



ГОРСКАЯ

ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

3

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ПЛОЩАДКИ КОМПЛЕКСА ЗАЩИТНЫХ
СООРУЖЕНИЙ ОТ НАВОДНЕНИЙ
«ГОРСКАЯ»



МЕГАЛАЙН
проектирование, строительство
эксплуатация



АГЕНТСТВО
СТРАТЕГИЧЕСКИХ
ИНИЦИАТИВ

2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.....	3
1.1. КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА	3
1.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ И ГРАДОРЕГУЛИРУЮЩАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	3
1.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	6
1.4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
1.5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ.....	6
2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	7
2.1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ.....	8
2.2. РЕШЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....	8
2.3. РЕКРЕАЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
2.4. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕЛОСИПЕДНЫХ И ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН	9
2.5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:	9

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ

Территория инвестирования (далее-Территория) расположена в северо-западной части Санкт-Петербурга в Приморском районе в муниципальном округе № 113 «Лисий Нос» и представляет собой бывшую промышленную площадку «Горская», образованную для строительства комплекса защитных сооружений Ленинграда от наводнений.

Территория не имеет строгих границ, в нее входят земельные участки, прошедшие кадастровый учет и неразмежеванные территории. На ней расположены объекты капитального строительства, прошедшие кадастровый учет.

Ориентировочные границы Территории с учетом прилегающей зоны (в границах возможной разработки ППТ-ПМТ):

- с севера и северо-востока – полоса отвода КАД, граница квартала 85 Приморского участкового лесничества;
- с востока – граница территориальной зоны ТР5-2, граница территориальной зоны ТР1;
- с юга и запада – акватория Финского залива.

Всего площадь Территории составляет 159 га (включая часть акватории, отделенной молом), предполагаемая территория проектирования – 126,8 га.

Подключение к улично-дорожной сети – Приморскому шоссе в настоящий момент происходит в районе ЗУ 78:34:0004445:13, на котором расположена АЗС. Заезд осуществляется с Приморского шоссе правым поворотом при движении от КАД в центр города.

Планировочная документация не разрабатывалась, утвержденные красные линии отсутствуют.

Железнодорожная станция «Горская» находится на расстоянии около 0,4 км. С южной стороны от станции «Лисий Нос» проложена железнодорожная ветка (около 2-х км).

Ближайшая станция метрополитена «Беговая» расположена на расстоянии около 13 км по прямой.

1.1. КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Промплощадка «Горская» была образована для строительства комплекса защитных сооружений Ленинграда от наводнений. Отсюда в 1984 году началось ее возведение с отсыпки технологической дамбы до острова Котлин. Всего промплощадок было три: «Горская», «Котлин» и «Бронка».

В состав «Горской» входили бетонный завод производительностью 170 тыс. куб. м в год, база сборного железобетона производительностью 30 тыс. куб. м в год, арматурное хозяйство производительностью 13 тыс. т в год, причальные сооружения с длиной причального фронта около 1 км, база технического флота, автотранспортное предприятие, железнодорожное хозяйство с подъездными путями к причалам и складам горной массы, щебня и песчано-гравийного грунта, база механизации с парком землеройной техники, крановым хозяйством и другими строймеханизмами.

У основания защитной дамбы, расположены пять причалов. Вдоль защитной дамбы к ним ведет подходной канал шириной 80 м. Глубины на канале позволяют принимать к обработке в портовом пункте суда типа «река-море» с осадкой до 4,0 м. На причалах установлены портальные краны, с помощью которых осуществляется погрузка на суда круглого леса.

Для обеспечения строительства дамбы электроэнергией построена ПС 110/35/6 кВ «Дамба-1», которая функционирует в настоящее время.

1.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ И ГРАДОРЕГУЛИРУЮЩАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга Территория относится к многофункциональной общественно-деловой зоне объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД1-3).

Высотный регламент составляет 40/43 м, где 40 м – максимальная высота, а 43 м – максимально допустимая высота до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных

конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные отделения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Отклонения от предельной высоты не предусмотрены.

