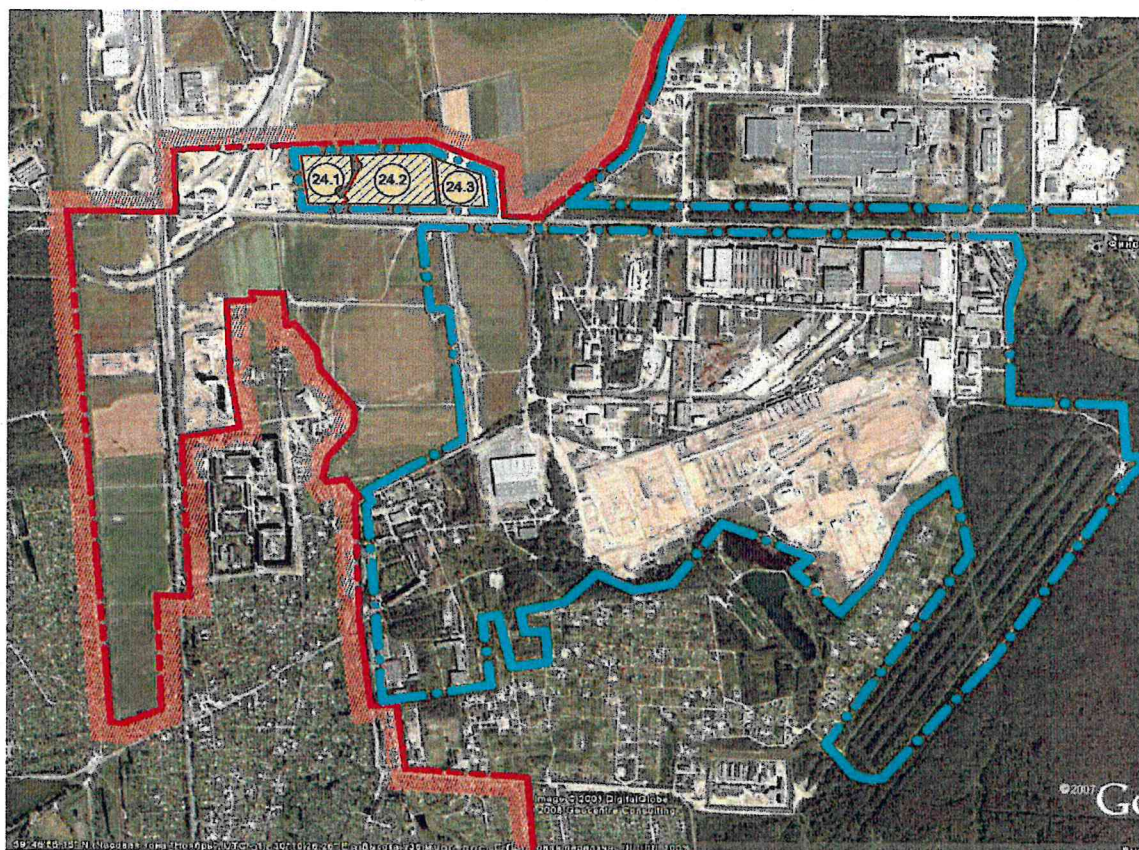


**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 и 24.3
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ «ГОРЕЛОВО»
В ВИЛЛОЗСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**



**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)
ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Том 5. Текстовая часть

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 и 24.3
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ «ГОРЕЛОВО»
В ВИЛЛОЗСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Шифр – 02/08

Заказчики - ООО «Невский автомобильный альянс»,
ООО «Константа»,
ООО «Невский синдикат»,
ООО «Рой Моторс»

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)
ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Том 5. Текстовая часть

Генеральный директор



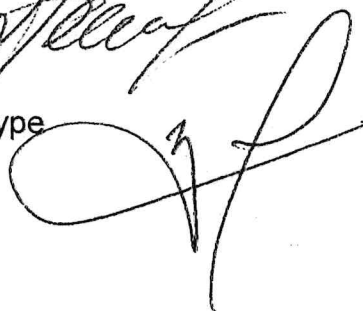
Л. Л. Еремина

Руководитель проекта



Е.Б. Афанакина

Главный специалист по архитектуре
и градостроительству



В.Б. Залегаллер

ОГЛАВЛЕНИЕ ОБЩЕЙ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ (Том 5.).

	стр.
Состав документации.....	3
1. Введение.....	4
2. Общая градостроительная ситуация в районе формирования производственной зоны.....	6
3. Границы проектирования.....	8
4. Базовая градостроительная и иная документация.....	9
5. Природные условия.....	10
5.1. Климат.....	10
5.2. Рельеф местности и инженерно-геологические условия.....	11
5.3. Гидрологические условия.....	13
5.4. Растительный и животный мир.....	14
6. Современное использование территории.....	14
6.1. Функциональное зонирование территории.....	14
6.2. Характеристика существующих производственных и иных комплексов, расположенных в непосредственной близости от территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3.....	15
6.3. Структура землепользования.....	18
6.4. Планировочные ограничения развития территории.....	21
6.5. Благоустройство территории.....	25
6.6. Охрана историко-культурного наследия.....	25
7. Основные направления формирования планировочной структуры территории.....	25
7.1. Предложения по формированию элементов планировочной структуры территории.....	25
7.2. Предложения по функциональному развитию территории и размещению объектов капитального строительства различного назначения.....	27
7.3. Предложения по объемно-пространственному решению застройки территории.....	31
7.4. Параметры планируемого развития территории.....	31
7.5. Предложения по изменению сложившейся структуры землепользования.....	33
7.6. Предложения по установлению границ зон с особыми условиями использования территории.....	35
7.7. Предложения по благоустройству территории.....	41
7.8. Предложения по очередности освоения территории.....	42
7.9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	42
8. Предложения по формированию и развитию транспортной инфраструктуры территории.....	44
8.1. Существующее положение.....	44
8.2. Проектные предложения.....	46
9. Предложения по формированию и развитию систем инженерно - технического обеспечения и оборудования территории.....	51
9.1. Водоснабжение.....	51
9.2. Водоотведение.....	57
9.3. Электроснабжение.....	62
9.4. Теплоснабжение.....	64
9.5. Газоснабжение.....	64
9.6. Телефонизация и радиофикация.....	66

10. Мероприятия по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории.....	68
10.1. Введение.....	68
10.2. Существующее положение.....	68
10.3. Проектные решения.....	68
11. Сводные технико-экономические показатели.....	70
12. Приложения	72

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

А. Материалы по обоснованию проекта планировки.

Том 1. Общая пояснительная записка.

Том 2. Графические материалы.

Том 3. Экологическое обоснование и мероприятия по охране окружающей среды. (Из материалов по обоснованию проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области. Шифр 07/3-06).

Том 4. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. (Выполнены в составе проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области. Шифр 07/3-06. Согласованы ГУ МЧС России по ЛО 12.09.2008 г., см. экспертное заключение на раздел ИТМ ГОЧС от 12.09.2008г. рег. №18-8035-экс, утвержденное заместителем начальника ГУ МЧС России по ЛО 12.09.2008г. Копию заключения см. в составе тома 1 «Общая пояснительная записка»)

Б. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки.

Том 5. Текстовая часть.

Том 6. Графические материалы.

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1. Проект планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» в Виллозском сельском поселении Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (и его составная часть – «Материалы по обоснованию проекта планировки») разработан в 2008 году на основании следующих документов:

- постановления администрации Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 12.08.2008г. №124 ;
- письма заказчиков-застройщиков территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» от 10.09.2008г. №01;
- письма комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 04.09.2008г. №01-08-777/08-0-1;
- задания на проектирование, согласованного генеральными директорами организаций – заказчиков разработки документации (ООО «Константа», ООО «Невский синдикат», ООО «Рой Моторс» и ООО «Невский автомобильный альянс»), главным архитектором Ломоносовского муниципального района, главой администрации Ломоносовского муниципального района и утвержденного главой администрации Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области 20.10.2008г.;
- исходных данных и требований, подлежащих учету при разработке ИТМ ГО ЧС, выданных Главным управлением МЧС России по Ленинградской области для выполнения проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» (письмо от 20.04.2007г. №1513-3-67, регистрационный номер 87-3395-ИДТ).

В соответствии с постановлением администрации Виллозского сельского поселения от 12.08.2008г. №124 и письмом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 04.09.2008г. №01-08-777/08-0-1 **проект планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» разработан как составная часть (фрагмент) проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области.**

Проект планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» разработан ООО «Агентство территориального развития» (генеральный директор - Еремина Л.Л., руководитель проекта – Е.Б. Афанкина).

1.2. Цель разработки документации:

- обеспечение достижения градостроительными средствами устойчивого развития территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», исходя из совокупности градостроительных, экономических, социальных и иных факторов;
- определение стратегии и этапов освоения территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны; выделение элементов планировочной структуры территории, в т.ч. кварталов, предназна-

- ченных для размещения и строительства объектов производственного назначения; территорий общего пользования; земельных участков, предназначенных для размещения и строительства линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- уточнение перечня видов разрешенного использования, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- выработка предложений по установлению границ зон с особыми условиями использования территорий.

1.3. При разработке документации использованы следующие топографические материалы:

- топографическая съемка территории южной части производственной зоны «Горелово» и прилегающих к ней территорий (М 1:500, 1:2 000);
- топографическая съемка территории ОАО «Спецмаш» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Интер Альянс» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Невский синдикат» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Рой Моторс» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Невский автомобильный альянс» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Константа» М 1:500;
- топографическая съемка территории ООО «Трансфера Охта Девелопмент» М 1:500;

1.4. Одновременно использована следующая оперативная информация, предоставленная отдельными застройщиками территории, проектными и иными организациями, в том числе:

- схема современного использования территории ОАО «Кировский завод»;
- санитарная классификация существующих производственных комплексов, расположенных на территории производственной зоны «Горелово»;
- схемы трасс магистральных инженерных сетей и зон размещения головных инженерных сооружений ОАО «Кировский завод» и ОАО «Спецмаш»;
- схема формирования транспортной развязки на пересечении трассы КАД вокруг Санкт-Петербурга с Таллинским и Волхонским шоссе;
- схема генерального плана застройки территории жилых кварталов А, Б и В;
- кадастровые планы отдельных земельных участков;
- материалы Генерального плана Санкт-Петербурга;
- схема границ зон обеспечения безопасности полетов и границ шумовых зон аэропортов и аэродромов;
- другие информационные и проектные материалы;

2. ОБЩАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ.

2.1. Производственная зона «Горелово», начало формирования которой относится к 60-тым годам XX века, расположена в северо-западной части территории Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Производственная зона, на тот период значительно удаленная от крупных жилых районов Санкт-Петербурга, предназначалась для выноса за пределы города части производственных комплексов Кировского завода и профильных научно-исследовательских организаций, тесно связанных с указанным предприятием и имеющих свою производственную базу.

2.2. Одной из главных отличительных особенностей территории производственной зоны «Горелово» (в т.ч. территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3) является ее **выгодное географическое положение и благоприятная градостроительная ситуация**, характеризующаяся следующими факторами:

- непосредственное примыкание территории зоны к Волхонскому шоссе **обеспечивает надежные и кратчайшие транспортные связи с федеральными автодорогами:** Таллинским (Е-20, М-11) и Киевским (Е-95, М-20) шоссе, а также с грузовым терминалом аэропорта «Пулково»;
- непосредственное примыкание территории зоны к строящейся трассе кольцевой автомобильной дороги (КАД) вокруг Санкт-Петербурга **обеспечивает транспортные связи с морским торговым портом СПб** (через Западный скоростной диаметр), с федеральными автодорогами «Скандинавия» (Е-18, М-10), «Кола» (Е-105, М-18) и «Россия» (Е-105, М-10);
- наличие действующих железнодорожных подходов к территории производственной зоны и близость железнодорожной станции Лигово **обеспечивают устойчивые транспортные связи предприятий с различными регионами России и зарубежными странами;**
- значительное удаление производственной зоны от густонаселенных жилых кварталов Санкт-Петербурга (Сосновая Поляна, Урицк, Лигово, Ульянка, Красное Село и т.п.) **полностью исключают негативное влияние предприятий, расположенных на ее территории, на юго-западные районы города;**
- формирование на территории Виллозского сельского поселения (южнее производственной зоны «Горелово») нового населенного пункта Ленинградской области – поселка городского типа Офицерское село **должно способствовать привлечению для работы на предприятиях производственной зоны не только жителей южных районов Санкт-Петербурга, но и жителей Ломоносовского района Ленинградской области.**

2.3. Район формирования и развития производственной зоны «Горелово» относится к одной из зон наиболее интенсивного освоения, расположенных на территории Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

В соответствии с постановлением Правительства ЛО от 28.11.2006 г. №323 «Об утверждении перечня стратегически важных для Ленинградской области зон (площадок) для создания производственных и коммунально-складских зон (площадок) на территории муниципальных образований», **земельные участки общей площадью 1000 га, прилегающие к Офицерскому селу, отнесены к стратегически важным для Ленинградской области территориям, предназначенным для размещения производственных и коммунально-складских зон.**

- 2.4. Сопоставимым по площади с производственной зоной «Горелово» и непосредственно примыкающим к ней **районом массового жилищного строительства на территории Виллозского сельского поселения должно стать Офицерское село**, генеральный план, проект планировки и проекты застройки которого были разработаны институтом «Ленгражданпроект» в 1990-х годах.

Указание о необходимости скорейшего выполнения генерального плана на всю территорию Виллозского сельского поселения дано Губернатором ЛО В.П. Сердюковым на рабочем совещании, состоявшемся 13.02.2009г.

- 2.5. Вторым по значимости районом жилищного строительства, освоение которого осуществляется с начала 2000-х годов, является **застройка территории нового (еще не имеющего официального статуса) населенного пункта Ленинградской области с условным наименованием – пос. Горелово.**

В настоящее время ОАО «Ленгражданпроект» ведет разработку генерального плана нового населенного пункта с условным наименованием – пос. Горелово, **одной из задач которого является обоснование возможности территориального развития населенного пункта в восточном направлении** (до автомобильного подъезда к складскому комплексу ЗАО «Астрос Логистик Центр»).

- 2.6. В связи с тем, что в настоящее время Правительством ЛО рассматривается предложение Правительства СПб о размещении на территории северной части производственной зоны «Горелово» новой третьей взлетно-посадочной полосы (ВПП-3) аэропорта «Пулково», а также просьба о резервировании указанной территории для ее размещения, **окончательного решения о возможности территориального развития нового населенного пункта в восточном направлении еще не принято.**

Учитывая это обстоятельство, в графических материалах проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» **территория, ограниченная безымянным ручьем – левым притоком р. Дудергофки, Волхонским шоссе, автомобильным подъездом к складскому комплексу ЗАО «Астрос Логистик Центр» и Лиговским каналом, классифицируется (рассматривается), как резервная территория**, целевое использование которой будет определено после завершения разработки, согласования, экспертизы и утверждения доку-

ментов территориального планирования Виллозского сельского поселения.

3. ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

3.1. Границы производственной зоны «Горелово», расположенной в северо-западной части Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, определены ОАО «Проектный институт №1» (ОАО «ПИ -1») в ходе разработки проекта планировки указанной территории в 2003 году.

Схема границ производственной зоны утверждена постановлением Правительства ЛО от 17.06.2003г. №121 (п.2).

3.2. В августе 2008 года, уже после завершения ООО «АТР» разработки «Проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово», администрацией Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области **рассмотрена просьба владельцев земельных участков общей площадью около 30,0 га, расположенных севернее Волхонского шоссе** (в непосредственной близости от транспортной развязки КАД вокруг Санкт-Петербурга), о включении указанных территорий (кварталы 24.1, 24.2 и 24.3) в состав проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово».

Рассматриваемый земельный участок до 2008 г. не входил в состав производственной зоны, проект планировки которой был выполнен ОАО «ПИ-1» в 2003 г., а границы утверждены постановлением Правительства ЛО от 17.06.2003г. №121.

Учитывая поддержку указанного предложения комитетом по архитектуре и градостроительству ЛО (письма от 25.01.2008г. №01-08-31/08-0 и от 25.01.2008г. №01-08-32/08-0-0), невозможность использования земельных участков (из-за существующих планировочных ограничений) по прямому назначению – для сельскохозяйственного использования и в целях осуществления комплексного подхода к формированию общей планировочной структуры территории производственной зоны, **администрацией Виллозского сельского поселения принято постановление от 12.08.2008г. №124 о разработке проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» как составной части (фрагмента) проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области.**

Положение уточнённой границы разработки проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области (в том числе границы разработки проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, расположенных севернее Волхонского шоссе) приведено в приложении 1 к письму комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 04.09.2008 г. № 01-08-777/08-0-1.

3.3. Таким образом, в соответствии с постановлением администрации Виллозского сельского поселения от 12.08.2008г. №124 и рекомендациями комитета по архитектуре и градостроительству ЛО, являющегося уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Ленинградской области) в сфере градостроительства, **установлена следующая граница разработки проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово»:**

с северо-запада

- северо-западная граница земельного участка ООО «Невский автомобильный альянс» (от административной границы Ленинградской области на юго-запад до Волхонского шоссе).

с юго-запада

- северо-восточная граница полосы отвода Волхонского шоссе (от северо-западной границы земельного участка ООО «Невский автомобильный альянс» на юго-восток до юго-восточной границы земельного участка ООО «Рой Моторс», совпадающей с административной границей Ленинградской области).

с юго-востока

- юго-восточная граница земельного участка ООО «Рой Моторс», совпадающая с административной границей Ленинградской области (от юго-западной границы полосы отвода Волхонского шоссе на северо-восток до восточной границы земельного участка ООО «Рой Моторс»).

с востока

- восточная граница земельных участков ООО «Рой Моторс» и ООО «Невский синдикат», совпадающая с административной границей Ленинградской области (на север до северо-восточной границы земельного участка ООО «Автограф»).

с северо-востока

- северо-восточная граница земельных ООО «Автограф», ООО «Константа», ООО «Невский автомобильный альянс», совпадающая с административной границей Ленинградской области (от восточной границы земельного участка ООО «Невский синдикат» на северо-запад до северо-западной границы земельного участка ООО «Невский автомобильный альянс»).

4. БАЗОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ И ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

4.1. Основным документом, положившим начало формированию производственной зоны «Горелово» на территории Ломоносовского района Ленинградской области, является распоряжение Совета Министров СССР от 27.12.50г. №21172 о выделении ВНИИ-100 и Кировскому за-

воду земельного участка площадью 2112 га для создания на этой территории промышленной площадки №2 Кировского завода.

Площадка состояла из двух частей, расположенных севернее и южнее Волхонского шоссе.

4.2. Первым основным градостроительным документом, закрепившим ранее принятые решения по формированию производственной зоны «Горелово» на территории Ломоносовского района ЛО, явился «Проект районной планировки Ломоносовского района Ленинградской области», разработанный институтом Ленгипрогор в 1980г. и утвержденный Леноблисполкомом в 1984г.

В дальнейшем вопросы формирования и развития территории производственной зоны нашли отражение в следующей градостроительной, предпроектной и проектной документации различного уровня:

5. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Климат.

Для районов Ленинградской области, непосредственно прилегающих к границам Санкт-Петербурга, в том числе для Ломоносовского района, на территории которого формируется производственная зона «Горелово», характерна большая повторяемость воздушных масс атлантического происхождения, что определяет **морские черты его климата.**

В соответствии со схемой климатического районирования для строительства, приведенной в СНиП 23-01-99 «Строительная климатология», указанная **территория отнесена ко IIВ климатической зоне.**

Зима – умеренно холодная, длится обычно с середины декабря до конца второй декады марта. Средняя месячная температура декабря $-3,9^{\circ}\text{C}$ понижается к февралю до $-7,9^{\circ}\text{C}$.

