

О назначении публичных слушаний по проекту
Генерального плана муниципального образования
Сосновоборский городской округ Ленинградской области

Постановление № 22 от 25.09.2008 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. N190-ФЗ (с изменениями на 22 июля 2008 года), статьей 28 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. N131-ФЗ (с изменениями на 10 июня 2008 года), статьей 15 Устава Сосновоборского городского округа Ленинградской области (в редакции, действующей с 15 мая 2008 года), решением Совета депутатов от 26.02.2008 г. № 15 «Об утверждении «Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Сосновоборского городского округа»», решением Совета депутатов от 25.06.2008 г. № 123 «О вынесении проекта Генерального плана Сосновоборского городского округа и проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области на публичные слушания», постановляю:

1. В целях соблюдения прав граждан на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства назначить публичные слушания по проекту Генерально-

го плана муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области.
2. Определить тему публичных слушаний: обсуждение проекта Генерального плана муниципального образования Сосновоборский городской округ, в том числе внесение в него изменений (далее — проект Генерального плана).
3. Установить, что границами территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания по проекту Генерального плана являются границы муниципального образования Сосновоборский городской округ с учетом перспектив развития территории муниципального образования Сосновоборский городской округ.
4. Установить, что участниками публичных слушаний по проекту Генерального плана являются жители Сосновоборского городского округа, проживающие или зарегистрированные по месту жительства на его территории, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Сосновоборского городского округа, а также в соответствии с законодательством иные заинтересованные лица (далее — участники публичных слушаний).
5. Определить органом, уполномоченным на организацию и

проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана, Комитет архитектуры, градостроительства и землепользования Администрации Сосновоборского городского округа в соответствии с его компетенцией в сфере градостроительной деятельности.
6. Определить дату, время и место проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана: **12 ноября 2008 года в 17.00 в помещении Дома культуры «Строитель».**
7. Определить место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по проекту Генерального плана: кабинет 325 здания Администрации Сосновоборского городского округа по будням дням с 15.00 до 18.00, а по пятницам с 15.00 до 17.00.
8. Определить место приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по проекту Генерального плана: кабинет 325 Администрации Сосновоборского городского округа (Совет депутатов) по будням дням с 10.00 до 18.00, а по пятницам с 10.00 до 17.00.
9. Определить сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по проекту Генерального плана: до 1 дека-

бря 2008 года и сроки официального опубликования заключения о результатах проведения публичных слушаний: до 1 января 2009 года.
10. Администрации Сосновоборского городского округа, органу, уполномоченному на организацию и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана:
10.1 в срок до 4 октября 2008 года опубликовать проект Генерального плана в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;
10.2 в срок до 4 октября 2008 года разместить проект Генерального плана на официальном сайте городского округа в сети «Интернет»;
10.3 обеспечить в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, информирование участников публичных слушаний о проведении публичных слушаний, месте и времени приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по проекту Генерального плана;
10.4 определить председателя и секретаря публичных слушаний, ответственных за ведение протокола публичных слушаний (далее — протокол), ведение регистрации прибывших участников, а также выполнение иных

мероприятий, необходимых для организации и проведения публичных слушаний;
10.5 составить план работы по подготовке и проведению публичных слушаний по проекту Генерального плана;
10.6 определить перечень лиц, приглашаемых для выступлений на публичных слушаниях (далее — докладчики), и организовать их выступления на собраниях жителей и в средствах массовой информации;
10.7 организовать выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана;
10.8 осуществлять иные мероприятия, необходимые для организации и проведения публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
11. Контроль за исполнением настоящего постановления возлагаю на постоянную депутатскую комиссию по экологии, архитектуре и градостроительства Совета депутатов.
12. Настоящее постановление опубликовать в городской газете «Маяк».