Градостроительные регламенты территориальной зоны ТД1-3 предусматривают размещение широкого спектра общественно-деловой застройки.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Оказание услуг связи	3.2.3
5	Общежития	3.2.4
6	Бытовое обслуживание	3.3
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
8	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
9	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
10	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
11	Цирки и зверинцы	3.6.3
12	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
13	Религиозное управление и образование	3.7.2
14	Государственное управление	3.8.1
15	Проведение научных исследований	3.9.2
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
17	Деловое управление	4.1
18	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
19	Рынки	4.3
20	Магазины	4.4
21	Общественное питание	4.6
22	Гостиничное обслуживание	4.7

23	Развлекательные мероприятия	4.8.1
24	Проведение азартных игр	4.8.2
25	Служебные гаражи	4.9
26	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
27	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
28	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
29	Площадки для занятий спортом	5.1.3
30	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
31	Водный спорт	5.1.5
32	Туристическое обслуживание	5.2.1
33	Причалы для маломерных судов	5.4
34	Связь	6.8
35	Железнодорожные пути	7.1.1
36	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
37	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
38	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
39	Водный транспорт	7.3
40	Внеуличный транспорт	7.6
41	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
42	Санаторная деятельность	9.2.1
43	Улично-дорожная сеть	12.0.1
44	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
45	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
46	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
47	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
48	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
49	Склады	6.9

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Производственная деятельность и жилищное строительство не относятся к разрешенным видам в данной территориальной зоне.

В состав вида «Проведение научных исследований» входит: размещение зданий и сооружений для проведения научных изысканий, исследований и разработок: научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые.

Вывод:

1. Для размещения производственных объектов необходимо изменение функционального зонирования Генерального плана и территориального зонирования ПЗЗ.

2. Применение жилой функции невозможно.

3. Размещение условно разрешенной складской функции возможно с учетом ограничений по условному виду использования:

– не более 50% от территориальной зоны в границах квартала (при разработке ППТ-ПМТ);

– не более 50% площади участка (без разработки ППТ-ПМТ);

– условие – прохождение процедуры получения разрешения на УРВ.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», Территория находится вне границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На Территории отсутствуют объекты культурного наследия.

1.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

По Территории отсутствует утвержденная документация по планировке территории.

С северо-востока к Территории примыкает участок для размещения линейного объекта «Строительство кольцевой автомобильной дороги вокруг г. Санкт-Петербург. Реконструкция кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга на участке от ст. Горская до Приозерского шоссе, Ленинградская область» Этап 1. Этап 2. Документация утверждена распоряжением Росавтодора № 2922-р от 28.12.2016 г.

1.4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Историко-культурные ограничения	Отсутствуют.
Высотные ограничения	40/43 м
Охранные и технические зоны инженерных сетей и сооружений	Зоны ЛЭП 35 кВ и 110 кВ
Природно-экологические ограничения	Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса и береговая полоса Финского залива. К Территории с юго-востока примыкают городские леса
Санитарно-гигиенические ограничения и обременения	Отсутствуют
Градостроительные ограничения	Отсутствуют

1.5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

1. Площадь и структура Территории позволяет осуществить ее развитие в рамках единой концепции.

2. Территория не сформирована, для ее освоения необходимо формирование элементов планировочной структуры (кварталов), развитие улично-дорожной сети.

3. Территория имеет ограниченную транспортную доступность и критично зависит от развития УДС.

4. На территории имеются элементы производственной и транспортной инфраструктуры, сохранившиеся от прежней функции, в том числе железнодорожные пути.

5. Часть территории занята объектами капитального строительства и временными сооружениями, которые необходимо демонтировать.

6. Для освоения Территории требуется выполнение значительного объема мероприятий по инженерной подготовке.

7. На территории практически отсутствуют инженерные коммуникации, за исключением электрических сетей.

8. Актуальные инженерные изыскания отсутствуют. Выполнены отчеты:

- Инженерно-геологические изыскания по архивным данным;
- Предварительные инженерно-экологические изыскания.

9. На Территории имеются значительное количество свалок и производственных объекты, являющихся источниками загрязнения, возможно потребуются рекультивация Территории. Ориентировочный объем свалок составляет 21000 куб. м.

2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Разделение Территории по функциональному зонированию (выполнены предварительные проработки):

- Зона Light Industrial – транспортно-логистический комплекс находится на участке 7;
- IT-деревня находится на участке 1 с собственной территорией, охраняемой по периметру, в то время как инновационный центр расположен на участке 4 и участке 6, соответственно;
- Гостиницы и объекты обслуживающего назначения находятся на участках 2, 3 и 5;
- Культурный центр (музей дамбы) расположен на участке 14.