Весна – затяжная, длится обычно с начала апреля до последней декады мая. В конце марта происходит устойчивый переход среднесуточной температуры воздуха через 0°C , в середине апреля – через 5°C , в начале мая – через 10°C .

Лето – умеренно теплое, длится обычно с начала июня до конца первой декады сентября. Средняя месячная температура в июне 14°C , в июле $17,8^{\circ}\text{C}$, в августе 16°C .

Осень – затяжная, длится обычно с середины сентября до середины декабря. Продолжительность осадков в октябре – ноябре по сравнению с летом увеличивается в 2-3 раза. Средняя месячная температура воздуха в сентябре $10,8^{\circ}\text{C}$ понижается к ноябрю до $0,5^{\circ}\text{C}$.

Район формирования производственной зоны «Горелово» **относится к зоне избыточного увлажнения.** Интенсивная циклоническая деятельность и частая смена воздушных масс обуславливает крайне неустойчивый режим погоды во все сезоны года.

Средняя месячная относительная влажность воздуха колеблется: от 86% - наиболее холодного месяца до 72% - наиболее теплого месяца.

В среднем в год в указанном районе выпадает 620 мм осадков (в том числе за апрель-октябрь – 420 мм и за ноябрь-март – 200 мм) при месячном максимуме – 191 мм (август 1933г.) и суточном максимуме – 75,7 (август 1947г.).

Снежный покров появляется в октябре – начале ноября, устойчивый снежный покров сохраняется со второй декады ноября до конца марта – начала апреля. Средняя высота снежного покрова достигает максимума в феврале (до 24 см). Максимальная высота снежного покрова, зафиксированная в феврале – 68 см.

Ветровой режим территории зависит от общей циркуляции атмосферного воздуха и тесно связан с особенностями распределения барических центров.

В течение года преобладают ветры юго-западного (зимой) и западного (летом) направлений. Повторяемость их составляет зимой – 17-19%, летом – 19-21%. Максимальная средняя скорость ветра юго-западного направления за январь – 4,2 м/сек. Скорость ветра, повторяемость превышения которого составляет 5%, - 7 м/сек.

Среднегодовая температура воздуха составляет + 4,4 °С, средняя температура воздуха наиболее холодного месяца -8,6 °С, средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца +22,0°С. Абсолютная минимальная температура воздуха -35,9 °С (январь 1883г.), абсолютная максимальная температура воздуха +34,6 °С (июнь 1998г.)

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 составляет -26 °С.

Наибольшая суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) на горизонтальной поверхности при безоблачном небе составляет в июне 877 мдж/м², а на вертикальной поверхности в апреле – 685 мдж/м².

5.2. Рельеф местности и инженерно-геологические условия.

5.2.1. Территория кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» в геоморфологическом отношении входит в пределы второй Приморской террасы (предглинтовой ледниковой равнины), покрытой кустарником, частично занятой пашнями. Территория кварталов 24.1 и 24.2 свободна от застройки.

Абсолютные отметки поверхности земли территории производственной зоны, расположенной севернее Волхонского шоссе (кварталы 24.1, 24.2 и 24.3) колеблются в пределах от 22,50 до 19,50 м.

По территории кварталов протекает безымянный ручей – левый приток р. Дудергофки, а в непосредственной близости от юго-восточной границы – р.Черная.

5.2.2. В геологическом строении территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» принимают участие современные и

верхнечетвертичные отложения, подстилаемые породами нижнего кембрия.

Четвертичные отложения представлены:

- современным почвенно-растительным слоем;
- верхнечетвертичными ледниковыми отложениями;

Кембрийские отложения представлены глинами нижнего отдела.

Почвенно-растительный слой встречается повсеместно, мощность отложений составляет 0,2-0,3 м.

Ледниковые отложения представлены:

- супесями песчаными пластичными коричневыми;
- песками мелкими средней плотности влажными и насыщенными водой коричневыми с линзами песков крупных;
- суглинками легкими пылеватыми полутвердыми серыми с линзами твердых суглинков;
- суглинками легкими пылеватыми мягкопластичными серыми с линзами тугопластичных суглинков.

Нижнекембрийские отложения, подстилающие ледниковые образования, литологически представлены глинами легкими пылеватыми зеленовато-серыми твердой консистенции.

Отрицательных физико-геологических процессов на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» не обнаружено.

Инженерно-геологические условия территории производственной зоны в целом характеризуются как относительно благоприятные, с наличием следующих неблагоприятных факторов:

- пучинистость грунтов основания;
- агрессивные и коррозионные свойства грунтов и подземных вод;
- высокое прогнозное положение уровня грунтовых вод.

По степени морозного пучения грунты основания относятся:

- супеси и суглинки ледниковые обводненные – к сильнопучинистым;
- насыпные грунты и пески мелкие средней плотности влажные и насыщенные водой – к среднепучинистым;

Нормативная глубина промерзания песков мелких и супесей – 1,59м, суглинков – 1,48 м.

5.2.3. Гидрогеологические условия территории формирования производственной зоны характеризуются наличием подземных вод со свободной поверхностью, вскрытыми в мае 2007г. с глубины 0,2-0,6м. Воды безнапорные, водовмещающими породами служат пески мелкие ледниковые.

Водовмещающими породами служат гнезда и линзы песков в связных верхнечетвертичных ледниковых грунтах.

Подземные воды по отношению к бетону марки W4 не агрессивны или слабо агрессивны;

5.3. Гидрологические условия.

Гидрографическая сеть района размещения кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» представлена р. Черной, безымянным ручьем – левым притоком реки Дудергофки и Лиговским каналом.

Река Черная берет начало из верхового болота, расположенного на Дудергофских высотах, в 6,5 км юго-восточнее жилых кварталов муниципального округа Горелово и соединяется с Лиговским каналом в 0,98 км от его начала. Общее направление течения с юга на север, водосбор покрыт смешанным лесом. Длина реки Черной составляет 11,0 км.

Река Дудергофка берет начало из Безымянного (бывшего озера Лиго) и Дудергофского озер. Вода поступает в реку через плотину. Длина реки 21 км.

В настоящее время по старому руслу р. Дудергофки, пересекающему территории кварталов 24.1 и 24.2 (от Лиговского канала на север, до впадения в сохранившееся русло р. Дудергофки) протекает безымянный ручей – левый приток р. Дудергофки. Там же сохранилась бывшая старица р. Дудергофки.

Русло ручья практически полностью заросло водолюбивой и луговой растительностью.

Старица полностью заросла и практически не выделяется в общем рельефе.

В соответствии с письмом НЛВБУ от 11.08.2008г. № Р6 -17-3315 старица может быть ликвидирована (при условии разработки и согласования соответствующей проектной документации).

В соответствии со статьями 6 и 65 Водного кодекса РФ, а также письмами НЛВБУ от 24.04.2009г. № Р6-34-2049 и №Р6 – 2048-34 ширина водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы ручья составляет 50 м, а береговой полосы – 5м.

Лиговский канал – один из самых протяженных каналов Санкт-Петербурга (до частичной засыпки его длина составляла 23 км) сооружен в 1718-21 г.г. по проекту директора Морской академии Г.Г. Скорнякова-Писарова для снабжения Санкт-Петербурга питьевой водой и позже для питания фонтанов Летнего сада.

Канал начинался от р. Дудергофки и заканчивался искусственным бассейном на углу ул. Некрасова (Бассейной ул.) и Греческого проспекта.

В настоящее время канал утратил свое назначение и частично засыпан (в 1891-92 г.г., в 1926 г., в 1965-69 г.г. и в конце 90-х годов XX века), воды канала спущены в р. Красненькую.

Все водотоки района формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» принадлежат к типу равнинных рек, для которых характерно смешанное питание с преобладанием снегового.

Величина среднего годового стока определяется климатическими факторами и изменяется, в основном, в соответствии с зональным их изменением. Среднегодовое количество стока – 11,12 л/сек с км².

5.4. Растительный и животный мир.

Территория отдельных незастроенных земельных участков, расположенных в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3 севернее Волхонского шоссе, в течение продолжительного времени находится в зоне активного антропогенного воздействия.

В результате этого, растительные и животные сообщества на указанной территории имеют синантропный характер. Особо охраняемых видов животных и растений на территории не зарегистрировано.

6. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

6.1. Функциональное зонирование территории

6.1.1. Функциональное зонирование территории южной части производственной зоны «Горелово» в границах разработки проекта планировки в основном базируется на решениях, принятых в 1960-80-х годах и предусматривающих формирование в этом районе крупного научно-производственного комплекса – площадки №2 Кировского завода.

6.1.2. В соответствии с указанными решениями к 1990 г. на территории южной части производственной зоны «Горелово» были сформированы три основных функциональных зоны:

- зона размещения объектов научно-производственного комплекса транспортного машиностроения - территория, прилегающая к южной границе полосы отвода Волхонского шоссе (территории и объекты ОАО «Кировский завод», СКБ транспортного машиностроения ОАО «Спецмаш», др. предприятий, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, объекты специального назначения, локомотивное и пожарное депо);
- зона размещения научно-исследовательских организаций транспортного машиностроения (территория, прилегающая к границе Санкт-Петербурга в районе существующих жилых кварталов муниципального округа Горелово (территории ОАО «ВНИИ Трансмаш», ОАО ПТФ «ВНИТИ», строящийся складской комплекс ЗАО «Астрос Логистик Центр», объекты инженерной инфраструктуры и коммунального назначения);
- зона размещения бывших испытательных полигонов ОАО «Кировский завод» и ОАО «ВНИИ Трансмаш», расположенная восточнее русла р.Черной и прилегающая к юго-западной границе научно-производственного комплекса (территория производственного

комплекса ЗАО «ЮИТ Лентек», территория бывшего полигона ОАО «Кировский завод»).

6.1.3. В 2008 г. на территории южной части производственной зоны «Горелово» начала **формироваться четвертая функциональная зона**, расположенная на неиспользуемых землях сельскохозяйственного назначения и ограниченная Волхонским шоссе, железнодорожным подходом к территории ОАО «Кировский завод», Лиговским каналом и автомобильным подъездом к территории складского комплекса ЗАО «Астрос Логистик Центр» (территория ООО «Транссфера Охта Девелопмент» и других собственников земельных участков).

6.1.4. **Территорию, расположенную севернее Волхонского шоссе и восточнее участка строительства транспортной развязки КАД** вокруг Санкт-Петербурга на землях сельскохозяйственного назначения и землях промышленности, предполагается использовать для размещения центров обслуживания и продаж автомобилей, а также складских логистических комплексов. Расположенные в её границах земельные участки принадлежат на правах собственности ООО «Невский автомобильный альянс», ООО «Невский синдикат», ООО «Автограф», ООО «Константа» и ООО «Рой Моторс».

В настоящее время в непосредственной близости от транспортной развязки КАД построен и введен в эксплуатацию комплекс дорожно-эксплуатационной службы ЗАО «ВАД».

6.2. Характеристика существующих производственных и иных комплексов, расположенных в непосредственной близости от территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3.

6.2.1. Наибольшее количество действующих предприятий и организаций сосредоточено на территории **зоны размещения объектов научно-производственного комплекса транспортного машиностроения (южная часть производственной зоны «Горелово»).**

Территория полностью оборудована системами инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:

- системами водоснабжения и водоотведения;
- системами электро-, газо- и теплоснабжения;
- системами телефонизации и радиофикации;
- на территорию зоны осуществлен ввод железной дороги;
- на территории функционирует разветвленная сеть автомобильных подходов и подъездов, непосредственно связанных с Волхонским шоссе.

6.2.2. **Основным базовым предприятием, расположенным на территории указанной зоны, является производственный комплекс ОАО «Кировский завод».**

Однако в настоящее время значительная часть его территории, а также отдельные, принадлежавшие ему ранее производственные корпуса,

находятся в собственности других предприятий и организаций. Оставшаяся же часть производственных корпусов, принадлежащих ОАО «Кировский завод», в основном передана в краткосрочную или долгосрочную аренду.

6.2.3. Значительную часть территории зоны размещения объектов научно-производственного комплекса транспортного машиностроения занимает **научно-исследовательский комплекс специального конструкторского бюро транспортного машиностроения ОАО «Спецмаш»**, включающий в себя лаборатории, а также опытный завод с испытательной базой и полигоном.

6.2.4. В 2002-2003 г.г. часть практически неиспользуемой территории, находящейся в постоянном (бессрочном) пользовании ОАО «ВНИИ Трансмаш» и расположенной между бывшей трассой недействующего магистрального газопровода Кохтла-Ярве – Ленинград, Лиговским каналом, р. Черной и земельным участком садоводческого товарищества «Трансмаш», **перешла в собственность ЗАО «Астрос Логистик Центр» с целью строительства в этом районе объектов складского назначения.**

6.2.5. Одновременно с проектной документацией на строительство объектов указанного складского комплекса ОАО «ПИ-1» **выполнены проекты строительства подъездной автомобильной дороги и железнодорожной ветки.**

Подъездная автомобильная дорога, ведущая от Волхонского шоссе к территории складского комплекса, проложена по бывшей трассе недействующего магистрального газопровода Кохтла-Ярве – Ленинград. Дорога построена и введена в эксплуатацию.

6.2.6. Западнее территории складского комплекса ЗАО «Астрос Логистик Центр» расположены **земельные участки действующих головных инженерных сооружений района**, в том числе:

- 7-ой Красносельской котельной ГУП «ТЭК СПб»;
- 222 электроподстанции «Горелово-1» ОАО «Петродворцовая электросеть».

Котельная обеспечивает теплом и горячим водоснабжением жилые кварталы муниципального округа Горелово (Санкт-Петербург), объекты ОАО «ВНИИ Трансмаш» и ОАО ПТФ «ВНИТИ», складские корпуса ЗАО «Астрос Логистик Центр», другие объекты, расположенные в зоне ее действия.

К 222 электроподстанции «Горелово-1» подключены практически все жилые и производственные комплексы района.

Южнее Волхонского шоссе в районе примыкания к нему улицы №1 (автомобильного подъезда к складскому комплексу ЗАО «Астрос Логистик Центр») расположена **Волхонская водопроводная повысительная насосная станция (Волхонская ПНС) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».**

Таблица 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 И 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ "ГОРЕЛОВО" (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

из чертежа ГП-4 "Схема современного использования территории территории (опорный план)"

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	П л о щ а д ь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Раз- мер СЗЗ (м)
1	2	3	4	5
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 И 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
76а	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2.028	—	—
76б	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2.028	—	—
76в	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2.028	—	—
77а	ООО "НЕВСКИЙ СИНДИКАТ" (с/х использование)	2.063	—	—
77б	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2.063	—	—
77в	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2.579	—	—
77г	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2.063	—	—
77д	ООО "КОНСТАНТА" (с/х использование)	3.937	—	—
77е	ООО "КОНСТАНТА" (с/х использование)	2.252	—	—
78	ООО "НЕВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ АЛЬЯНС" (для строительства автоцентра "Волхонка" по продаже и обслуживанию а/мобилей)	6.189	—	—
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ СЕВЕРНЕЕ ВОЛХОНСКОГО ШОССЕ				
73в	ЗАО "ВАД" (дорожно-эксплуатационная служба)	~2.84	Раздел 7.1.12 класс IV п.3	100

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	П л о щ а д ь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Раз- мер СЗЗ (м)
1	2	3	4	5
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
9а	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.проект.)	25.382	Раздел 7.1.2 класс IV п.15	100
9б	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.проект.)	6.082	Раздел 7.1.2 класс IV п.15	100
9в	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.проект.)	0.617	Раздел 7.1.2 класс IV п.15	100
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
61л	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.534	—	—
62а	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
62б	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
62в	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
62г	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
62д	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
62е	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2.028	—	—
63	ТУРЧИНА В.И. (с/х использование)	3.293	—	—
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
51б	ГУП "ВОДОКАНАЛ СПб" (Волхонская ПНС)	~0.573	С а н П и Н 214.110.02п242	15

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	П л о щ а д ь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Раз- мер СЗЗ (м)
1	2	3	4	5
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
67а	ЗАО "АСТРОСЛОГИСТИКА" (подъездная дорога)	2.181	—	—
69	ОАО "КИРОВСКИЙ ЗАВОД" (полоса отвода железной дороги)	8.090	—	—
ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
61а	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61б	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61в	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61г	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61д	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61е	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61ж	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61и	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
61к	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2.028	—	—
64а	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	2.028	—	—
64б	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	2.028	—	—

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	П л о щ а д ь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Раз- мер СЗЗ (м)
1	2	3	4	5
64в	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	1.014	—	—
65а	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	1.690	—	—
65б	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65в	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65г	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65д	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65е	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65ж	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
65и	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3.041	—	—
Кв.А	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэт.жил.застройка - строящ.)	—	—	—
Кв.Б	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэт.жил.застройка - проект.)	—	—	—
Кв.В	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэт.жил.застройка - проект.)	—	—	—
Кв.В.1	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (общ.-дел.застройка - проект.)	—	—	—
ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ СПБ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
Кв.Д	Малоэтажная жилая застройка (существ.)	—	—	—
Евббб	ЗАО "ЭЛКОТЕК" (пр-во электронной техники)	—	—	—

- 6.2.7. **Существующий комплекс дорожно-эксплуатационной службы ЗАО «ВАД»**, расположенный северо-западнее территории кварталов 24.1. 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» и непосредственно примыкающих к земельному участку ООО «Невский автомобильный альянс», предназначен для обслуживания действующих участков КАД вокруг Санкт-Петербурга и Западного скоростного диаметра.

Строительство комплекса на указанном участке значительно затруднило возможность устройства непосредственного выезда с Волхонского шоссе на КАД в сторону Санкт-Петербурга.

В настоящее время размещение указанного выезда предполагается осуществить по территории, находящейся в собственности ООО «Невский автомобильный альянс». В соответствии с заказом ГУ Дирекция по строительству транспортного обхода г. Санкт-Петербурга разработку рабочей документации на строительство транспортной развязки (с устройством указанного выезда) осуществляет ЗАО «Петербург – Дорсервис»).

- 6.2.8. Южнее Волхонского шоссе в непосредственной близости от Таллинского шоссе **ООО «ЛенРусСтрой» осуществляет строительство многоэтажных жилых комплексов на территории кварталов А, Б и В нового населенного пункта Ленинградской области с условным наименованием пос. Горелово.**

- 6.2.9. **Свободные от застройки земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенные южнее Волхонского шоссе (между безымянным ручьем, автомобильным подъездом к складскому комплексу ЗАО «Астрос Логистик Центр» и Лиговским каналом), рассматриваются в настоящее время как резервные территории, целевое использование которых будет определено после завершения разработки, согласования, экспертизы и утверждения документов территориального планирования Виллозского сельского поселения.**

Реализация предложения собственников земельных участков (ООО «Интер Альянс», ООО «Лиговский канал» и др.) о размещении на указанной территории многоэтажных жилых комплексов и объектов социальной инфраструктуры нового населенного пункта Ленинградской области с условным наименованием - пос. Горелово, **может быть осуществлена только после завершения выполнения ОАО «Ленгражданпроект» градостроительной документации, обосновывающей отсутствие негативного влияния на жилые комплексы объекта повышенной опасности - международного аэропорта «Пулково» (в том числе после строительства на территории северной части производственной зоны «Горелово» новой третьей взлетно-посадочной полосы ВПП-3).**

- 6.2.10. **Свободные от застройки земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенные также южнее Волхонского шоссе (между автомобильным подъездом к складскому комплексу ЗАО «Астрос Логистик Центр», железнодорожным**

подходом к территории ОАО «Кировский завод» и Лиговским каналом) предполагается использовать их собственниками (ООО «Трансфера Охта Девелопмент», ЗАО «Предпортовый» и др.) для размещения складских логистических комплексов.