Объекты Light Industrial имеют секционное функциональное решение, где подиум первого и второго этажей предназначен для Light Industrial (участок 7) и парковки автомобилей, в то время как более высокие этажи служат офисами для каждого из предприятий. Проектом также предусмотрены крытые пешеходные переходы, которые соединяют каждый корпус здания по второму этажу, обеспечивая беспрепятственное перемещение пешеходов. Кроме того, между корпусами зданий предусмотрены различные внутренние двory, в которых могут располагаться открытые выставочные пространства или площадки для проведения мероприятий, что повышает привлекательность среды в глазах конечного пользователя. Пешеходная дорожка, ведущая к расположенному в конце западного направления к культурному центру (участок 14), имеет характерную скатную крышу.

IT-деревня (участок 1) и инновационный центр (участки 4,6) представляют собой планировку кампусного типа. В IT-деревне размещен ряд функциональных пространств, разбросанных вокруг центральной связующей оси. Лабораторный корпус имеет С-образную форму, в центре которой находится открытый двор, а также выставочное пространство.

На востоке участка располагаются три лабораторных корпуса, каждый из которых имеет свой внутренний двор. Центр обработки данных (дата-центр) расположен в конце горизонтальной коммуникации. Конференц-зал и переговорные комнаты расположены в западном конце центрального пешеходного пути с собственным отведенным местом для высадки посетителей из основной зоны высадки. Кроме того, на водоеме предусмотрено размещение кафе, примыкающего к основной горизонтальной коммуникации и являющегося местом отдыха в рабочей среде.

Гостиничные комплексы (участки 2,3,5) состоят из нескольких наложенных друг на друга корпусов с внутренним пространством по центру. Первый этаж приподнят, что позволяет организовать рекреационные пространства и входные группы. Сервисные помещения гостиниц, включающие в себя вестибюль, фитнес-центр и ресторан, находятся на первом и цокольном этажах здания, в то время как номера для гостей расположены на верхних этажах. Кроме того, на верхнем уровне гостиничные номера «утоплены», такое решение позволяет создать террасы и балконы для постояльцев. Фасад гостиниц должен подчеркивать прямолинейный характер дизайна путем ввода горизонтальных полос для создания облегченного облика.

Для размещения культурного центра (музей дамбы) (участок 14) будут использованы существующие заброшенные надземные железнодорожные пути. Все пространства будут связаны между собой путем расширения железнодорожных путей и превращения их в прогулочную зону для удобства пешеходов.

Много внимания уделено пешеходным зонам, веломаршрутам, паркам, культурно-досуговой составляющей проекта.

2.1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ

Существует несколько планировочных ограничений, оказывающих влияние на проектирование.

1. Территория в значительной степени вытянута с севера на юг, и это не способствует передвижению пешком. Поэтому стратегия развития Территории заключается в создании ряда площадок для активного отдыха и проведения мероприятий, чтобы задействовать протяженную морскую набережную.

2. Территория характеризуется великолепным природным ландшафтом, однако строительство на заболоченной территории представляется затруднительным с учетом необходимости дополнительной подсыпки грунта. В результате, площадь Территории, пригодная для застройки, ограничена ввиду заболоченности территории.

3. Между кромкой воды и участком 7 находится обширная свободная территория. Эта внушительная территория выбивается из единого плана освоения Территории. Предложенная стратегия заключается в том, чтобы организовать открытые пространства для проведения мероприятий, водных развлечений, террасы на воде, открытый плавательный бассейн, что позволит задействовать эту неподлежащую застройке зону для проведения ландшафтных работ.

Планировочная структура выполнена с учетом:

- сложившегося землепользования (существующих земельных участков и максимального сохранения Территории);
- охранных зон ЛЭП;
- обеспечения нормативной плотности УДС;
- территориального зонирования;
- принципиальной возможности разработки документации по планировке территории.

Улично-дорожная сеть состоит из 2-х категорий улиц:

- магистралей районного значения (ширина в красных линиях 35 м);
- улиц местного значения – улиц в жилой застройке (ширина в красных линиях 25 м).

2.2. РЕШЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Концепция развития Территории направлена на объединение природных ресурсов заболоченной территории и промышленного исторического наследия «Горской» путем внедрения тщательного подхода, включающего в себя малоэтажные блоки объектов Light Industrial (участок 7), гостиничные (участки 2,3,5), кампусную планировку IT-деревни (участок 1) и инновационного центра (участки 4, 6,), а также характерный комплекс культурного центра (музей дамбы) (участок 14).