6.2.11. Более подробная информация о существующих производственных и иных комплексах, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также на прилегающих к ней территориях, приведена в таблице 1 пояснительной записки и на чертеже ГП-4 «Схема современного использования территории (опорный план)».

6.3. Структура землепользования

6.3.1. На территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» расположены земельные участки, отнесенные к различным категориям земель, в т.ч. к землям промышленности и иного специального назначения, к землям сельскохозяйственного назначения и к землям водного фонда.

К категории земель сельскохозяйственного назначения относятся:

- земельные участки общей площадью 6,189 га, расположенные восточнее безымянного ручья и принадлежащие на правах собственности ООО «Константа»;
- земельные участки общей площадью 6 га, расположенные восточнее территории ООО «Константа» и принадлежащие на правах собственности ООО «Автограф»;
- земельный участок площадью 2,063 га, расположенный западнее существующей грунтовой дороги и принадлежащий на правах собственности ООО «Невский синдикат»;
- земельные участки общей площадью 6,084 га, расположенные восточнее существующей грунтовой дороги и принадлежащие на правах собственности ООО «Рой Моторс».

6.3.2. **Предполагаемое целевое использование земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения (по сведениям, предоставленным их владельцами):**

- размещение и строительство центров по продаже и обслуживанию автотранспорта;
- размещение и строительство складских комплексов.

Использование указанных земельных участков для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, возможно только после проведения процедуры их перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения.

Одной из основных задач разработки проектов планировки южной части территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», является **выработка обоснованных предложений по новому наиболее рациональному целевому использованию указанных земельных участков.**

6.3.3. К категории земель промышленности и иного специального назначения относится земельный участок площадью 6,189 га, принадлежащий на правах собственности ООО «Невский автомобильный альянс».

Целевое использование участка – размещение и строительство автоцентра «Волхонка» по продаже и обслуживанию автомобилей.

Основание – распоряжение Правительства ЛО от 29.02.2008г. №60-р.

6.3.4. В связи с тем, что Федеральным законом от 03.06.2006г. №73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса РФ» (см. п.1 часть 1 статьи 97 Федерального закона от 25.10.2001г. №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации») водоохранные зоны рек и водоемов исключены из категории земель особо охраняемых территорий и их объектов (земель природоохранного назначения), документацией предлагается отнести территорию, прилегающую к безымянному ручью и не отнесенную к землям промышленности или землям сельскохозяйственного назначения, к землям запаса.

Одновременно в дальнейшем к землям запаса или к землям промышленности может быть отнесен земельный участок, расположенный между территориями ООО «Невский синдикат» и ООО «Рой Моторс» (бывшая полевая проселочная дорога). В настоящее время участок предположительно относится к землям сельскохозяйственного назначения.

6.3.5. В соответствии с п.1. части 1 статьи 102 Федерального закона от 25.10.2001г. №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 03.06.2006г. №73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса РФ») к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, в том числе водная поверхность безымянного ручья;

6.3.6. В непосредственной близости от границ кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» расположены следующие территории:

- территория муниципального округа Горелово, входящего в состав Санкт-Петербурга (земли населенных пунктов);
- кварталы «А, Б и В» многоэтажной жилой застройки нового населенного пункта ЛО с условным наименованием пос. Горелово, находящиеся в стадии строительства и расположенные северо-восточнее Таллинского шоссе на территории Ленинградской области (земли населенных пунктов);
- земельные участки, принадлежащие на правах собственности физическим лицам и прилегающие к Волхонскому шоссе и безымянному ручью – квартал «Г» (земли сельскохозяйственного назначения);
- полоса отвода Волхонского шоссе – земли промышленности и иного специального назначения (земли транспорта).
- земельные участки, принадлежащие на правах собственности ООО «Интер Альянс» и ООО «Лиговский канал» - резервные территории (земли сельскохозяйственного назначения).
- земельный участок, принадлежащий на правах собственности ООО «Трансфера Охта Девелопмент» (земли сельскохозяйственного назначения).

- земельный участок дорожно-эксплуатационной службы КАД и Западного скоростного диаметра ЗАО «ВАД» – земли промышленности и иного специального назначения (земли транспорта);
- территории Санкт-Петербурга, отнесенные генеральным планом города к зонам многофункциональной общественно-деловой застройки, а также резервируемые за пределами расчетного срока зоны размещения объектов производственного назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Категория земель СПб, примыкающих к границам кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», – земли населенных пунктов.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона «Земельный кодекс РФ» в муниципальной собственности находятся следующие земельные участки, расположенные на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны:

- земельные участки, прилегающие к руслу безымянного ручья;
- земельный участок, расположенный между территориями ООО «Невский синдикат» и ООО «Рой Моторс» (бывшая проселочная дорога).

6.3.7. Анализ сложившейся структуры землепользования территории южной части производственной зоны «Горелово», а также кварталов 24.1, 24.2, 24.3 и прилегающих к ним территорий, выявил целый ряд серьезных проблем, препятствующих нормальному завершению формирования на территории Ломоносовского муниципального района крупного производственного комплекса Ленинградской области, в том числе:

Первая проблема. На территории производственной зоны практически отсутствуют необходимые и достаточные по ширине коридоры для прокладки транспортных магистралей и подводящих к отдельным объектам комплекса инженерных коммуникаций.

Вторая проблема. Любое предложение, направленное на организацию указанных коридоров, крайне необходимых для нормального функционирования комплекса, наталкивается на активное сопротивление собственников земельных участков, не желающих уступать часть своих территорий для прокладки общеплощадочных транспортных и инженерных коммуникаций.

Третья проблема. Намерения отдельных собственников земельных участков, расположенных на смежных территориях, использовать принадлежащие им земли для целей, не связанных с формированием производственной зоны, (в том числе для размещения кварталов многоэтажной жилой застройки), значительно ограничивают возможности перспективного развития крупных действующих предприятий федерального и регионального значения, расположенных на территории одной из самых значительных по площади и привлекательных производственных зон Ленинградской области.

6.3.8. Все перечисленные проблемы явились закономерным следствием предоставления отдельным физическим и юридическим лицам в собственность еще не сформированных в соответствии с градостроительной документацией земельных участков, в том числе:

Таблица 2

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 и 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ "ГОРЕЛОВО" (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

из чертежа ГП-5 "Схема землепользования (существующее положение)"

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площ. участка (га)	Категория земель (вид права)	Кадастр. номер
1	2	3	4	5
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ , РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 и 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
76а	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0092
76б	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0077
76в	ООО "РОЙ МОТОРС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0069
77а	ООО "НЕВСКИЙ СИНДИКАТ" (с/х использование)	2,063	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0091
77б	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2,063	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0095
77в	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2,579	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0064
77г	ООО "АВТОГРАФ" (с/х использование)	2,063	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0096
77д	ООО "КОНСТАНТА" (с/х использование)	3,937	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0106
77е	ООО "КОНСТАНТА" (с/х использование)	2,253	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0105
78	АВТОМОБИЛЬНЫЙ АЛЬЯНС" (для строительства автоцентра "Волхонка" по продаже и обслуживанию а/мобилей)	6,189	земли промышл. (собственность)	47:14:06-03-001:0104
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ СЕВЕРНЕЕ ВОЛХОНСКОГО ШОССЕ				
73в	ЗАО "ВАД" (дорожно-эксплуатационная служба)	~2,84	земли промышл. (собственность)	информация отсутствует

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площ. участка (га)	Категория земель (вид права)	Кадастр. номер
1	2	3	4	5
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
9а	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.произв.)	25,382	земли промышл. (пост.бездорож.угодья)	47:14:06-02-002:0086
9б	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.произв.)	6,082	земли промышл. (аренда 49 лет)	47:14:06-02-002:0087
9в	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр.произв.)	0,617	земли промышл. (аренда 3 года)	47:14:06-02-002:0088
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
61л	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,534	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0086
62а	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0070
62б	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0094
62в	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0088
62г	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0087
62д	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0097
62е	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (с/х использ.)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0080
63	ТУРЧИНА В.И. (с/х использование)	3,293	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0044
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ , РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
51б	ГУП "ВОДОКАНАЛ СПб" (Волхонская ПНС)	~0,573	земли промышл. (пост.бездорож.угодья)	информация отсутствует

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площ. участка (га)	Категория земель (вид права)	Кадастр. номер
1	2	3	4	5
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
67а	ЗАО "АСТРОС ЛОГИСТИКЦЕНТР" (подъездная дорога)	2,181	земли транспорта (собственность)	47:14:06-03-001:0001
69	ОАО "КИРОВСКИЙ ЗАВОД" (полоса отвода железной дороги)	8,090	земли транспорта (пост.бездорож.угодья)	47:14:06-02-002:0030
ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
61а	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0067
61б	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0063
61в	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0084
61г	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0089
61д	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0068
61е	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0072
61ж	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0085
61и	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0071
61к	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС" (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0076
64а	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (общ.дол.собств.)	информация отсутствует
64б	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	2,028	земли с/хоз.назн. (общ.дол.собств.)	информация отсутствует

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площ. участка (га)	Категория земель (вид права)	Кадастр. номер
1	2	3	4	5
64в	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (с/х использование)	1,014	земли с/хоз.назн. (общ.дол.собств.)	информация отсутствует
65а	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	1,690	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0020 (4+1)
65б	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0019
65в	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0021
65г	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0012
65д	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0013
65е	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0015
65ж	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0014
65и	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ" (с/х использование)	3,041	земли с/хоз.назн. (собственность)	47:14:06-03-001:0011
Кв.А	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэт.жил.застройка - строящ.)	—	земли населен. пунктов (собств.)	—
Кв.В	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэт.жил.застройка - пересект.)	—	земли населен. пунктов (собств.)	—
Кв.В.1	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (общ.-дел. застройка - пересект.)	—	земли населен. пунктов (собств.)	—
ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ СПБ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ				
Кв.Д	Малоэтажная жилая застройка (существ.)	—	земли населен. пунктов (гос.собств.)	—
Евбед	ЗАО "ЭЛЕКТЕК" (пр-во электронной техники)	—	—	—

- границы участков установлены без учета особенностей и условий планировочной организации территории производственной зоны;
- не учтена необходимость прокладки по территории комплекса общеплощадочных коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры;
- не установлены четкие требования по возможному целевому использованию территории комплекса и входящих в его состав отдельных земельных участков.

В настоящей работе представлены предложения по последовательному решению указанных проблем, выполненные с максимальным учетом ситуации, сложившейся на территории формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово».

6.3.9. Более детальная информация о структуре землепользования, характеристиках и параметрах земельных участков приведена в таблице 2 пояснительной записки и на чертеже ГП-5 «Схема землепользования (существующее положение)».

6.4. Планировочные ограничения развития территории.

6.4.1. К планировочным ограничениям, подлежащим обязательному учету при разработке предложений по функциональному зонированию и планировочной структуре территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», размещению отдельных предприятий и комплексов, а также при трассировке новых инженерных и транспортных коммуникаций района, относятся:

- граница между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, как субъектами Российской Федерации;
- границы функциональных зон, утвержденные нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области;
- границы земельных участков и территорий;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- санитарно-защитные, в том числе шумовые, зоны аэропортов и аэродромов;
- расчетная граница приближения селитебной территории к летному полю аэродрома;
- санитарные разрывы от автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета;
- охранные зоны газораспределительных сетей;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества;
- охранные зоны электрических сетей;
- полосы отвода федеральных автомобильных дорог;
- полосы отвода автомобильных дорог;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы открытых водоемов и водотоков;
- береговые полосы водных объектов общего пользования;

6.4.2. В связи с тем, что на значительном протяжении граница территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также граница южной части производственной зоны «Горелово» совпадают с административной границей Санкт-Петербурга, при выработке предложений по формированию их планировочной структуры учитывались следующие факторы:

- на прилегающих территориях г. Санкт-Петербурга (муниципальный округ Горелово) расположены существующие кварталы индивидуальной жилой застройки, на которые не должны оказывать негативного воздействия существующие предприятия и объекты перспективного строительства производственной зоны;
- в соответствии с генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным законом СПб от 22.12.2005г. №728-99 (в редакции закона СПб от 12.05.2008г. №274-44), в северной части муниципального округа Горелово предусмотрено формирование нового квартала жилой застройки, на который также не должны оказывать негативного воздействия существующие и проектируемые объекты производственной зоны;
- в связи с тем, что существующие и проектируемые инженерные сети кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также южной части производственной зоны «Горелово» частично проходят по территории Санкт-Петербурга, необходимо при их проектировании и прокладке проводить дополнительные согласования с уполномоченными структурами Санкт-Петербурга, с органами местного самоуправления территориальных районов;
- в связи с тем, что Волхонское шоссе, на которое предусмотрено осуществлять основные выезды грузового и легкового автотранспорта с территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны, находится в ведении Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства Санкт-Петербурга, необходимо проводить дополнительные согласования проектов формирования узлов примыкания их транспортных коммуникаций к указанной городской магистрали.

6.4.3. Одним из основных видов планировочных ограничений, активно влияющих на формирование территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны, являются санитарно-защитные зоны отдельных предприятий и объектов, размеры которых устанавливаются в соответствии с положениями, приведенными в новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Информация о существующих предприятиях и объектах, расположенных в непосредственной близости от территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», с указанием характера производства, класса его санитарной опасности и размера ориентировочной санитарно-защитной зоны, приведена в табл. 1 настоящей пояснительной записки.

6.4.4. В связи с тем, что территория кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также территория всей производственной зоны «Горелово» расположены в непосредственной близости от международного аэропорта «Пулков», в указанном районе выделяются следующие зоны с планировочными ограничениями их развития:

- зоны ограничения высоты застройки на воздушных подходах к аэропортам и аэродромам. На значительной части территории производственной зоны высота объектов строительства не должна превы-

шать 50 м. В соответствии с требованиями пункта 1 приложения 2 к СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство», размещение всех объектов, расположенных в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА), должно быть согласовано с ОАО «ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект» и С-3 Межрегиональным Управлением Федеральной Аэронавигационной службы (При этом должно быть учтено предложение о перспективном строительстве на территории Ленинградской области третьей взлетно-посадочной полосы аэропорта «Пулково»).

- **шумовая зона аэропорта «Пулково».** Расчетная граница шумовой зоны от двух существующих взлетно-посадочных полос аэропорта, определенная ОАО ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект» на основании ГОСТ 22283-88, проходит по центру территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также земельных участков ООО «Интер Альянс» и ООО «Лиговский канал». В то же время существующие жилые кварталы муниципального округа Горелово (Санкт-Петербург) и кварталы многоэтажного жилищного строительства А, Б и В, формирующиеся ООО «ЛенРусСтрой» на территории Ленинградской области, находятся также в пределах шумовой зоны аэропорта. Расчетная граница указанной шумовой зоны включена в качестве планировочного ограничения в состав генерального плана Санкт-Петербурга, утвержденного законом СПб от 22.12.2005г. №728-99 (приложение 15). Плановое положение границы шумовой зоны подтверждено письмом ОАО «ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект» от 29.12.07г. № 3413. После завершения строительства третьей взлетно-посадочной полосы (ВПП-3) аэропорта «Пулково» шумовое воздействие на указанную территорию значительно возрастет.

В связи с тем, что проектом планировки не предусмотрено размещение в пределах территории производственной зоны новых кварталов жилой застройки, информация о положении **расчетной границы приближения селитебной территории к летному полю аэродрома** не запрашивалась, и указанная граница на графических материалах проекта планировки не отображалась.

Информация о плановом положении указанной границы должна быть представлена ОАО «ПИ и ВНИИ ВТ «Ленаэропроект» по запросу ООО «ЛенРусСтрой» и ООО «Лиговский канал», осуществляющих жилищное строительство на прилегающих территориях. Граница должна быть согласована С-3 Межрегиональным Управлением Федеральной Аэронавигационной службы.

- 6.4.5. **К санитарным разрывам от транспортных коммуникаций и объектов,** расположенных в районе формирования кварталов 24.1, 24.2. и 24.3 производственной зоны «Горелово», относится санитарный разрыв от железнодорожного подхода к территории производственного комплекса ОАО «Кировский завод». Величина разрыва – 100 м. Основание – п. 6.8 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»;
- 6.4.6. **К охранным зонам существующих газораспределительных сетей** относится охранный зона существующего газопровода высокого давления, проходящего по территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3. Величина охранной зоны – по 2м с каждой стороны газопровода.

6.4.7. К зонам санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества относится зона санитарной охраны Волхонской водопроводной повысительной насосной станции (ПНС) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Размер ЗСО – 15 м. Основание – СанПиН 2.1.4.1110-02 п. 2.4.2;

6.4.8. К охраняемым зонам электрических сетей относятся:

- охранные зоны воздушных линий электропередачи (расстояния по обе стороны от крайних проводов линии) для линий напряжением 6- 10 кВ – 10 м. Основание – «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт», утвержденные постановлением СМ СССР от 26.03.1984г. №255 (п. 4а);
- охранные зоны кабельных линий электропередачи (расстояния по обе стороны крайних кабелей) – 1 м. Основание – ПОЭСП (п.4г).

6.4.9. Фактическая общая ширина полосы отвода Волхонского шоссе (магистральной улицы общегородского значения) составляет:

- в зоне, прилегающей к территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» - 36-38 м;
- в зоне, прилегающей к территории производственного комплекса ОАО «Кировский завод» - около 40м.

Санитарный разрыв от Волхонского шоссе до жилой застройки определяется по расчету. Расстояние от Волхонского шоссе до объектов производственной зоны не нормируется.

В настоящее время Волхонское шоссе, соединяющее Пушкинский и Красносельский районы Санкт-Петербурга и проходящее на большом протяжении по территории Ленинградской области, подведомственно Комитету по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства Санкт-Петербурга.

6.4.10. К водоохранным зонам и прибрежным защитным полосам открытых водоемов и водотоков, расположенных в зоне формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», относятся:

- **водоохранные зоны реки Черной и безымянного ручья.** В соответствии со статьей 65 (часть 4 пункт 2) Федерального закона от 03.06.2006г. №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации» и письмами НЛБВУ ширина водоохранной зоны р. Черной протяженностью более 10 км составляет 100м, безымянного ручья – 50 м.;
- **прибрежные защитные полосы р. Черной и безымянного ручья.** В соответствии со статьей 65 (часть 11) Федерального закона от 03.06.2006г. №74-ФЗ «Водный кодекс РФ» и письмами НЛБВУ ширина прибрежных защитных полос указанных водотоков составляет 50 м. (см. письма НЛБВУ от 06.03.2008г. № Р-6 – 17 -895 и от 07.05.2008г. №Р6-6-1955, от 11.08.2008г. № 86-17-3315, от 24.04.2009г. № Р6-34-2049 и ст 24.04.2009г. №Р6 – 2048 -34)..

Режим использования водоохранных зон и прибрежных защитных полос открытых водоемов и водотоков полностью соответствуют режимам, установленным статьей 65 (части 15, 16 и 17) Федерального закона от 03.06.2006г. №74-ФЗ «Водный кодекс РФ».

6.4.11. К береговым полосам водных объектов общего пользования относятся береговые полосы р. Черной и безымянного ручья.

В соответствии со статьей 6 (часть 6) Федерального закона от 03.06.2006г. №74-ФЗ «Водный кодекс РФ» ширина береговой полосы р. Черной (протяженностью более 10 км) составляет 20 м., безымянного ручья – 5 м.

6.5. Благоустройство территории.

В настоящее время характер и уровень благоустройства территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 (и прилегающих к ней территорий) в значительной мере связан с фактическим использованием отдельных земельных участков их собственниками.

К относительно благоустроенным территориям можно отнести земельный участок ЗАО «ВАД»;

К неблагоустроенным территориям относятся неосвоенные территории, расположенные на землях промышленности и сельскохозяйственного назначения, в т.ч. земельные участки ООО «Невский автомобильный альянс», ООО «Невский синдикат», ООО «Константа» и ООО «Автограф», территории, прилегающие к безымянному ручью, а также к существующей проселочной (полевой) грунтовой автомобильной дороги.

6.6. Охрана историко-культурного наследия.

На территории кварталов 24.1, 24.2. и 24.3, а также южной части производственной зоны «Горелово» объектов, включенных в единый Государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не имеется.

7. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ.

7.1. Предложения по формированию элементов планировочной структуры территории.

7.1.1. При выработке предложений по формированию элементов планировочной структуры территории кварталов 24.1, 24.2. и 24.3 и прилегающих территорий южной части производственной зоны «Горелово», включенных в состав документации, в значительной мере **учитывались намерения потенциальных застройщиков – инвесторов**, являющихся собственниками отдельных земельных участков.

В то же время при выработке предложений **учитывалась реальная градостроительная и экологическая ситуация**, сложившаяся на указанной территории, в том числе:

- размещение действующих на прилегающих территориях предприятий и организаций, их санитарная классификация, размеры санитарно-защитных зон и характер производства;

- возможное воздействие предлагаемых к размещению предприятий на действующие производственные комплексы, на существующие и проектируемые кварталы жилой застройки;
- необходимость создания транспортных коммуникаций, обеспечивающих беспрепятственные и безопасные подъезды автотранспорта к каждому производственному комплексу со стороны Волхонского шоссе;
- необходимость создания единой сети инженерных коммуникаций, обеспечивающих надежное подключение производственных комплексов к объектам инженерной инфраструктуры Ленинградской области и г.Санкт-Петербурга.

7.1.2. Учитывая то, что на территории южной части производственной зоны уже существуют и значительный период времени функционируют две автомобильных дороги, имеющие выезды на Волхонское шоссе, **проектом планировки южной части производственной зоны предусматривается формирование на их базе основной транспортной коммуникации, соединяющей большую часть территорий, предлагаемых к первоочередному освоению.**

Узел примыкания улицы №1 к Волхонскому шоссе согласован Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства СПб (письмо от 23.09.2008г. №01-10-8470/08-0-1) и Управлением Госавтоинспекции ГУВД по СПб и ЛО (письмо от 18.07.2008г. №12/9-6254).

7.1.3. **Для территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 документацией предусмотрена прокладка второстепенной улицы местного значения №12 для организации незначительного по интенсивности движения грузового и легкового автотранспорта.**

Параметры улицы приняты в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01.89* (табл. 8*) и СНиП II-89-80* (п.п. 3.80 и 3.83) в том числе: ширина проезжей части -7,0 м, две разделительные полосы шириной 0,8 м и тротуары шириной по 1,5 м.

Выезд на улицу №12 осуществляется с территорий производственных комплексов ООО «Рой Моторс» и ООО «Невский синдикат». Узел примыкания улицы №12 к Волхонскому шоссе также рассмотрен и согласован КБДХ СПб и Управлением Государственной автоинспекции по СПб и ЛО (см.п. 7.1.2 настоящей пояснительной записки).

7.1.4. **Планировочные кварталы 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» сформированы на обособленном участке, расположенном севернее Волхонского шоссе в непосредственной близости от транспортной развязки КАД вокруг Санкт-Петербурга (на пересечении КАД с Таллинским и Волхонским шоссе. Кварталы ограничены земельным участком ЗАО «ВАД» (эксплуатационная дорожная служба), территорией Санкт – Петербурга и Волхонским шоссе. В границах указанных кварталов расположены находящиеся в собственности и подлежащие застройке земельные участки ООО «Рой Моторс», ООО «Невский синдикат», ООО «Автограф», ООО «Константа» и ООО «Невский автомобильный альянс».**

7.1.5. Границы указанных кварталов установлены с учетом ряда факторов, активно влияющих на формирование планировочной структуры их территории, в том числе:

- **границы кварталов 24.2 (уч.1) и 24.3, примыкающих к улице №12 производственной зоны**, установлены по красным линиям улицы и предусматривают выделение коридоров для прокладки общеплощадочных инженерных коммуникаций, а также устройство нормативных разделительных полос и тротуаров нормативных размеров;
- **границы кварталов 24.1 и 24.2, прилегающих к безымянному ручью**, максимально приближены к границе его береговой полосы (на расстоянии 5 м от уреза воды);
- **остальные границы кварталов** установлены по границам земельных участков, находящихся в собственности у отдельных заказчиков – застройщиков указанных территорий;

7.1.6. Для закрепления границ планировочных кварталов, не совпадающих в ряде случаев с границами отдельных земельных участков, и в целях обеспечения формирования общеплощадочных систем инженерной и транспортной инфраструктуры производственной зоны, а также защиты водных объектов, **органами государственной власти субъекта Российской Федерации (Ленинградской области) или органами местного самоуправления должны быть приняты нормативные правовые акты, устанавливающие соответствующие постоянные публичные сервитуты для отдельных земельных участков.**

Указанные сервитуты устанавливаются в соответствии с положениями статьи 23 Федерального закона от 25.10. 2001г. №136 – ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» с учетом результатов общественных слушаний.

В необходимых случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования части земельного участка по прямому назначению, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе потребовать изъятия, в том числе путем выкупа у него, части данного земельного участка с возмещением соответствующих убытков.

Изъятие части земельного участка должно осуществляться в соответствии с положениями статей 23,49 и 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.2. Предложения по функциональному развитию территории и размещению объектов капитального строительства различного назначения.

7.2.1. За более чем сорокалетнюю историю формирования территории производственной зоны «Горелово» (северной и южной ее частей) основными профильными предприятиями, расположенными на указанной территории, были предприятия транспортного машиностроения, а также научно-исследовательские организации с опытными производственными и испытательными комплексами.

В настоящее время доля предприятий транспортного машиностроения на ее территории значительно сократилась, уступив место различным по характеру производствам, в том числе по обработке пищевых продуктов.

Таким образом, существующая ранее **функциональная зона размещения объектов научно – производственного комплекса транспортного машиностроения постепенно превратилась в многофункциональную зону, сформированную предприятиями различной направленности.**

Учитывая выгодное географическое положение территории производственной зоны «Горелово» и благоприятную градостроительную ситуацию, обеспечивающую надежные и кратчайшие связи ее с федеральными автодорогами (Таллинским и Киевским шоссе), КАД вокруг Санкт-Петербурга, Западным скоростным диаметром, а также грузовым терминалом международного аэропорта «Пулково» и Морским торговым портом Санкт-Петербург, **наиболее востребованными направлениями использования свободных от застройки земельных участков, расположенных в границах производственной зоны, явились предложения по размещению на указанных территориях различных по мощности современных универсальных складских логистических комплексов, а также центров по продаже и обслуживанию автотранспорта.**

Так на территории квартала 1 южной части производственной зоны предусматривается размещение универсального складского комплекса со стоянкой грузового автотранспорта ООО «Трансфера Охта Девелопмент» с размером СЗЗ – 100м.

7.2.2. На территории производственной зоны на обособленном земельном участке, расположенном севернее Волхонского шоссе в непосредственной близости от транспортной развязки КАД вокруг Санкт-Петербурга (на пересечении КАД с Таллинским и Волхонским шоссе), проектом планировки выделены три планировочных квартала 24.1, 24.2 и 24.3.

Квартал 24.1 сформирован на базе земельного участка (земли промышленности), принадлежащего на правах собственности ООО «Невский автомобильный альянс». Квартал граничит: с северо-востока – с территорией г. Санкт-Петербурга; с юго-востока – с прибрежной территорией безымянного ручья; с юго-запада – с полосой отвода Волхонского шоссе; с северо-запада – с территорией дорожно-эксплуатационной службы ЗАО «ВАД».

Юго – восточная граница территории квартала (в соответствии с требованиями ч.6 и 8 ст.6 Водного кодекса РФ) максимально приближена к границе береговой полосы безымянного ручья.

В соответствии с намерениями собственника земельного участка, на территории квартала предусмотрено размещение дилерского центра «Волхонка» по продаже и обслуживанию легковых автомобилей марок «Тойота» и «Лексус» - предприятия IV класса санитарной опасности с размером санитарно-защитной зоны, равным 100 м. (при количестве постов обслуживания – не более 10 шт.).

Подъезд автотранспорта к территории квартала со стороны Киевского шоссе осуществляется непосредственно с Волхонского шоссе, выезд автотранспорта - на местный проезд, проложенный от территории ЗАО «ВАД» до

кольцевой автомобильной дороги. Размещение гостевых автостоянок предусмотрено в границах производственного комплекса. Условия организации подъезда легкового транспорта к территории квартала со стороны Таллинского шоссе и Санкт-Петербурга должны быть определены специализированной проектной организацией по согласованию с ГИБДД и КБДХ СПб.

В настоящее время ЗАО «Петербург – Дорсервис» по заказу ГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода г. Санкт-Петербурга» разрабатывает проектную документацию на строительство указанной транспортной развязки с предложениями по устройству нового съезда с Волхонского шоссе на КАД в сторону Санкт-Петербурга.

В связи с тем, что по одному из вариантов трассу нового съезда предлагается проложить по земельному участку, находящемуся в собственности ООО «Невский автомобильный альянс», вопрос о реализации указанного предложения необходимо решать при непосредственном участии органов местного самоуправления Ломоносовского муниципального района ЛО, федерального заказчика строительства КАД и собственника земельного участка. Собственнику должны быть обеспечены устройство двух выездов с территории комплекса и соответствующая компенсация за изымаемую часть земельного участка.

Квартал 24.2 сформирован на базе земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), принадлежащих на правах собственности ООО «Невский синдикат», ООО «Автограф» и ООО «Константа» (2 участка). Квартал граничит: с северо-востока – с территорией Санкт-Петербурга; с юго-востока – с зоной прохождения существующей полевой (проселочной) автомобильной дороги с грунтовым покрытием; с юго-запада – с полосой отвода Волхонского шоссе; с северо-запада – с прибрежной территорией безымянного ручья.

Северо – западная граница территории квартала максимально приближена к границе береговой полосы безымянного ручья.

В соответствии с намерениями собственников земельных участков на территории квартала предусмотрено размещение: складского комплекса ООО «Невский Синдикат» - предприятия V класса санитарной опасности с размером санитарно-защитной зоны – 50 м; центра по продаже и обслуживанию автотранспорта ООО «Автограф» - предприятий IV класса санитарной опасности с размером санитарно-защитной зоны – 100 м.; складского комплекса и центров по продаже и обслуживанию легковых автомобилей ООО «Константа» - предприятия IV класса санитарной опасности с размером санитарно-защитной зоны – 100 м.; (в каждом из указанных центров количество постов обслуживания автотранспорта не должно превышать 10 шт.)

Подъезд автотранспорта к территории квартала осуществляется непосредственно с Волхонского шоссе, а также с второстепенной улицы местного значения № 12. Размещение гостевых автостоянок предусмотрено в границах производственных комплексов.

Квартал 24.3 сформирован на базе земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), принадлежащих на правах собственности ООО «Рой Моторс». Квартал граничит: с северо-востока и юго-запада – с территорией г. Санкт-Петербурга; с юго-запада – с полосой отвода Волхонского шоссе; с северо-запада – с участком прохождения существующей полевой (проселочной) автомобильной дороги с грунтовым покрытием.

В соответствии с намерениями собственника земельного участка на территории квартала предусмотрено размещение дилерского центра «Скания» по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей – предприятия IV класса санитарной опасности с размером санитарно-защитной зоны – 100 м. (при количестве постов обслуживания – не более 10 шт).

Подъезд автотранспорта к территории квартала осуществляется с второй-степенной улицы местного значения № 12, эвакуационный выезд предусмотрен на Волхонское шоссе. Размещение гостевых автостоянок предусмотрено непосредственно в границах производственного комплекса.

7.2.3. Таким образом, проектом планировки обоснована реальная возможность формирования на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 многофункциональной зоны, предназначенной для размещения современных универсальных складских логистических комплексов, а также центров по продаже и обслуживанию автомобилей различных марок.

Ориентировочная общая площадь территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» в красных линиях составляет 26,5 га, суммарная общая площадь территории в границах проектирования - 29,16 га

Письмом от 22.10.2008 г. № 11-53 96/08 вице-губернатор Ленинградской области – председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Г.В. Двас подтвердил, что территория производственной зоны «Горелово», в том числе её южная часть, а также кварталы 24.1, 24.2 и 24.3, рассматриваются Правительством Ленинградской области в качестве стратегически важной производственной площадки, имеющей значительную инвестиционную привлекательность и перспективы развития, а положения, содержащиеся в «Проекте планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном округе Ленинградской области» в границах, согласованных комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 04.09.2008 г. № 01-08-777/08-0-1, (и включающих кварталы 24.1, 24.2 24.3), соответствует целям развития инженерной и транспортной инфраструктуры и промышленному освоению территории.

7.2.4. Более детальная информация о представленных в проекте планировки предложениях по функциональному развитию территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» и размещению объектов капитального строительства различного назначения приведена в таблице 3 пояснительной записки и на чертеже ГП – 6 «Схема планировочной организации территории» (проектное предложение).

Таблица 3

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 И 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ "ГОРЕЛОВО" (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

из чертежа ГП-22 "Схема планировочной организации территории (основной чертёж)"

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площадь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Размер СЗЗ (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, РАСПОЛОЖЕННОЕ В КВАРТАЛАХ 24.4 СЕВЕРНЕЕ ВОЛХОНСКОГО ШОССЕ					
73в	ЗАО "ВАД" (дорожно-эксплуатационная служба)	~2.84	Раздел 7.1.12 класс IV п.3	100	Существующее предприятие
ЮЖНАЯ ЧАСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ "ГОРЕЛОВО"					
	КВАРТАЛ 1				
уч.1	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (складской комплекс со стоянкой грузового автотранспорта)	~12.60	Раздел 7.1.12 класс V п.1 Раздел 7.1.12 класс IV п.4	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки
уч.2	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (предпр. IV-V кл. сан. опасности)	~3.22	Раздел VII класс IV-V	50 - 100	Проектное предложение
	КВАРТАЛ 2				
	ОАО "СПЕЦМАШ" (НИИ с опытным машиностр. производством)	32.081	Раздел 7.1.2 класс IV п.15	100	Существующее предприятие
	КВАРТАЛ 3				
уч.1	ЗАО "ТРАНССФЕРА ОХТА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (стоянка грузового и легкового автотранспорта, гостиница)	~1.45	Раздел 7.1.12 класс IV п.4	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки
ПНС	ГУП "ВОДОКАНАЛ СПб" (Волховская ПНС)	~0.56	С а н П и Н 21.4.111002п242	15	15 м - зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Существующий объект
ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ 24.1, 24.2 И 24.3 ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ					
	КВАРТАЛ 24.1				
	ООО "НЕВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ АЛЬЯНС" (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей "Волкswagen" на 10 постов)	~6.85**	Раздел 7.1.12 класс IV п.2	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки
	КВАРТАЛ 24.2				
уч.1	ООО "НЕВСКИЙ СИНДИКАТ" (складской комплекс)	2.063	Раздел 7.1.12 класс V п.1	50	Предложение собственника, включенное в проект планировки
уч.2	ООО "АВТОГРАФ" (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта, не более 10 постов)	6.705	Раздел 7.1.12 класс IV п.2	100	Рекомендуемое использование
уч.3	ООО "КОНСТАНТА" (центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов)	~2.22**	Раздел 7.1.12 класс IV п.2	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки
уч.4	ООО "КОНСТАНТА" (складской комплекс и центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов)	~4.00**	Раздел 7.1.12 класс IV п.2	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки
	КВАРТАЛ 24.3				
	ООО "РОЙ МОТОРС" (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей на 10 постов)	6.084	Раздел 7.1.12 класс IV п.2	100	Предложение собственника, включенное в проект планировки

№№ на плане	Наименование организации или ФИО собственника (характер производства)	Площадь участка (га)	Санитарная классификация предприятия по СанПиН	Размер СЗЗ (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
ИНЬЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ					
Кв.А	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэтажная жилая застройка)	—	—	—	—
Кв.Б	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэтажная жилая застройка)	—	—	—	—
Кв.В	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (многоэтажная жилая застройка)	—	—	—	Предложение собственника, включенное в проект планировки
Кв.В1	ООО "ЛЕНРУССТРОЙ" (общественно-деловая застройка)	—	—	—	—
Кв.Г уч.1	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (общественно-деловая застройка)	—	—	—	—
Кв.Г уч.1	ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА (общественно-деловая застройка)	—	—	—	—
Кв.Е	ООО "ИНТЕР АЛЬЯНС"	—	—	—	Резервные территории
Кв.Ж	ООО "ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ"	—	—	—	—
ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ					
Кв.Д	Квартал многоквартирной жилой застройки	—	—	—	Целевое использование, предусмотренное Генпланом СПб (см. закон СПб от 22.12.2005 г. № 728-99, в редакции закона от 12.05.2008 г. № 274-44)
Бокс	ЗАО "ЭЛКОТЕК" (производство электронной техники)	—	—	—	Существующее предприятие

*) Площадь квартала определена с учетом максимально-возможного положения его юго-западной границы по отношению к границе береговой полосы безымянного ручья. Площадь может быть изменена или уточнена на следующей стадии проектирования в случае размещения на его территории трассы дополнительного проезда на КАД с Волховского шоссе.

**) Площади земельных участков определены с учетом максимально-возможного положения их северо-западной границы по отношению к границе береговой полосы безымянного ручья. Площади могут быть уточнены на дальнейших стадиях проектирования.

7.3. Предложения по объемно-пространственному решению застройки территории.

7.3.1. В связи с тем, что кварталы 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» расположены в непосредственной близости от Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, от магистрали городского значения – Волхонского шоссе, а также от международного аэропорта «Пулково», **при формировании объемно-пространственного решения их территории предлагается придерживаться следующих принципов:**

- особое внимание следует уделять выразительности архитектурно - пространственного решения фронта застройки, ориентированного на КАД и Волхонское шоссе.
- в каждом конкретном случае максимально-возможную высоту объектов строительства необходимо уточнять со специалистами ОАО ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект» и согласовывать с Северо-Западным межрегиональным Управлением Федеральной Аэронавигационной службы, так как территория указанных кварталов расположена в пределах зоны ограничения высоты застройки до 50 м.
- во въездных зонах каждого из комплексов, предлагаемых к размещению на указанной территории, следует предусматривать устройство гостевых стоянок грузового и легкового автомобильного транспорта, установ-ка информационных стендов, элементов ограждения территории;

7.3.2. **Рекомендуется принять в качестве основных следующие типы зданий и сооружений,** предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово»:

- для складских логистических комплексов - большепролетные одно-двухэтажные здания;
- для центров по продаже и обслуживанию автотранспорта - в основном каркасные разноэтажные здания;
- для зданий вспомогательного назначения, в том числе сооружений инженерной инфраструктуры - легковозводимые здания облегченной конструкции (частично инвентарные) модульные, поставляемые в комплекте с технологическим или инженерным оборудованием;
- для административных зданий - в основном каркасные разноэтажные;

7.4. Параметры планируемого развития территории.

В подразделе приведены параметры планируемого развития территорий планировочных кварталов, 24.1, 24.2 и 24.3, формирование которых предусмотрено настоящим проектом планировки.

В качестве основной информации, характеризующей параметры развития территорий, в подразделе рассматриваются следующие показатели:

- площади предлагаемых к формированию планировочных кварталов в красных линиях, окаймляющих их территории;
- минимальная нормативная плотность застройки территорий планировочных кварталов, предлагаемых к формированию (показатели принимаются в соответствии с параметрами, указанными в приложении 1 к СНиП II – 89 – 80 * «Генеральные планы промышленных предприятий»).