Учитывая протяженность Территории, подход к проектированию заключается в том, чтобы вместо создания линейного общественного пространства, максимально расширить общественную территорию от набережной до внутренних территорий локации, создав пространство, где люди могут перемещаться сквозь череду мест притяжения, таких, как площадки для мероприятий и занятий на открытом воздухе. Проект также представляет собой слияние различных видов инновационных сообществ, промышленного наследия, морских впечатлений, водно-болотных угодий и лесных ресурсов.

Необходимо создать несколько точек притяжения при въезде на Территорию. Крупный досуговый амфитеатр расположен в самом центре внимания, при въезде на автомобиле с восточной стороны Территории. Это масштабное место проведения мероприятий также является сердцем зоны Light Industrial (участок 7). Зона водных видов спорта (участок 3) станет центром притяжения со стороны диагональной дороги, идущей с юго-востока. Рассматриваются и другие факторы притяжения с индивидуальным характером для каждого участка.

Для того чтобы максимально расширить возможности публичного пространства, проектируется прогулочный променад с площадками для различных мероприятий и водных развлечений на набережной. Он также соединен с волнорезом и мостом, образуя петлю вокруг

центральной части. Еще один ярус пешеходных дорожек проходит по второму этажу и соединяет каждый корпус вдоль основных проездов зоны легкой промышленности (участок 7). Ряд открытых дворовых пространств также объединяет наземные и надземные пешеходные пути. Кроме того, вокруг заболоченной территории спроектирована уютная прибрежная аллея, ведущая дальше на юг. Проектировать здания необходимо таким образом, чтобы они группировались в кластеры с образованием зеленых пространств между ними.

Основным мотивом ландшафтного движения является проникновение лесных угодий на Территорию с юга и погружение локации в зоны гостиничной инфраструктуры и далее продвижение на север к надземным пешеходным переходам, которые связаны с комплексом культурного центра (музей дамбы) (участок 14).

2.3. РЕКРЕАЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ТЕРРИТОРИИ

ЛЕС / ВОДА / ПРОМЫШЛЕННОСТЬ – существующий ландшафт Территории повлиял на характер предлагаемой концепции ее озеленения. «Зеленый каркас» состоит из многочисленных ландшафтных объектов, связанных между собой, главным образом, тремя связями, ориентированными на пешеходов. Первая – это прогулочная набережная, которая позволяет гуляющим перемещаться на север и юг вдоль кромки воды, обеспечивая тесную физическую и визуальную связь с морем. Вторая - петля главной пешеходной дорожки, которая соединяет многие ключевые точки застройки, включая публичные площади на всей территории участка. Третья – променада в гавани, представляющий собой динамичную связь между культурным центром, промышленными корпусами и зонами гостеприимства. Это дает возможность взаимодействия с гаванью и другими объектами, ориентированными на водные ресурсы. Все связи имеют прочную взаимосвязь с природой, что что гарантирует благополучие всех жителей, сотрудников и посетителей Территории.

На формирование растительной палитры всего локации в значительной степени повлияет характер окружающего ландшафта, обеспечив значительное присутствие зеленых насаждений и болот в общественных местах. Такой подход обеспечит поддержание устойчивого ощущения натуральности места.

2.4. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕЛОСИПЕДНЫХ И ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН

Центральное ядро застройки будет в значительной степени свободно от автотранспорта, приоритетными будут пешеходные зоны и доступ для электро- и микромобильного транспорта. Общие дорожки соединят северную и южную части застройки, обеспечивая доступ велосипедистов, электро- и микромобильного транспорта и пешеходов ко всем ключевым пунктам назначения. Общие дорожки поддерживают тесную связь с ключевыми ландшафтными площадями, парками и скверами для обеспечения оживленного публичного пространства. Этому способствуют несколько ландшафтных узлов, расположенных вдоль ключевых связей для обеспечения интерактивного, здорового, безопасного и комфортного отдыха для всех категорий людей.

Ключевую роль сыграли связи с болотами, лесом, прилегающей железнодорожной станцией и будущей застройкой на севере. Связь с остальной частью города и природой обеспечит сбалансированное и устойчивое развитие Территории.

2.5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- IT-деревня/ Инновационный центр: 128 000 кв. м;
- Транспортно-логистический комплекс (Light Industrial): 318 780 кв. м
- Гостиницы: 27 900 кв. м площади гост.номеров, 43 900 кв.м серв. помещения, всего 71 800 кв.м
- Культурный центр (музей дамбы): 20 000 кв. м
- Паркинги на 2 000 машиномест: 60 000 кв. м