Таблица 4

Параметры планируемого развития территорий кварталов, 24.1, 24.2 и 24.3, формирование которых предусмотрено проектом планировки.

№№ кварт. (уч-ков)	Наименование организаций - за- стройщиков и производствен- ных комплексов	Площ. зем. уч-ка в красных линиях (га)	Миним. нормативн. плотность застройки (%)	Примечание
1	2	3	4	5
Кв. 24.1	ООО «Невский автомобильный альянс» дилерский центр «Волхонка» по продаже и обслуживанию легковых автомобилей (на 10 постов)	~6,85	40-45	Площадь квартала определена с учетом максимально-возможного положения его юго-западной границы по отношению к границе береговой полосы безымянного ручья. Площадь может быть изменена или уточнена на следующей стадии проектирования в случае размещения на его территории трассы дополнительного съезда на КАД с Волхонского шоссе.
	Итого по кварталу	~6,85	40-45	
Кв. 24.2 уч.1	ООО «Невский синдикат» - складской комплекс	2,063	40-45	
Кв.24.2 Уч.2	ООО «Автограф» - центр по продаже и обслуживанию автотранспорта (не более 10 постов)	6,705	40-45	
Кв. 24.2 Уч.3	ООО «Константа» - центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей (на 10 постов)	~2,22	40-45	Площади земельных участков определены с учетом максимально-возможного положения их северо-западной границы по отношению к границе береговой полосы безымянного ручья. Площади могут быть уточнены на дальнейших стадиях проектирования.
Кв.24.2. Уч.4	ООО «Константа» - центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей (на 10 постов)	~4,00	40-45	
	Итого по кварталу	14,988	40-45	
Кв.24.3	ООО «Рой Моторс» - дилерский	6,084		

	центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей (на 10 постов)			
	Итого по кварталу	6,084	40-45	
	Всего	27,922	40-50	

Примечание (из СНиП II – 89-80*)

1. Плотность застройки территории производственного комплекса определяется в процентах как отношение площади застройки к площади комплекса в пределах ограждения территории.
2. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов (в т.ч. подземными сооружениями), а также открытыми стоянками автомобилей, машин, механизмов и открытыми складами различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.
3. В площадь застройки должны включаться резервные участки на территории предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

7.5. Предложения по изменению сложившейся структуры землепользования.

7.5.1. Информация о сложившейся на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 структуре землепользования, включая сведения о собственниках земельных участков, о категориях земель, о разрешенном использовании, а также данные о кадастровом учете, приведены в разделе 6 «Современное использование территории» настоящей записки (подраздел 6.3. «Структура землепользования»).

На указанной территории расположены земельные участки различных категорий, в том числе:

- земельный участок ООО «Невский автомобильный альянс» (земли промышленности и иного специального назначения);
- земельные участки ООО «Константа» (земли сельскохозяйственного назначения);
- земельные участки ООО «Автограф» (земли сельскохозяйственного назначения);
- земельный участок ООО «Невский синдикат» (земли сельскохозяйственного назначения);
- земельные участки ООО «Рой Моторс» (земли сельскохозяйственного назначения);
- земельные участки, прилегающие к руслу безымянного ручья (информация о категории земель отсутствует);
- земельный участок, расположенный в зоне прохождения, существующей полевой (проселочной) грунтовой автодороги (предположительная категория земель – земли сельскохозяйственного назначения);
- акватория безымянного ручья (земли водного фонда).

7.5.2. Перевод земельного участка площадью 6,2 га, принадлежащего на правах собственности ООО «Невский автомобильный альянс», из категории земли сельскохозяйственного назначения в земли промышленности произведен распоряжением Правительства ЛО от 29.02.2008г. №60-р.

7.5.3. Для организаций – потенциальных застройщиков территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны, владеющих на правах собственности земельными участками сельскохозяйственного назначения и предполагающих разместить на них производственные предприятия различных классов санитарной опасности, **осуществление перевода земель или земельных участков в составе таких земель из категории – земли сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения, является обязательной процедурой.**

В соответствии с п.4 части 1 статьи 8 Федерального закона от 25.10.2001г. №136 – ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» перевод земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти, субъектов Российской Федерации.

В Ленинградской области решение об указанном переводе принимает Правительство ЛО в форме распоряжения.

7.5.4. Основанием для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую является обоснование изменения целевого назначения и соответственно категории земель, содержащееся в утвержденных документах территориального планирования и документации по планировке территории (п. 3 статьи 4 Федерального закона от 21.12.2004 г. №172 – ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

7.5.5. Таким образом, проектом планировки предлагается внести (после его утверждения) следующие изменения в сложившуюся структуру землепользования территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны:

А. Осуществить перевод земель или земельных участков в составе таких земель из категории – земли сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения, в т.ч.:

- земельного участка площадью 2,063 га, принадлежащего на правах собственности ООО «Невский синдикат» (квартал 24.2);
- земельных участков общей площадью 6,705 га, принадлежащих на правах собственности ООО «Автограф» (квартал 24.2);
- земельных участков общей площадью 6,189 га, принадлежащих на правах собственности ООО «Константа» (квартал 24.2);
- земельных участков общей площадью 6,084 га, принадлежащих на правах собственности ООО «Рой Моторс» (квартал 24.3).

Б. Осуществить (при необходимости) перевод земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного на-

значения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения, в т.ч. земельного участка, расположенного в зоне прокладки улицы №12 (и сопутствующих ей инженерных коммуникаций);

В. Установить для участков, прилегающих к руслу безымянного ручья, категорию земель – земли запаса.

Г. Установить постоянные публичные сервитуты для отдельных земельных участков, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», в целях обеспечения возможности ремонта существующих инженерных коммуникаций и прокладки по участкам общеплощадочных распределительных инженерных коммуникаций, предусмотренных проектом планировки.

7.5.6. Все перечисленные выше преобразования, связанные с реализацией положений, содержащихся в проекте планировки, и изменяющие сложившуюся на этой территории структуру землепользования, необходимо осуществлять в строгом соответствии с положениями Федеральных законов:

- от 25.10. 2001 г. №136 – ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (статьи 7,8,23,49,55,56 и 57);
- от 21.12.2004г. №172 – ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

7.6. Предложения по установлению границ зон с особыми условиями использования территории.

7.6.1. В соответствии с п. 4. статьи 1 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» к зонам с особыми условиями использования территории относятся:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- водоохранные зоны;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- зоны охраняемых объектов;
- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.6.2. В проекте планировки кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» представлены предложения по установлению границ следующих зон с особыми условиями использования территории:

- охранных зон электрических и газораспределительных сетей, других инженерных коммуникаций;
- санитарно-защитных зон существующих и предполагаемых к размещению производственных комплексов и отдельных объектов производственного назначения;
- санитарно-защитных, в том числе шумовых зон, аэропортов и аэродромов;

- санитарных разрывов от автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов;
- зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества;
- водоохранных зон и прибрежных защитных полос открытых водоемов и водотоков;
- береговых полос водных объектов общего пользования.

7.6.3. Параметры охранных зон, существующих и проектируемых электрических сетей на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 приняты в соответствии с п.п. 4а и 4г «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт», утвержденных постановлением СМ СССР от 26.03.1984г., в том числе:

- вдоль трасс воздушных линий электропередачи напряжением 6 кВ и 10 кВ – 10 м. (расстояние по обе стороны от крайних проводов линии);
- вдоль трасс кабельных линий – 1 м (расстояние по обе стороны крайних кабелей).

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается (п.п. 11 и 13 Правил):

- проводить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- осуществлять всякого рода погрузо-разгрузочные, дноуглубительные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, сооружать проволочные ограждения;
- производить земельные работы на глубине более 0,3 м, а также планировку грунта (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);
- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче - смазочных материалов;
- устраивать спортивные площадки, площадки для игр, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов и т.п.

7.6.4. Параметры охранных зон существующих и проектируемых газораспределительных сетей, расположенных в зоне формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, производственной зоны «Горелово» приняты в соответствии с пунктами 4 и 7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. №878, в том числе:

- вдоль трасс наружных подземных, наземных и надземных распределительных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ объекта;

На земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, назначаются ограничения (обременения), которыми запрещается (п.14 Правил):

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги (с расположенными на них газораспределительными сетями) без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- огораживать и перегораживать охранные зоны;
- копать и обрабатывать почву на глубину более 0,3 м и т.п.

7.6.5. Параметры зон прокладки других инженерных коммуникаций приняты в соответствии с требованиями п. 7.23 * СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в том числе:

- расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных сетей до зданий и сооружений – по табл. 14 * СНиП 2.07.01-89*.
- расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сооружениями при их параллельном размещении – по табл. 15 СНиП 2.07.01-89*.

7.6.6. Границы санитарно – защитных зон существующих производственных комплексов и отдельных объектов производственного назначения, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», представлены на чертежах ГП – 4 и ГП – 9 проекта планировки, обоснование и описание границ – в разделах 6.2 и 6.4 пояснительной записки.

7.6.7. Границы санитарно – защитных зон производственных комплексов и отдельных объектов производственного назначения, предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2. и 24.3 производственной зоны «Горелово», представлены на чертежах ГП – 6 и ГП – 11 проекта планировки.

Размер ориентировочных санитарно-защитных зон предприятий, предлагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, принят:

- для складского комплекса ООО «Невский синдикат» - 50 м. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 – новая редакция, раздел 7.1.12, класс V пункт 1);
- для складского комплекса и центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей (на 10 постов) ООО «Константа» - 100м. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03. новая редакция, раздел 7.1.12. класс IV пункт 2).
- для центров по продаже и обслуживанию автомобилей (на 10 постов) ООО «Невский автомобильный альянс», ООО «Автограф» и ООО «Рой Моторс» - 100 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 – новая редакция, раздел 7.1.12, класс IV пункт 2).

На чертежах ГП – 6 и ГП – 11 нанесено максимально – допустимое положение границ указанных санитарно-защитных зон.

В соответствии с требованиями раздела II «Общие положения» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, ориентировочный размер санитарно – защитной зоны по классификации, приведенной в разделе VII СанПиН, должен быть обоснован проек-

том санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха с учетом фона и уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

Установленная (окончательная) санитарно – защитная зона определяется на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

В дальнейшем для всей территории производственной зоны «Горелово» **должна быть определена единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона.**

Проект обоснования размера единой санитарно – защитной зоны должен быть разработан с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

7.6.8. Санитарные разрывы от автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов приведены в графических материалах проекта планировки, в том числе:

- в зоне формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» проложена автомобильная магистраль федерального значения I категории: Кольцевая автомобильная дорога (КАД) вокруг Санкт-Петербурга, для которой установлен санитарный разрыв, равный 200 м.
- Волхонское шоссе, непосредственно прилегающее к юго-восточной границе производственной зоны, относится к категории магистральных улиц общегородского значения и санитарный разрыв от него не устанавливается;
- величина санитарного разрыва от линии подъездной железной дороги, проходящей по территориям южной и северной частей производственной зоны, принята равной 100 м (Основание – п. 6.8 СНиП 2.07.01-89*);
- величины санитарных разрывов вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов приняты по материалам ОАО «ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект».

Граница расчетной шумовой зоны аэропорта «Пулково», установленная от существующих взлетно-посадочных полос и приведенная в графических материалах Генерального плана Санкт-Петербурга, утвержденного законом СПб от 22.12.2005 г. № 728-99 (Приложение 15), нанесена на чертежах проекта планировки ГП-2, 3, 4, 6, 9, 10, 11.

- границы зон ограничения высоты застройки на воздушных подходах к аэропортам и аэродромам также нанесены на указанных чертежах.

В связи с тем, что проектом планировки не предусмотрено размещение в пределах территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» новых кварталов жилой застройки, информация о положении расчетной границы приближения селитебной территории к летному полю аэродрома не запрашивалась и указанная граница на графических материалах проекта планировки не отображалась.

В соответствии с п.п.9.10 - 9.12 СНиП 32-03-96 «Аэродромы» информация о плановом положении указанной границы должна быть представлена ОАО «ПИ и НИИ ВТ «Ленаэропроект» по запросу ООО «ЛенРусСтрой» и ООО «Лиговский канал», осуществляющих жилищное строительство на прилегающих территориях. Граница должна быть согласована с С-3 Межрегиональным Управлением Федеральной Аэронавигационной службы.

После завершения строительства третьей (перспективной) взлётно-посадочной полосы аэропорта «Пулково» (ВПП-3) положение расчётной границы шумовой зоны, границ зон ограничения высоты застройки и расчётной границы приближения селитебной территории к лётному полю должно быть откорректировано.

7.6.9. Границы зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества, предлагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», а также расположенных на прилегающих территориях южной части производственной зоны, установлены в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110 – 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества» (п.п.2.4.2 и 2.4.3).

К указанным объектам относятся:

- существующая Волхонская водопроводная повысительная насосная станция (ПНС) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», расположенная в квартале 3. Граница первого пояса строгого режима ЗСО принята на расстоянии 15 м от помещения станции. Граница ЗСО практически совпадает с линией ограждения станции;
- существующая водопроводная насосная станция второго подъема (ВНС) ОАО «Кировский завод» с резервуарами чистой воды, расположенная в квартале 2 на территории ЗАО «Спецмаш». Граница первого пояса строгого режима ЗСО принята на расстоянии 30 м от стен резервуара. Граница ЗСО насосной станции, расположенная на расстоянии 15 м от её стен, находится в пределах границы ЗСО резервуара;
- водозаборы подземных вод, предлагаемые к размещению на территориях производственных комплексов. Границы первого пояса водозаборов устанавливаются на расстоянии 30 м. от скважин.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества предусматривается выполнение следующих мероприятий и требований (СанПиН 2.1.4.1110 – 02 раздел 3.2):

- осуществление планировки территории с целью отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленение, ограждение и охрана территории, устройство дорожек и подъездов с твердым покрытием;
- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО;
- водопроводные сооружения предусмотрено оборудовать с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и

устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и через устройства заливки насосов.

- на территории первого пояса ЗСО не допускается посадка высокоствольных деревьев, а также осуществление всех видов строительства, не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;

7.6.10. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос открытых водоемов и водотоков, расположенных на территории (кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны, а также на прилегающих территориях, установлены в соответствии с основными положениями ст.65 (часть 4 пункт 2) и ст.65 (часть 11) Федерального закона от 03.06.2006г. №74 – ФЗ «Водный кодекс РФ» и письмами НЛБВУ от 06.03.2008 г. №Р6-17-895, от 07.05.2008г. № Р6-06-1955, от 11.08.2008г. №Р6-17-3315, от 12.09.2008г. №Р6 – 17 – 3749, от 24.04.2009г. № Р6- 34- 2049 и от 24.04.2008г. № Р6 – 2048 – 34.

Ширина водоохранных зон принята равной: для р. Черной – 100м, для безымянного ручья – 50 м

Ширина прибрежных защитных полос указанных водотоков принята: для р. Черной – 50 м, для безымянного ручья – 50м.

В соответствии с частями 15 и 16 статьи 65 Водного кодекса РФ **в границах водоохранных зон проектом планировки предусмотрено размещение:**

- дорог, улиц и проездов с твердым покрытием;
- автостоянок (на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие);
- производственных комплексов и объектов с оборудованием таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В соответствии с частями 15 и 17 статьи 65 Водного кодекса РФ **в границах прибрежных защитных полос проектом планировки предусмотрено размещение:**

- дорог, улиц и проездов с твердым покрытием;
- автостоянок (на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие).

В то же время **в границах прибрежных защитных полос не предусматривается проведение следующих мероприятий, запрещенных частью 17 ст. 65 Водного кодекса**, в том числе: распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7.6.11. Границы береговых полос водных объектов общего пользования, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, а также на прилегающих территориях установлены в соответствии с основными положениями части 6 статьи 6 Водного кодекса РФ.

Ширина береговой полосы принята равной: для р. Черной – 20 м, для безымянного ручья – 5 м. Береговая полоса предназначена для общего пользования

Границы территорий производственных комплексов и границы производственных кварталов, расположенных в непосредственной близости от береговой части безымянного ручья, установлены на максимальном приближении к границам его береговой полосы.

7.7. Предложения по благоустройству территории

7.7.1. Предложения по благоустройству территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» включают в себя мероприятия, реализация которых должна быть предусмотрена при строительстве отдельных производственных комплексов, в том числе:

- выполнение инженерной подготовки территории;
- устройство площадок, проездов, тротуаров и автостоянок с твердым покрытием;
- устройство газонов, посадка высокоствольных деревьев и декоративных кустарников;
- размещение малых архитектурных форм и других элементов благоустройства территории;
- устройство наружного освещения территории и декоративной подсветки зданий и сооружений;
- установка наружной рекламы, вывесок и других элементов информационного обеспечения деятельности предприятия;
- установка ограждения территории;
- прокладка сетей ливневой канализации и строительство очистных сооружений дождевых стоков;

7.7.2. Особое место в предложениях по благоустройству территории занимают предложения по благоустройству береговой полосы безымянного ручья, расположенного вне территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово».

На указанной территории предусматривается осуществление следующих мероприятий:

- очистка русла ручья от мусора, остатков деревьев и кустарников и других посторонних предметов;
- облагораживание и укрепление береговых откосов с формированием культурных газонов, посадкой декоративных деревьев и кустарников;
- устройство набивных пешеходных дорожек и площадок для отдыха;
- устройство (при необходимости) наружного освещения облагороженных территорий.

7.7.3. В составе документации представлены также предложения по благоустройству зоны прокладки второстепенной улицы местного значения №12, в том числе:

- устройство проезжей части и тротуаров с твердым покрытием;

- устройство между проезжей частью улицы и тротуарами разделительных полос с формированием культурных газонов, посадкой (при необходимости) декоративных кустарников;
- устройство наружного освещения зоны прокладки улицы;
- устройство культурных газонов в зонах, прилегающих к границам территорий производственных комплексов и предназначенных для прокладки инженерных коммуникаций.

7.8. Предложение по очередности освоения территории.

7.8.1. Предложения по очередности освоения территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 базируются на ряде объективных обстоятельств, связанных :

- с реальными планами и возможностями, (в том числе финансовыми) отдельных застройщиков земельных участков;
- с необходимостью завершения процедуры по переводу земель или земельных участков в составе таких земель из категории сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения;
- с реальными возможностями подключения предприятий производственной зоны к инженерным коммуникациям Ленинградской области или Санкт-Петербурга;
- с готовностью проектной документации на строительство производственных комплексов и т.п.

7.8.2. В соответствии с указанными обстоятельствами проектом планировки предполагается осуществить освоение территории кварталов 24.1, 24.2 24.3 производственной зоны в следующей последовательности:

1 этап – формирование территории дилерского центра ООО «Невский автомобильный альянс» (земельный участок переведен в категорию земли промышленности в 2008 г.)

2 этап – формирование территорий производственных комплексов ООО «Константа», ООО «Невский синдикат», ООО «Рой Моторс».

3 этап - формирование территории производственного комплекса ООО «Автограф».

7.8.3. Одновременно со строительством комплексов ООО «Невский синдикат» и ООО «Рой Моторс» необходимо осуществить прокладку улицы №12, а одновременно со строительством комплексов ООО «Невский автомобильный альянс» и ООО «Константа» - благоустройство береговой полосы безымянного ручья.

7.9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

7.9.1. В целях защиты жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц, государственного имущества от пожаров, проектом планировки территории кварталов 24.1, 24.2 24.3 производственной зоны «Горелово» предусмотрен комплекс

мероприятий, направленный на обеспечение пожарной безопасности на указанной территории.

7.9.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, предусмотренных проектом планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово»:

- подъезды пожарной техники непосредственно к производственным комплексам, предполагаемым к размещению на территории кварталов, осуществляются по существующим и проектируемым транспортным коммуникациям района;
- подъезды пожарной техники к территории кварталов из других районов Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга могут осуществляться также по Кольцевой автомобильной дороге и по Таллинскому шоссе;
- документацией предусматривается устройство въездов автотранспорта, в т.ч. пожарной техники, на территорию каждого из предполагаемых к размещению производственных комплексов;
- в соответствии с информацией, содержащейся в проекте планировки южной части производственной зоны «Горелово», ближайшее существующее пожарное депо расположено в восточной части территории производственного комплекса ОАО «Кировский завод»;
- проектом планировки предусмотрена возможность прокладки по территории кварталов общей противопожарной кольцевой сети с насосной станцией и резервуарами запаса воды или собственных противопожарных сетей;
- расстояния от подземных газораспределительных сетей до зданий, сооружений и других инженерных коммуникаций приняты в соответствии с требованиями: СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство» табл. 14* и 15, раздела 4 СНиП II -89 – 80* и раздела 5 СНиП 42-01-2002;
- охранные зоны подземных газораспределительных сетей приняты в соответствии с требованиями п.7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г. №878.

7.9.3. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, выполнение которых должно быть предусмотрено проектной документацией на строительство отдельных производственных комплексов:

- к зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей;
- расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен зданий высотой до 12 м должно быть не более 25 м, при высоте зданий свыше 12 м до 28 м – не более 8 м, при высоте зданий свыше 28 м – не более 10м;
- противопожарные расстояния между производственными зданиями промышленных предприятий следует принимать не менее установленных СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.07.01- 89* «Градостроительство».
- в конце тупиковых проездов следует предусматривать устройство разворотных площадок;
- при устройстве для предприятий, расположенных в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3, общей противопожарной кольцевой сети с насосной станцией и резер-

- вуарами запаса воды, объем резервуаров и производительность насосной станции следует принимать с учетом одного пожара;
- пожарные гидранты следует располагать вдоль автомобильных дорог;
- расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения или его части не менее, чем от двух гидрантов;
- для предприятий, имеющих в своем составе установки автоматического пожаротушения, насосные станции противопожарного водопровода, системы противодымной защиты и другие системы противопожарной защиты, необходимо предусматривать обеспечение первой категории надежности электроснабжения;
- для зданий и сооружений производственных комплексов необходимо предусматривать устройство их молниезащиты.

8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

8.1. Существующее положение.

8.1.1. К настоящему времени в районе формирования территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны "Горелово" сложилась хорошо развитая сеть автомобильных дорог.

Вдоль южной границы территории кварталов проходит Волхонское шоссе, а западнее территории - Таллинское шоссе. На их пересечении строится транспортная развязка Кольцевой автодороги (КАД).

Таллинское шоссе (Е-20, М-11) является дорогой федерального значения и находится в ведении Федерального Дорожного Агентства (Росавтодор) Министерства транспорта Российской Федерации. Однако на участке от железнодорожной станции Лигово до южной границы Красного Села шоссе отнесено к магистральным улицам общегородского значения, находящимся в ведении Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства Санкт-Петербурга.

Волхонское шоссе относится также к магистральными улицами общегородского значения с большой интенсивностью движения легкового и грузового транспорта и находится также в ведении Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства Санкт-Петербурга.

Краткая характеристика указанных городских магистралей на данном участке приведена в таблице «А»:

Таблица «А»

№ № п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Таллинское шоссе	Волхонское шоссе	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Категория в соответствии со СНиП 2.07.01-89*	--	Магистральная улица обще - городского зна- чения с регу- лируемым дви- жением	Магистральная улица общего- родского зна- чения с регу- лируемым дви- жением	
2.	Расчетная скорость	км/час	80	80	
3.	Ширина существующей проезжей части	м	11,70-12,20	7.50 – 8,50	
4.	Ширина суще- ствующих обо- чин	м	2,50-3,30	3.00-3,50	
5.	Наименьшие радиусы гори- зонтальных кривых	м	400	400	
6.	Наибольшие продольные уклоны	‰	50	50	

Существующая полевая (проселочная) грунтовая автодорога, расположенная между кварталами 24.2 и 24.3, имеет ширину проезжей части равную 4,0-4,5 м.

8.1.2. В соответствии с материалами Генерального плана Санкт-Петербурга, утвержденного законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005г. №728-99 (в редакции закона Санкт-Петербурга от 12.05.2008г. №274 -44) **существующая интенсивность движения транспорта по Волхонскому шоссе**, являющемуся основной транспортной магистралью, с которой осуществляется въезд (выезд) на территорию (с территории) кварталов 24.1, 24.2, 24.3 производственной зоны «Горелово», составляет:

а) **интенсивность движения автотранспорта в час пик в двух направлениях** (с преобладанием грузового автотранспорта) – 1370 физических единиц;

б) **суточная интенсивность движения автотранспорта в двух направлениях** (с преобладанием грузового автотранспорта) – 16506 физических единиц;

в) **расчетная суточная интенсивность движения автотранспорта в двух направлениях** (при количестве грузового автотранспорта средней грузоподъемностью 8 т. – 75% от общего количества автотранспорта - 35075 приведенных единиц;

8.1.3. С вводом в действие КАД вокруг Санкт-Петербурга расчетная суточная интенсивность движения автотранспорта по Волхонскому шоссе претерпит изменение.

8.2. Проектные предложения

8.2.1. После ввода в эксплуатацию КАД вокруг Санкт-Петербурга основной транспортной магистралью, обеспечивающей подъезд автотранспорта к территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», останется Волхонское шоссе.

Учитывая то, что движение значительной части грузового и легкового автотранспорта, ранее осуществлявшееся по Волхонскому шоссе, будет переключено на КАД, **проектная (перспективная) интенсивность движения автотранспорта по Волхонскому шоссе (в соответствии с расчетами, приведенными в Генеральном плане Санкт-Петербурга и учитывающими динамику перспективного развития автотранспортных перевозок в этом районе) составит:**

- а.) **проектная (перспективная) интенсивность движения автотранспорта в час пик в двух направлениях** (с преобладанием движения грузового автотранспорта) -16800 физических единиц;
- б) **проектная (перспективная) суточная интенсивность движения автотранспорта в двух направлениях** (с преобладанием грузового автотранспорта) – 20240 физических единиц;
- в) **расчетная перспективная суточная интенсивность движения автотранспорта в двух направлениях** (при количестве грузового автотранспорта средней грузоподъемностью 8 т – 75% от общего количества автотранспорта) – 43010 приведенных единиц;

8.2.2. В соответствии с информацией, предоставленной потенциальными застройщиками территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», а также в соответствии с расчетами, выполненными по проектам – аналогам, **в составе проекта планировки определены и приведены в табл.»Б», расчетные параметры интенсивности движения автотранспорта для каждого производственного комплекса (въезды/выезды автотранспорта на территорию /с территории предприятия).**

Таблица «Б»

№№ п/п.	Наименование организации (характер производства)	Площадь участка (га.)	Расчетные показатели интенсивности движения автотранспорта		
			Количество физических единиц в сутки (шт.)	Коэффициент приведения	Количество приведенных единиц в сутки
1	2	3	4	5	6
1.	ООО «Невский автомобильный альянс» (дилерский центр «Волхонка»				

	по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов) – грузовые автомобили (автопоезда грузоподъемностью до 12 т.) – легковые автомобили	~ 6,85	6,0 31,0	3,5 1	21,0 31,0
	Итого:	-	-	-	52,0
2.	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов) – грузовые автомобили (автопоезда грузоподъемностью до 12 т.) – легковые автомобили	~ 2,22	2,0 10,0	3,5 1,0	7,0 10,0
	Итого:	-	-	-	17,0
3.	ООО «Константа» (складской комплекс и центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей – до 10 постов) – грузовые автомобили (автопоезда грузоподъемностью до 12 т.) грузовые автомобили средней грузоподъемностью до 8 т. – легковые автомобили	~ 4,00	2,0 75,0 64,0	3,5 2,5 1,0	7,0 188,0 64,0
	Итого:	-	-	-	259,0
4.	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта на 10 постов)	6,705			

	– грузовые автомобили (автотранспорт грузоподъемностью 12 т)		6,0	3,5	21,0
	– легковые автомобили		34,0	1,0	34,0
	Итого:	-	-	-	55,0
5.	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	2,063			
	– грузовые автомобили средней грузоподъемностью до 8 т.		75,0	2,5	188,0
	– легковые автомобили		54,0	1	54,0
	Итого:	-	-	-	242,0
1	2	3	4	5	6
6.	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже легковых автомобилей)	6,084			
	– грузовые автомобили (автотранспорт грузоподъемностью 12 т.)		96,0	3,5	336,0
	– легковые автомобили		21,0	1	21,0
	Итого:	-	-	-	357,0
	Всего:	-	-	-	982,0

8.2.3 Учитывая особенности градостроительной ситуации в районе формирования производственных комплексов на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, проектом планировки предусмотрено устройство четырех основных выездов на Волхонское шоссе с указанных территорий.

Расчетная суточная интенсивность движения автотранспорта, въезжающего - выезжающего на Волхонское шоссе составляет – 383 приведенных единицы в сутки, что значительно ниже расчетной перспективной суточной интенсивности движения автотранспорта по Волхонскому шоссе.

8.2.4. В целях обеспечения организации безопасного движения автотранспорта в зонах примыкания к Волхонскому шоссе основных и эвакуационных выездов с территорий производственных комплексов ООО «Невский автомобильный альянс», ООО «Константа» и ООО «Автограф» проектом планировки предусмотрено устройство уширения проезжей части Волхонского шоссе на одну полосу движения (3,5 м) со стороны кварталов 24.1, 24.2 и 24.3.

Указанное уширение обеспечивает организацию безопасных подъездов грузового и легкового автотранспорта к размещаемым комплексам со стороны Киевского шоссе.

Выработка условий организации подъезда легкового автотранспорта к размещаемым комплексам со стороны Таллинского шоссе и г. Санкт – Петербурга, а также выявление зон возможного разворота грузового автотранспорта на Волхонском шоссе, осуществляется специализированной проектной организацией по согласованию с ГИБДД и КБДХ Санкт-Петербурга.

Принципиальные варианты организации левоповоротного движения на проектируемом съезде с Волхонского шоссе на территорию дилерского центра «Волхонка» (при движении автотранспорта от Таллинского к Киевскому шоссе) см. на схемах 1 и 2

В настоящее время ЗАО «Петербург – Дорсервис» выполняет корректуру рабочей документации строящейся транспортной развязки на пересечении КАД с Таллинским и Волхонским шоссе. Документация выполняется по заказу ГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода г. Санкт-Петербурга».

В документации исключается устройство сквозного проезда по Волхонскому шоссе (по ранее предусмотренному тоннелю под Таллинским шоссе и железной дорогой), а также предусматривается устройство дополнительного съезда с Волхонского шоссе на КАД в сторону Санкт-Петербурга. В одном из вариантов проектного решения, трассу съезда предлагается проложить по земельному участку, находящемуся в собственности у ООО «Невский автомобильный альянс» (вдоль его западной границы).

В связи с тем, что указанная трасса не согласована с собственником земельного участка и до настоящего времени отсутствует решение об изъятии, в том числе путем выкупа, указанного земельного участка для государственных нужд, в проекте планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» указано ориентировочное положение проектируемого дополнительного съезда с Волхонского шоссе на КАД в сторону Санкт-Петербурга, проходящего по земельному участку ООО «Невский автомобильный альянс».

8.2.5.Выезд основного потока автотранспорта с территорий ООО «Невский синдикат» и ООО «Рой Моторс» (при суммарной суточной интенсивности движения – 599 приведенных единиц в сутки) **предусмотрен на улицу местного значения №12.**

Узел примыкания второстепенной улицы местного значения №12 к Волхонскому шоссе (в сочетании с узлом примыкания к шоссе основной грузовой магистрали южной части производственной зоны «Горелово» - улицы №1), согласован Управлением Госавтоинспекции ГУВД по СПб и ЛО (письмо от 18.07.2008г. № 9-6254) и Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства СПб (письмо от 23.09.2008г. №01-10-8470/09-0-1) в составе «Проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области».

Проектные параметры второстепенной улицы местного значения производственной зоны (улицы №12), а также выездов с территорий предприятий, принятые в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство» (табл. 8*) и СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий», приведены в таблице «В» настоящего раздела пояснительной записки.

Таблица «В»

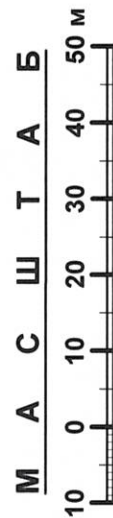
№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Параметры транспортных коммуникаций	
			Второстепенная улица местного значения про- изводственной зоны (улица №12)	Въезды (выезды) на тер- риторию (с территорий) производственных ком- плексов
1	2	3	4	5
1.	Расчетная скорость движения	км/час	40	30
2.	Ширина полосы движения	м	3,50	2,75-3,50
3.	Количество полос	шт.	2	2
4.	Ширина проезжей части	м	7,00	5,50 – 7,00
5.	Ширина тротуара	м	1,50+1,50	1,50 (односторонний)
6.	Ширина раздели- тельных полос, от- деляющих тротуар от проезжей части	м	min 0,80	-
7.	Наименьшие ра- диусы горизон- тальных кривых	м	50,00	-
8.	Наибольшие про- дольные уклоны	‰	70,00	-

8.2.6. Схему организации улично-дорожной сети с планом красных линий см. на черт. ГП – 7.

Схему организации движения транспорта в зоне формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 см. на чертеже ГП – 8 «Проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области.

Схему поперечного профиля второстепенной улицы местного значения №12 см. на чертеже ГП – 13.

Схему организации выездов автотранспорта с территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» на Волхонское шоссе см. на черт. ГП – 17.



Приложение

1. В варианте 1 содержится предложение по организации левого поворота автотранспорта при въезде на территорию дилерского центра с Волхонского шоссе (при движении от Таллинского к Киевскому шоссе) **без выделения отдельной полосы для транспортных средств**.
2. Предложение о строительстве съезда № 15 на КАД может быть реализовано только после получения согласия собственника земельного участка (ООО "Невский автомобильный альянс") на его размещение.
3. Окончательное решение по организации левоповоротного движения на проектируемом съезде, разработанное специализированной проектной организацией, должно быть согласовано с Управлением Госавтоинспекции ГУВД по СПб и ЛО, а также с КБДХ Правительства СПб.

4. Принципиальная схема организации левоповоротного движения выполнена на материалах проекта строительства второй очереди кольцевой автомобильной дороги (участок от автомобильной дороги "Нарва" до пос.Бронка), разработанного ЗАО "Петербург-Дорсервис" в 2008 г., и проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны "Горелово" в Виллозском сельском поселении Ломоносовского муниципального района ЛО, разработанного ООО "Агентство территориального развития" в 2009 г.



1. В варианте 2 содержится предложение по организации левого поворота автотранспорта при въезде на территорию дилерского центра с Волхонского шоссе (при движении от Таплинского к Киевскому шоссе) с выделением отдельной полосы для транспортных средств.
2. Вариант выполнен по аналогии с решением, принятым ЗАО "Петербург-Дорсервис" для организации левоповоротного движения на существующем съезде с Волхонского шоссе на территорию ЗАО "ВАД".
3. Предложение о строительстве съезда № 15 на КАД может быть реализовано только после получения согласия собственника земельного участка (ООО "Невский автомобильный альянс") на его размещение.
4. Окончательное решение по организации левоповоротного движения на проектируемом съезде, разработанное специализированной проектной организацией, должно быть согласовано с Управлением Госавтоинспекции ГУВД по СПб и ЛО, а также с КБДХ Правительства СПб.

5. Принципиальная схема организации левоповоротного движения выполнена на материалах проекта строительства второй очереди кольцевой автомобильной дороги (участок от автомобильной дороги "Нарва" до пос.Бронка), разработанного ЗАО "Петербург-Дорсервис" в 2008 г., и проекта планировки территории квартала 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны "Горелово" в Виллозском сельском поселении Ломоносовского муниципального района ЛО, разработанного ООО "Агентство территориального развития" в 2009 г.

9. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

9.1. Водоснабжение.

9.1.1. Существующее положение.

Источником снабжения водой питьевого качества для бытовых и производственных нужд существующих предприятий: ОАО «ВНИИ Трансмаш», ОАО «Кировский завод» и др., расположенных в районе формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», является городская сеть филиала ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Левобережный Водоканал». Все остальные организации и предприятия, образовавшиеся в последнее время на территориях существующих крупных предприятий, являются субабонентами ОАО «ВНИИ Трансмаш» и ОАО «Кировский завод».

Подключение объектов научно-производственного комплекса ОАО «ВНИИ Трансмаш» и его субабонентов (ЗАО «Астрос Логистик Центр», ОАО ПТФ «ВНИТИ» и др.) осуществляется от магистрального водовода, расположенного на пр. Народного Ополчения (вводы №№1 и 2) через водомерный узел, расположенный на территории муниципального округа «Горелово» (ул. Коммунаров).

Возможность подключения к указанным коммуникациям других субабонентов отсутствует.

Расход хозяйственно – питьевой воды на бытовые и производственные нужды объектов научно-производственного комплекса ОАО «ВНИИ Трансмаш» и его субабонентов в соответствии с «Временным согласованием присоединения к системе коммунального водоснабжения (до подключения объекта по постоянной схеме)», выданным филиалом ГУП «Водоканал СПб» «Левобережный Водоканал», письмом от 18.09. 07г. №50/09/1-20.2457/07-01Р составляет по вводам №1 и №2 – 321,91 м³/сут. Расходы воды по потребителям приведены в таблице «Г».

Расходы воды для объектов производственного комплекса ОАО «ВНИИ Трансмаш» и его субабонентов

Таблица «Г»

№ п/п	Потребители	Расходы воды	
		на хозяйственно-питьевые нужды, м³/сут	на производственные нужды, м³/сут
1	2	3	4
	Вводы №1 и №2		
1.	ОАО «ВНИИ Трансмаш»	29,48	195,51
2.	ОАО ПТФ «ВНИТИ»	12,2	67,08
3.	ЗАО «Астрос Логистик Центр»	15,95	-

4.	ООО «Транс Отель»	1,69	-
	Итого:	59,32	262,59

Подача воды питьевого качества на площадку ОАО «Кировский завод» осуществляется от коммунальных сетей ГУП «Водоканал СПб» «Левобережный Водоканал» по двум вводам:

- ввод №1 диаметром 400мм;
- ввод №2 диаметром 500мм.

Ввод №1 диаметром 400мм проложен от водовода диаметром 1200мм на пр. Народного Ополчения по Красной ул. (Старопаново) и далее через территорию квартала 24.2 производственной зоны «Горелово» на территорию ОАО «Кировский завод». **Ввод №2 диаметром 500мм** проложен от Волхонской повысительной насосной станции (ПНС) на территорию ОАО «Кировский завод».

По вводам диаметром 400 и 500мм хозяйственно -питьевая вода поступает в резервуары чистой воды водопроводной насосной станции (ВНС), расположенной на территории ОАО «Спецмаш».

Расходы питьевой воды на хозяйственно -бытовые и технологические нужды от коммунальных сетей ГУП «Левобережный Водоканал» для ОАО «Кировский завод» и его субабонентов по потребителям приведены в таблице «Д».

Таблица «Д»

Расходы воды для объектов производственного комплекса ОАО «Кировский завод» и его субабонентов.

№ п/п	Потребители	Расход воды	
		на хозяйственно-питьевые нужды, м³/сут	на технологические нужды, м³/сут
1	2	3	4
1	ОАО «Кировский завод»	43,137	1358,10
2	ОАО «Спецмаш»	1,00	120,00
3	Другие субабоненты	114,42	562,42
	Итого:	158,56	2040,52

В соответствии со сложившейся системой водоснабжения в районе формирования объектов производственной зоны «Горелово», по территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 в предыдущие годы проложены следующие сети водоснабжения:

- два подводящих водовода диаметром 730 и 429 мм, идущих от городских водоводов, расположенных на пр. Народного Ополчения, на Волхонскую ПНС;
- подводящий водовод диаметром 429 мм, идущий от городских водоводов, расположенных на пр. Народного Ополчения, на территорию ОАО «Кировский завод»;
- два подводящих водовода диаметром 200 мм, идущих от водовода диаметром 730 мм. к территории дорожно-эксплуатационной службы ЗАО «ВАД».

В соответствии с информацией ГУП «Водоканал СПб» возможность подключения к указанным коммуникациям абонентов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», отсутствует.

9.1.2. Проектные предложения.

А. Проектные предложения по формированию систем водоснабжения для производственных комплексов, предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», разработаны в соответствии с исходными данными, представленными заказчиками – застройщиками отдельных земельных участков, а также с использованием проектов – аналогов.

Общая потребность в хозяйственно-питьевой воде для указанных производственных комплексов приведена в таблице «Е».

Таблица «Е»

№№ кварталов и участков	Потребители	Потребность на хозяйственно-питьевые нужды, м ³ /сут
1	2	3
24.1	ООО «Невский автомобильный альянс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей)	20,0
24.2 уч.1	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	16,1
24.2 уч.2	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта)	30,0
24.2 уч.3 и 4	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта и складской комплекс с центром по продаже и обслуживанию автотранспорта)	30,0
24.3	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей)	52,0

	Итого:	148,1
--	---------------	--------------

Б. По информации, полученной от ООО «Невский автомобильный альянс» потребность предприятия в холодной воде на хозяйственно-питьевые нужды составляет 20 м³/сут.

В соответствии с геологическим заключением о возможности использования подземных вод для хозяйственно-питьевого водоснабжения, полученным от Департамента по недропользованию по Северо-Западному федеральному округу (Севзапнедра) Федерального агентства по недропользованию (Роснедра), источником хозяйственно-питьевого водоснабжения дилерского центра может быть Ломоносовский водоносный горизонт (при условии доведения качества подземных вод до нормального для питьевой воды).

По информации, полученной от ООО «Невский синдикат» потребность предприятия в холодной воде на хозяйственно-питьевые нужды составляет 16,1 м³/сут.

В соответствии с предварительными техническими условиями ООО «ЛР ТЭК», ОАО «ЛЭК» от 26.05.2008г. №210 подключение предприятия предложено осуществить к проектируемому водоводу «Новоселье -Таллинское шоссе»

В связи с тем, что **ООО «Автограф» не представил предварительных технических условий на водоснабжение**, потребность предприятия в холодной воде принята по аналогу и составляет 30 м³/сут.

По информации полученной от ООО «Константа», потребность в холодной воде на хозяйственно-питьевые нужды составляет 30 м³/сут.

В соответствии с предварительными техническими условиями ООО «ЛРТЭК», ОАО «ЛЭК» от 26.05.2008г. №209 подключение предприятия предложено осуществить к проектируемому водоводу «Новоселье - Таллинское шоссе».

По информации, полученной от ООО «Рой Моторс» потребность предприятия в холодной воде на хозяйственно-питьевые нужды составляет 52 м³/сут.

В соответствии с предварительными техническими условиями ООО «ЛР ТЭК» ОАО «ЛЭК» от 26.05.2008г. № 208, подключение предприятия предложено осуществить к проектируемому водоводу «Новоселье – Таллинское шоссе».

Одновременно ООО «Рой Моторс» получено геологическое заключение департамента по недропользованию по Северо-Западному Федеральному округу (Севзапнедра) Федерального агентства по недропользованию (Роснедра) о возможности использования подземных вод для хозяйственно-питьевого водоснабжения.

В соответствии с информацией, полученной от ООО «Ленинградский областной водоканал» (письмо от 22.12.2008г. №08/12/154), водоснабжение существующих объектов, а также объектов первоочередного и перспективного строительства производственной зоны «Горелово», в т.ч. расположенных на тер-

ритории кварталов 24.1, 24.2, 24.3, возможно осуществить от системы Большого Невского водопровода (БНВ), проходящего в районе д. Виллози Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Для обеспечения водоснабжения указанных объектов необходимо осуществить строительство водоводов длиной около 12 км от БНВ до потребителей.

В. В соответствии с предварительными техническими условиями и заключениями, полученными потенциальными застройщиками территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», авторским коллективом разработки проекта планировки проанализированы три возможных варианта осуществления водоснабжения указанной территории.

Первый вариант. В соответствии с предварительными техническими условиями ООО «ЛР ТЭК» ОАО «ЛЭК» подключение объектов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, предусматривается к проектируемому водоводу «Новоселье - Таллинское шоссе» при условии проведения дольщиками строительства водовода комплексной реновации инфраструктуры водного хозяйства Аннинского сельского поселения и доочистки воды до требований СанПиН 2.1.4.1074-01 «Вода питьевая». Ориентировочная длина водовода – 7-9 км.

Однако следует учесть, что водовод «Новоселье – Таллинское шоссе» предполагается подключить к сетям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», а в соответствии с письмом филиала ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Левобережный канал» от 16.06.08г №50/09/1-20-1369/68-6-1 подключение объектов Ленинградской области к водопроводным сетям другого субъекта Федерации (г. Санкт-Петербурга) не представляется возможным.

Второй вариант. Подключение объектов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, предусматривается к подземным источникам водоснабжения, расположенным на каждом земельном участке.

В соответствии с гидрологическим заключением о возможности использования подземных вод для водоснабжения, выданным Департаментом по недропользованию по Северо-Западному Федеральному округу (Севзапнедра) Федерального агентства по недропользованию (Роснедра), источником возможного водоснабжения могут быть приняты подземные воды Ломоносовского и нижнекотлинского горизонта при условии их опреснения и доведения качества подземных вод до нормального для питьевой воды.

Окончательное решение о возможности и условиях осуществления водоснабжения предприятий от источников подземных вод может быть принято только после бурения разведочных скважин, проведения комплексного анализа воды и определения возможного дебита скважины.

Третий вариант. В соответствии с письмом ООО «Ленинградский областной водоканал» от 22.12.2008г. № 08/12/154 водоснабжение объектов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 предусматривается осуществить от системы большого Невского водопровода (БНВ), проходящего в районе дер. Виллози Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Г. Выводы.

Учитывая особенности каждого из предложенных вариантов водоснабжения объектов, предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», проектом планировки предлагается осуществить поэтапное формирование указанной системы, в том числе:

Первый этап

- Первоочередное подключение каждого производственного комплекса к временным автономным подземным источникам водоснабжения – артезианским скважинам (с установкой устройства по очистке и опреснению воды).

Возможность и условия использования подземных источников определяются после завершения бурения пробных скважин.

- Устройство на территории каждого предприятия собственных противопожарных водопроводных сетей с насосными станциями пожаротушения и резервуарами запаса воды.

Второй этап

- Участие в долевом финансировании строительства водоводов от большого Невского водопровода (БНВ), проходящего в районе дер. Виллози, до территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово».

- Постоянное подключение производственных комплексов к указанным источникам водоснабжения.

Резервный вариант

- Участие в долевом финансировании строительства водовода «Новоселье – Таллинское шоссе» или участка водовода «Таллинское шоссе» - производственная зона «Горелово».

- Участие в долевом финансировании проведения комплексной реновации инфраструктуры водного хозяйства Аннинского сельского поселения.

- Подключение к указанным источникам водоснабжения и формирование противопожарных водопроводных сетей.

Резервный вариант целесообразно реализовать только при условии получения от филиала ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Левобережный Водоканал» гарантийного письма, подтверждающего возможность бессрочного и бесперебойного обеспечения водой предприятий, расположенных в границах Ленинградской области на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово».

9.2. Водоотведение

9.2.1. Существующее положение

В соответствии со сложившейся практикой хозяйственно-бытовые и производственные стоки существующих предприятий и их субабонентов, расположенных в районе формирования кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», отводятся в существующие канализационные сети филиала ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Левобережный водоканал» и далее на Юго-Западные очистные сооружения.

На территории ОАО «ВНИИ Трансмаш», и ОАО ПТФ «ВНИТИ», сложились две системы канализации: бытовая и дождевая.

Основные бытовые сети ОАО ПТФ «ВНИТИ» работают во внутриплощадочные сети ОАО «ВНИИ Трансмаш», бытовые и производственные стоки поступают на насосную станцию, которая перекачивает их в коммунальную канализацию жилого квартала муниципального округа Горелово (СПб). На выпусках производственных стоков на площадке ОАО «ВНИИ Трансмаш» имеются локальные очистные сооружения (ЛОС).

На территории ОАО «Кировский завод» имеется полураздельная система канализации. Бытовые, производственные стоки и основная часть дождевых стоков ОАО «Кировский завод» и его субабонентов по общесплавной сети поступает в Главную насосную станцию (ГКНС) предприятия.

ГКНС перекачивает стоки в коммунальную канализацию жилого квартала муниципального округа «Горелово» (СПб). Напорные трубопроводы от ГКНС 2d=500мм проложены вдоль Лиговского канала в сторону Таллинского шоссе. Незначительная часть поверхностного стока сбрасывается в р. Чёрная.

Объём бытовых и производственных стоков, поступающих от существующих промпредприятий южной части производственной зоны «Горелово» в коммунальные городские канализационные сети Санкт-Петербурга приведён в таблице «Ж».

Таблица «Ж»

№№ п/п	Пром- предприятия	Водоотведение, м³/сут			Примечание
		Всего	Бытовые стоки	Производственные стоки	
1	2	3	4	5	6
1.	ОАО «ВНИИ Трансмаш» и субабоненты	466,81	86,48	380,33	-
2.	ОАО «Кировский завод» и субабоненты	2151,05	119,25	2031,80	-
3.	Другие действующие предприятия южной части	515,35	15,95	499,40	В канализацию ОАО «ВНИИ Трансмаш»

	производственной зоны				
	ИТОГО:	3101,21	221,68	2911,53	-

На территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» сети бытовой и дождевой канализации отсутствуют.

С территории существующего дорожно-эксплуатационного комплекса ЗАО «ВАД» бытовые и дождевые стоки сбрасываются в Юго-Западные очистные сооружения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

9.2.2. Проектные предложения по отведению хозяйственно-бытовых стоков

А. На территориях кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 проектом планировки предусмотрено устройство раздельной системы канализирования. В разделах 9.2.2 и 9.2.3 пояснительной записки приведены описания решений:

- по отведению бытовых и производственных стоков
- по отведению дождевых стоков

Общий расход бытовых и производственных стоков предприятий, предлагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 приведен в таблице «3».

Таблица «3»

№№ квар- талов	Наименование предприятий	Водоотведение м³/сут.
1	2	3
24.1.	ООО «Невский автомобильный альянс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей)	50,0
24.2 Уч.1	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	16,1
24.2 Уч.2	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта)	30,0
24.2 Уч.3 и 4	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта и складской комплекс с центром по продаже и обслуживанию автотранспорта)	30,0
24.3	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей)	52,0
	Итого:	178,1

Б. По информации, полученной от ООО «Невский автомобильный альянс», объем сброса хозяйственно-бытовых сточных вод предприятия составит 50 м³/сут., прогнозируемый максимальный объем поверхностного стока – 13,5 л/сек. Невско-

Ладожское бассейновое водное управление Федерального Агентства водных ресурсов (письмо от 07.05.08г. №П6-06-1955) согласовало точку сброса сточных вод в реку Дудергофку после очистки их на локальных очистных сооружениях:

По информации, полученной от ООО «Невский синдикат», объем сброса хозяйственно-бытовых сточных вод предприятия составит – 16,1 м³/сут., прогнозируемый максимальный объем поверхностного стока – 1,7 л/сек.

Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального Агентства водных ресурсов (письмо от 21.02.2009г. №06-37-569) согласовало точку сброса ливневых и хозяйственных стоков в мелиоративную канаву, расположенную на расстоянии 1,5 км от впадения в Лиговский канал

Также ООО «Невский синдикат» получены предварительные технические условия от ООО «ЛР ТЭК» ОАО «ЛЭК» от 26.06.08г. №210 на сброс сточных вод в существующий колодец-гаситель д. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

В связи с тем, **ООО «Автограф» не представил предварительных технических условий** или исходных данных по объему стоков, указанные показатели приняты по аналогу, в том числе:

- объем сброса хозяйственно-бытовых сточных вод предприятия составит – 30 м³/сут.
- прогнозируемый максимальный объем поверхностного стока – 5,23 л/сек.

По информации, полученной от ООО «Константа», объем сброса хозяйственно-бытовых сточных вод предприятия составит 30 м³/сут., прогнозируемый максимальный объем поверхностного стока – 4,83 л/сек.

ООО «Константа» получены предварительные технические условия ООО «ЛР ТЭК» ОАО «ЛЭК» от 26.05.08г. №209 на сброс сточных вод в существующий колодец-гаситель д. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

По информации, полученной от ООО «Рой Моторс», объем сброса хозяйственно-бытовых сточных вод предприятия составит 52 м³/сут., прогнозируемый максимальный объем поверхностного стока – 4,74 л/сек.

ООО «Рой Моторс» получены предварительные технические условия ООО «ЛР ТЭК» ОАО «ЛЭК» от 26.05.08г. №208 на сброс сточных вод в существующий колодец-гаситель дер. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Одновременно Невско - Ладожское бассейновое водное управление согласовало ООО «Рой Моторс» отведение хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме 44 м³/сут. и поверхностных сточных вод в объеме 254, 8 л/сек с территории предприятия (после их очистки на локальных очистных сооружениях) в Лиговский канал (Черную речку).

В. В соответствии с информацией, полученной от ООО «Ленинградский областной водоканал» (письмо от 22.12.2008г. №08/12/154), сброс хозяйственно – бытовых стоков предприятий, расположенных в южной части производственной зоны «Горелово» и на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, возможно осуществить по двум вариантам.

Первый вариант. В проектируемые канализационные очистные сооружения (КОС) поселка Низино, расположенные в районе урочища Порзолово Низинского сельского поселения Ломоносовского района, через канализационный коллектор от жилых кварталов муниципального округа Горелово (СПб).

Для этого необходимо осуществить строительство канализационного коллектора и канализационных насосных станций. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию КОС пос. Низино – 4 квартал 2011 г. (объем приема стоков ограничен).

Второй вариант. В канализационный коллектор, предполагаемый к строительству вдоль южного берега Невской губы, с отводом стоков на очистные сооружения, предполагаемые к размещению в районе д. Большая Ижора (Ориентировочный срок реализации – 2015г.)

Г. В соответствии с информацией, полученной от филиала ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Левобережный водоканал» (письмо от 16.06.2008г. № 50/09/1-20-1396-1), производственные мощности очистных канализационных сооружений Санкт-Петербурга и пропускная способность канализационных сетей не позволяют принять стоки от предприятий Ленинградской области, расположенных или предлагаемых к размещению на территории производственной зоны «Горелово».

Д. Выводы

Учитывая особенности каждого из предложенных вариантов сброса хозяйственно-бытовых стоков с территорий производственных комплексов, предполагаемых к размещению в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», проектом планировки предлагается осуществить поэтапное формирование указанных систем, в том числе:

Первый этап – строительство временных локальных канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков на каждом из предполагаемых к размещению производственных комплексов.

Очистка хозяйственно-бытовых стоков на локальных очистных сооружениях и сброс очищенных вод в реки Дудергофка и Черная.

Условия реализации указанных предложений:

- получение от НЛБВУ согласования точки сброса очищенных вод для каждого предлагаемого к размещению предприятия;
- получение на каждые очистные сооружения сертификата соответствия ГОСТа России;
- разработка программ локального мониторинга рек Дудергофка и Черная;
- получение разрешения на пользование водным объектом;
- не превышение показателей концентрации загрязняющих веществ в сочных водах на выпуске в водный объект показателям ПДК для рыбохозяйственных нормативов и т.п.

Второй этап – участие в деловом финансировании строительства канализационного коллектора (и канализационных насосных станций) от жилых кварталов

муниципального округа «Горелово» (СПб) и нового населенного пункта Ленинградской области с условным наименованием пос. Горелово до проектируемых канализационных очистных сооружений (КОС) пос. Низино Ломоносовского муниципального района ЛО. Сброс хозяйственно - бытовых стоков в указанные очистные сооружения.

Перспективный вариант – сброс хозяйственно – бытовых стоков в канализационный коллектор, предполагаемый к строительству вдоль южного берега Невской губы, с отводом стоков на очистные сооружения дер. Большая Ижора.

В связи с тем, что ориентировочный срок ввода в эксплуатацию указанных объектов установлен не ранее 2015 года, данный вариант не может рассматриваться для предприятий, предлагаемых к первоочередному размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», в качестве реалистичного варианта.

Резервный вариант – сброс хозяйственно – бытовых стоков в существующий колодец – гаситель дер. Новоселье Ломоносовского района ЛО при условии:

- строительства собственных КНС на участках потребителей и очистки сточных вод до допустимых концентраций;
- долевого участия в финансировании комплексной реновации объектов инфраструктуры канализационного хозяйства Аннинского сельского поселения.

Вариант может быть реализован только после подтверждения каждым из застройщиков территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 его экономической и технической целесообразности, а также при его поддержке ООО «Ленинградский областной водоканал» и органами государственного контроля (надзора) Ленинградской области.

9.2.3. Проектные предложения по отведению дождевых стоков.

Проектные предложения по формированию систем отведения дождевых стоков с территорий предприятий, предполагаемых к размещению в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», предусматривают строительство на территории каждого предприятия локальных очистных сооружений дождевых стоков (ДОС) с выпуском очищенных вод с территорий, расположенных в кварталах 24.1, 24.2 (участки 2,3 и 4), – в реку Дудергофку, с территории, расположенной в квартале 24.2 (участок 1) – в мелиорированную канаву и с территории, расположенной в квартале 24.3, – в реку Черную (Лиговский канал).

Условия реализации указанных предложений:

- получение от НЛБВУ согласования точки сброса очищенных вод для каждого предлагаемого к размещению предприятия;
- получение на каждые ДОС сертификата соответствия Госстандарта России;
- разработка программ локального мониторинга рек Дудергофка и Черная;
- получение разрешения на пользование водным объектом и т. п.

Расчетный объем поверхностного стока с территорий предприятий, предполагаемых к размещению в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», приведен в таблице «И».

Таблица «И»

№№ кварталов	Наименование предприятий	Площадь участка га	Объем дождевых стоков	
			м³/час	
1	2	3	4	1
24.1.	ООО «Невский автомобильный альянс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей)	6,85	17,40	4,83
24.2. уч.1	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	2,063	5,79	1,70
24.2. уч.2	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта)	6,705	18,82	5,23
24.2. уч. 3,4	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта и складской комплекс с центром по продаже и обслуживанию автотранспорта)	6,22	17,40	4,83
24.3.	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей)	6,084	17,08	4,74
ИТОГО:		27,922	76,49	107,82

Объем дождевых стоков рассчитан в соответствии с ГОСТ 16350-80 «Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей».

9.3. Электроснабжение

9.3.1. Существующее положение

В настоящее время электроснабжение существующих потребителей производственной зоны «Горелово» осуществляется от трех опорных источников: ПС №364 «Горелово – 2», ПС №222 «Горелово – 1» и ПС №535 Юго-западных очистных сооружений (ЮЗОС)

ПС 110/10кВ №364 «Горелово-2» с трансформаторами мощностью 2 по 40 МВА принадлежит ОАО «Кировский завод». В настоящее время располагаемая к использованию мощность (с учетом выданных технических условий) исчерпана. Загрузка трансформаторов по II категории надежности составляет 100% (см. письмо ОАО «Кировский завод» от 20.07.07г №37). Резерв по мощности на подстанции отсутствует, возможности распределительной сети 10кВ также исчерпаны. Таким образом, в настоящее время без увеличения мощности подстанции и реконструкции распределительной сети нет возможности подключения новых потребителей;

ПС 110/35/6кВ №222 «Горелово-1» принадлежит ОАО «Петродворцовая электросеть». Мощность трансформаторов подстанции составляет 1х25МВА, 1х40МВА. По данным ОАО «Петродворцовая электросеть» (письмо от 16.01.2008г. №2133/06) предусматривается реконструкция подстанции с заменой двух существующих трансформаторов на два трансформатора по 63 МВА каждый.

ПС 110/10 кВ № 535 Юго-Западных очистных сооружений (ЮЗОС) с двумя трансформаторами мощностью по 63 МВА каждый находится в ведении ОАО «Ленэнерго». Подстанция предназначена для электроснабжения Юго-Западных очистных сооружений. Расстояние от ПС № 535 до производственной зоны «Горелово» - 7 км.

Подстанции №222 и №364 запитаны по двум ВЛ-110кВ от опорной подстанции 330кВ «Западная». От ПС №222 по ВЛ-35кВ запитана ПС 35кВ «Красное Село».

Подстанция №535 ЮЗОС запитана по двум ВЛ-110кВ от опорной подстанции 330 кВ «Западная». Для обеспечения надежности электроснабжения в настоящее время от подстанции №269-А до подстанции №535 прокладываются еще 2 кабеля. По территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 (вдоль Волхонского шоссе) проложена линии электропередачи напряжением 6 кВ.

9.3.2. Проектные предложения.

Электрические нагрузки для отдельных комплексов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово», приняты по исходным данным, предоставленным заказчиками - застройщиками отдельных земельных участков, а также по объектам - аналогам, расположенным на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Электроснабжение производственных комплексов, расположенных в кварталах 24.1, 24.2, 24.3 производственной зоны «Горелово», предусматривается осуществить от подстанций №535 и №222 (после ее реконструкции и увеличения мощности). На подстанции №222 необходимо произвести замену существующих трансформаторов на 2 по 63 МВА. При необходимости обеспечения потребителей первой категории надежности, необходимо осуществить строительство дополнительной питающей линии 110кВ до ПС-364 (возможна прокладка 2-х кабельных линий-110кВ от ПС «Западная» или Юго-Западной ТЭЦ до ПС №364). По данным ОАО «Ленэнерго» для присоединения дополнительной мощности необходимо осуществить реконструкцию ПС «Западная» с установкой третьего автотрансформатора

330кВ, либо предусмотреть установку независимого источника питания – дизель-генератора.

Электрическая потребляемая мощность по каждому производственному комплексу приведена в таблице «К».

9. 4. Теплоснабжение

9.4.1. Существующее положение

В настоящее время теплоснабжение существующих объектов производственной зоны «Горелово» осуществляется от 7-ой Красносельской котельной ГУП «ТЭК СПб», а также от котельной ОАО «Кировский завод».

Располагаемая мощность котельной ГУП «ТЭК СПб» составляет 34 Гкал/час. В настоящее время котельная обеспечивает теплоснабжением жилой микрорайон муниципального округа «Горелово» (СПб) и производственные предприятия: ОАО «ВНИИ Трансмаш», ОАО ПТФ «ВНИТИ», ЗАО «Астрос Логистик Центр». В связи с отсутствием достаточного резерва мощности на котельной ГУП «ТЭК СПб», подключение новых потребителей возможно не ранее 2010г. после проведения ее реконструкции и выполнения необходимого комплекса мероприятий по ликвидации технических ограничений для присоединения.

Мощность котельной ОАО «Кировский завод» составляет 19,7 Гкал/час. Котельная работает на газовом топливе. В настоящее время по мощности теплоисточника и тепловым сетям резерв отсутствует.

9.4.2. Проектные предложения.

Тепловые нагрузки для отдельных производственных комплексов определенные по исходным данным, предоставленным заказчиками – застройщиками отдельных земельных участков, а также по объектам – аналогам, расположенным на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, приведены в таблице «К».

Для теплоснабжения производственных комплексов, расположенных на территории кварталов 24.1, 24.2, 24.3 производственной зоны «Горелово», проектом планировки предусмотрено строительство собственных автономных источников теплоснабжения на газовом топливе.

9.5. Газоснабжение

9.5.1. Существующее положение.

В настоящее время газоснабжение существующих потребителей производственной зоны «Горелово» осуществляется от магистрального газопровода Кохтла-Ярве-Ленинград через ГРС «Горелово», расположенную в южной части СНТ «Трансмаш». От ГРС по газопроводам высокого давления (12кгс/см²) природный газ поступает на головной газорегуляторный пункт ГGRP (центральный пункт замера расхода газа-ЦПЗРГ), где он редуцируется до давления 6кгс/см² и подается к ГРП котельных ГУП «ТЭК СПб» и ОАО «Кировский завод». Пропускная способность

ГРП составляет более 200 тыс. м³/час. Указанной производительности достаточно для обеспечения газоснабжением всех объектов производственной зоны.

По территории кварталов 24.1 и 24.2 производственной зоны проходит существующий газопровод высокого давления диаметром 300 мм.

9.5.2. Проектные предложения

Газоснабжение производственных комплексов, предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 24.3 производственной зоны «Горелово», предусматривается для обеспечения газовым топливом автономных источников теплоснабжения - газовых котельных. Использование газа на технологические нужды не предусматривается.

Газоснабжение возможно осуществить по двум вариантам.

Первый вариант.

Предусматривает подключение потребителей к ГРП ОАО «Кировский завод». От ГРП трассу газопровода предлагается проложить вдоль улицы №1 и далее через Волхонское шоссе к территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3. Распределительные газовые сети к предприятиям, расположенным на территории указанных кварталов, предлагается проложить вдоль Волхонского шоссе и улицы №12.

Второй вариант.

В соответствии со схемой газоснабжения, разработанной ГУП «Ленгипроинжпроект» (черт. 08.0011-01-ГСН-0) и согласованной ООО «Петербурггаз» (письмо № 02-04/14-688 от 29.04.08г.), существующий газопровод высокого давления I категории d=350мм, проходящий по территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3, подлежит перекладке на d=500мм по трассе, положение которой в настоящее время проходит процедуру согласования с органами местного самоуправления Ломоносовского муниципального района и Виллозского сельского поселения, а также с собственниками отдельных земельных участков.

Газоснабжение производственных комплексов, предлагаемых к размещению на территории указанных кварталов, возможно осуществить от существующего газопровода высокого давления I категории с установкой шкафного газорегуляторного пункта (ШРП) высокого давления. От ШРП до потребителей подключение предлагается осуществить полиэтиленовым газопроводом среднего давления.

Годовой расход газа по каждому производственному предприятию, расположенному в кварталах 24.1, 24.2 и 24.3 приведен в таблице «К».

Таблица «К»

№№ кварталов	Наименование предприятия	Площадь участка (га)	Электрическая потребляемая мощность, МВт	Максимальная тепловая нагрузка, Гкал/час	Годовой расход газа, млн.м ³ /год
1	2	3	4	5	6
24.1	ООО «Невский автомобильный альянс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей)	~6,85	1,500	3,247	1,948
24.2 уч.1	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	2,063	0,850	1,082	0,649
24.3 уч.2	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта)	6,705	1,500	3,517	2,110
24.3 уч.3,4	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта и складской комплекс с центром по продаже и обслуживанию автотранспорта)	~6,22	1,500	3,247	1,948
24.3	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей)	6,084	1,500	3,192	1,915
	ИТОГО:	~27,922	6,850	14,285	8,57

9.6. Телефонизация и радификация

9.6.1. Связь и сигнализация

Точкой присоединения телефонной сети объектов, предполагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 к сетям Ленинградского областного филиала Северо – Западного Телекома, служит муфта, расположенная на существующем волоконно-оптическом кабеле, в точке пересечения Волхонского и Таллинского шоссе.

Телефонизация производственных комплексов предусматривается от городской АТС. Проектом предусматривается прокладка волоконно - оптического кабеля марки ДПС (СКО-ДПС-008А-04-А04х2) в защищенной полиэтиленовой трубе

от муфты на существующем волоконно-оптическом кабеле до объектов, предполагаемых к размещению на территории кварталов. Проектом предусматривается оснащение указанных объектов структурированной сетью для телефонной связи.

Для оснащения зданий средствами связи, необходимо предусмотреть прокладку трехотверстной подземной кабельной канализации из полиэтиленовых труб диаметром 100 мм, в том числе:

- один канал – для телефонных кабелей;
- один канал – для кабелей радиовещания;
- один канал – резервный

9.6.2. Радиофикация

Подключение предлагаемых к размещению производственных комплексов к городской радиотрансляционной сети предусматривается осуществить от муфты расположенной на существующем волоконно-оптическом кабеле, в точке пересечения Волхонского и Таллинского шоссе.

Распределительную сеть радиофикации по территории каждого производственного комплекса предусматривается выполнить проводом БСМ -1 по воздушной стоечной линии до оборудованных вводов в здания.

В соответствии с концепцией строительства территориальной системы оповещения Ленинградской области, оповещение населения области осуществляется по сети проводного вещания. При проектировании объектовой системы оповещения по требованию «Правил пожарной безопасности в РФ» (ППБ 01-03) и управления эвакуацией людей, в соответствии с НПБ 104-03 необходимо предусмотреть её присоединение к сети проводного радиовещания и ТАСЦО населения Ленинградской области. Кроме того, для оповещения населения, на следующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть установку уличных громкоговорителей.

9.6.3. Автоматическая пожарная сигнализация

В соответствии с пожарными нормативами при разработке проектной документации на строительство отдельных производственных комплексов необходимо предусмотреть оснащение зданий пожарной сигнализацией и системой пожаротушения.

9.6.4. Телевидение

При разработке проектной документации на строительство отдельных производственных комплексов должно быть предусмотрено оснащение объектов системой коллективного приема программ ТВ. Для приема программ спутникового телевидения комплексы могут быть оснащены стационарными спутниковыми антеннами.

10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКЕ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

10.1. Введение

Инженерная подготовка территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» предполагает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования, создания благоприятных условий осуществления производственной деятельности.

В соответствии с территориальными особенностями площадки строительства производственных комплексов проектом планировки предлагается осуществить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- подготовку территории под застройку (выполнение вертикальной планировки);
- организацию и очистку поверхностных стоков дождевых и талых вод;
- регулирование существующих водотоков

10.2. Существующее положение

Территория кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» расположена севернее Волхонского шоссе в районе строящейся развязки КАД с Волхонским и Таллинским шоссе. Участок имеет пологий рельеф с уклоном в западном и северном направлениях. Максимальный перепад высот составляет 2,0-2,5 м. С юга на север территорию пересекают безымянный ручей. Русло ручья находится в неудовлетворительном состоянии и требуют мероприятий по расчистке и берегоукреплению.

Территория не подвергается затоплению паводковыми водами и водами катастрофического прорыва, покрыта редким кустарником, лугами. Значительная часть территории мелиорирована.

10.3. Проектные решения

Проектом планировки предусмотрено выполнение вертикальной планировки территории с целью придания естественной поверхности земли нормативных уклонов обеспечивающих:

- бесперебойный отвод поверхностных вод;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;
- подготовку территории под застройку;
- благоприятные условия для прокладки подземных инженерных коммуникаций;
- сохранение баланса земляных масс при производстве выемок и насыпей.

В схеме вертикальной планировки территории установлено высотное положение осей улиц и проездов. Отвод поверхностных вод осуществляется путем создания уклона в сторону лотков проезжей части и далее в дождеприемные колодцы.

Сбор и отвод дождевых и талых вод с проектируемой территории кварталов достигается путем проведения совместных мероприятий по верти-

кальной планировке, строительству дождевых коллекторов и локальных очистных сооружений дождевой канализации.

Проектом планировки предусматривается расчистка русла безымянного ручья от наносов и завалов, придание руслу трапецеидального сечения, одерновка откосов.

На пересечениях с автодорогами предусматривается также восстановление или расчистка существующих водопропускных труб.

11. Сводные технико-экономические показатели

11.1. Параметры планируемого развития территории кварталов 24.1, 24.2. и 24.3 производственной зоны «Горелово».

№№ кварт. (уч-ков)	Наименование организаций - застройщиков и производствен- ных комплексов	Площ. зем. уч-ка в красных линиях (га)	Миним. нор- мативн. плотность застройки (%)	Примечание
1	2	3	4	5
Кв. 24.1	ООО «Невский ав- томобильный аль- янс» - дилерский центр «Волхонка» по продаже и обслужи- ванию легковых ав- томобилей (на 10 постов)	~6,85	40-45	Площадь квартала опре- делена с учетом макси- мально-возможного по- ложения его юго- западной границы по от- ношению к границе бере- говой полосы безымян- ного ручья. Площадь мо- жет быть изменена или уточнена на следующей стадии проектирования в случае размещения на его территории трассы дополнительного съезда на КАД с Волхонского шоссе.
	Итого по кварталу	~6,85	40-45	
Кв. 24.2 уч.1	ООО «Невский син- дикат» - складской комплекс	2,063	40-45	
Кв.24.2 Уч.2	ООО «Автограф» - центр по продаже и обслуживанию автотранспорта (не более 10 по- стов)	6,705	40-45	
Кв. 24.2 Уч.3	ООО «Константа» - центр по продаже и обслуживанию легковых автомо- билей (на 10 по- стов)	~2,22	40-45	Площади земельных участков определены с учетом максимально- возможного положения их северо-западной гра- ницы по отношению к границе береговой поло- сы безымянного ручья. Площади могут быть уточнены на дальнейших стадиях проектирования.
Кв.24.2. Уч.4	ООО «Константа» - центр по продаже и обслуживанию легковых автомо- билей (на 10 по- стов)	~4,00	40-45	
	Итого по кварталу	14,988	40-45	
Кв.24.3	ООО «Рой Мо- торс» - дилерский	6,084		

11.2.Потребности в инженерно-техническом обеспечении производственных комплексов, предлагаемых к размещению на территории кварталов 24.1, 24.2 24.3 производственной зоны «Горелово»

№№ кварталов (участков)	Наименование организаций-застройщиков и производственных комплексов	Площадь земельного участка в красных линиях (га)	Потребность в воде на хозяйственно-питьевые нужды м³/сут	Общий расход бытовых стоков м³/сут	Объем дождевых стоков		Электрическая потребляемая мощность, МВт	Максимальная тепловая нагрузка Гкал/час	Годовой расход газа млн. м³/год	Примечание
					м³/час	л/сек				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кв.24.1.	ООО«Невский автомобильный альянс» (дилерский центр «Волхонка» по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов)	~6,85	20,00	50,00	17,40	4,83	1,500	3,247	1,948	
	Итого по кварталу:	~6,85	20,00	50,00	17,40	4,83	1,500	3,247	1,948	
Кв.24.2 Уч.1	ООО «Невский синдикат» (складской комплекс)	2,063	16,10	16,10	5,79	1,70	0,850	1,082	0,649	
Кв.24.2 Уч.2	ООО «Автограф» (центр по продаже и обслуживанию автотранспорта, не более 10 постов)	6,705	30,00	30,00	18,82	5,23	1,500	3,517	2,110	
Кв.24.2 Уч.3	ООО «Константа» (центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов)	~2,22	10,00	10,00	5,80	1,60	0,500	1,147	0,660	
Кв.24.2 Уч.4	ООО «Константа» (складской комплекс и центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей на 10 постов)	~4,00	20,00	20,00	11,60	3,23	1,000	2,100	1,288	
	Итого по кварталу:	~14,988	76,10	76,10	42,01	11,76	3,850	7,846	4,707	
Кв.24.3	ООО «Рой Моторс» (дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей на 10 постов)	6,084	52,00	52,00	17,08	4,74	1,500	3,192	1,915	
	Итого по кварталу:	6,084	52,00	52,00	17,08	4,74	1,500	3,192	1,915	
	Всего:	27,922	148,10	178,10	76,49	21,33	6,85	14,285	8,57	

	центр по продаже и обслуживанию легковых и грузовых автомобилей (на 10 постов)			
	Итого по кварталу	6,084	40-45	
	Всего	27,922	40-50	

Примечание (из СНиП II – 89-80*)

1. Плотность застройки территории производственного комплекса определяется в процентах как отношение площади застройки к площади комплекса в пределах ограждения территории.
2. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов (в т.ч. подземными сооружениями), а также открытыми стоянками автомобилей, машин, механизмов, и открытыми складами различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.
3. В площадь застройки должны включаться резервные участки на территории предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

СТР

1. Постановление местной администрации муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 12.08.2008г. № 124 «О разработке проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» в Виллозском сельском поселении Ломоносовского муниципального района Ленинградской области»	73
2. Письмо-заказ ООО «Невский автомобильный альянс», ООО «Константа», ООО «Невский синдикат», ООО «Рой Моторс» от 10.09.2008г. №01 на разработку проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово»	74
3. Задание на разработку проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 производственной зоны «Горелово» в Виллозском сельском поселении Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (с графическим приложением), утвержденное главой администрации Виллозского сельского поселения 20.10.2008г. и согласованное главой администрации Ломоносовского муниципального района Ленинградской области 23.10.2008г. (Приложение №1 к договору №02/08 от 24.10.2008г.).....	75
4. Исходные данные и требования ГУ МЧС России по ЛО, подлежащие учету при разработке раздела ИТМ ГОЧС, (письмо от 20.04.2007г. № 1513-3-67, рег. № 87-3995-идт).....	85
5. Письмо комитета по архитектуре и градостроительству ЛО от 04.09.2008г. №01-01-777/08-0-1 «О разработке проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском муниципальном районе ЛО» (с графическим приложением).....	88
6. Протокол публичных слушаний в муниципальном образовании «Виллозское сельское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2008г.....	91
7. Заключение о результатах публичных слушаний в муниципальном образовании «Виллозское сельское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденное главой администрации Виллозского сельского поселения 26.09.2008 г.....	95
8. Экспертное заключение ГУ МЧС России по ЛО от 12.09.2008г. рег. №18-4035-эпс на раздел ИТМ ГОЧС проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово», утвержденное зам. начальника ГУ МЧС России по ЛО	97
9. Заключение Невско-Ладужского бассейнового водного управления на проект планировки южной части производственной зоны «Горелово» (письмо от 12.09.2008г. №Р6-17-3749).....	102
10. Письмо ОАО «Петродворцовая электросеть» от 29.10.2008г. №1727/06 (согласование проекта планировки южной части производственной зоны «Горелово»).....	106
11. Письмо Управление Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО от 03.04.2009г. №12/9-3228 «О рассмотрении проекта планировки территории кварталов 24.1, 24.2 и 24.3 промзоны «Горелово».....	107

12. Письмо Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству
Правительства СПб от 01.04.2009г. №01-10-1470/08-1-1
«О принципиальном согласовании примыканий к Волхонскому шоссе». 108
13. Письмо Управление Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО от
18.07.2008г. №12/9-6254 «О рассмотрении проекта планировки южной
части производственной зоны «Горелово» в Ломоносовском районе ЛО. 119
14. Письмо Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству
Правительства СПб от 23.09.2008г. №01-10-8470/08-0-1
«О согласовании примыканий к Таллинскому и Волхонскому шоссе». 110
15. Постановление администрации Виллозского сельского поселения
Ломоносовского муниципального района ЛО от 30.12.2008г, №227 «Об
утверждении проекта планировки кварталов 24.1, 24.2 и 24.3
производственной зоны «Горелово» в МО Виллозское сельское
поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской
области». 111