В. Некрасов,
глава Сосновоборского городского округа

Сосновый Бор Генеральный план

Положения о территориальном планировании

Состав проекта

№	Наименование документа	Инв. №
1. Текстовые материалы		
1	«Сосновый Бор. Генеральный план. Положения о территориальном планировании»	9/40
2. Основные графические материалы		
2	Ситуационный план (Положение Сосновоборского городского округа в системе расселения), М 1:100 000	9/47
3	Схема использования территории (Опорный план). М 1:10 000	9/46
4	Основной чертеж. Зонирование территории, М 1:10 000	9/42
5	Схема комплексной оценки территории. Границы зон с особыми условиями использования территории, М 1:15 000	9/45
6	Схема транспортной инфраструктуры, М 1:15 000	9/49
7	Схема ограничений, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:25000	9/48
8	Схема планируемых границ территорий для разработки документации по планировке, М 1:25000	9/43
9	Схема водоснабжения и водоотведения, М 1:15 000	ДСП 9/050
10	Схема теплоснабжения и газоснабжения, М 1:15 000	ДСП 9/051
11	Схема электроснабжения и связи, М 1:15 000	ДСП 9/052
12	Схема инженерной подготовки территории, М 1:15 000	ДСП 9/053
13	Альбом графических материалов	ДСП 9/054
3. Электронная версия проекта		
14	Электронные материалы проекта	ДСП 9/055

Введение

Генеральный план г. Сосновобора разработан в 2006-2008 гг. Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (Санкт-Петербург) по заказу Администрации муниципального образования «Сосновоборский городской округ».
Территориальное планирование, к которому относится Генеральный план г. Сосновый Бор, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, направлено на определение назначения территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.
Генеральный план разработан на следующие проектные периоды:
• I этап (первая очередь строительства) до 2015 г.
• II этап (расчетный срок Генерального плана) до 2025 г.
В Генеральном плане определены основные параметры развития города: перспективная численность населения, объемы

жилищного строительства, основные направления развития транспортного комплекса и инженерной инфраструктуры. В проекте выполнено зонирование городских территорий с выделением жилых, общественно-деловых, производственных, рекреационных зон, территорий для развития других функций городского комплекса. Планировочные решения Генерального плана являются основой для разработки проектной документации последующих уровней, а также программ, осуществление которых необходимо для успешного функционирования различных городских систем.
Особо следует отметить, что разработка Генерального плана, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, является основой для создания городского нормативного зонирования — «Правил землепользования и застройки», разработка которых ведется параллельно Генеральному плану. В городе также разрабатываются Проекты планировок микрорайона: 2, 2А, Липово и Ручьи. Уже выполнен Проект планировки Северо-Западного района и Проекты межевания существующей жилой и промышленной зоны.
Сосновый Бор — специфический молодой город при крупном энергетическом и научно-производственном комплексе Севе

ро-Западного региона РФ. Город является удачным примером советского градостроительства. Он развивался четко в соответствии с градостроительной документацией — Генеральным планом, Проектами детальной планировки и Проектами застройки отдельных микрорайонов и кварталов. Функциональная специфика города и характер окружающего ландшафта определили и подход к формированию планировочной структуры Соснового Бора и его архитектурно-планировочной организации.

В 2003 г. ООО НПИ «ЭНКО» была разработана Концепция градостроительного развития г. Сосновый Бор, в которой были рассмотрены три варианта территориального развития города как наукограда РФ.

Предыдущий Генеральный план г. Сосновый Бор был разработан в 1987 г. (ВНИПИЭТ г. Сосновый Бор). В целом город территориально развивался в соответствии с проектом, отставая от намеченного по главным параметрам — численность населения, развитие сферы обслуживания, развитие транспортной инфраструктуры. Срок действия Генерального плана 1987 г. истек, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разработан новый Генеральный план г. Сосновый Бор.

Работа над проектом Генерального плана Соснового Бора велась при тесном взаимодействии с Администрацией города.

Цели и задачи проекта

Цель Генерального плана города Сосновый Бор — разработка долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития, создания благоприятной городской среды. Устойчивое развитие города предполагает обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение инвестиционной привлекательности города, повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижение долговременной экологической безопасности города и смежных территорий, рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем, создание благоприятной для жизни городской среды.

Цель устойчивого развития градостроительной системы — улучшение качества жизни, сохранение и приумножение всех ресурсов для будущих поколений.

Основными задачами Генерального плана Сосновый Бор, на решение которых направлены основные разделы проекта, являются:

- Разработка мероприятий по качественному улучшению состояния городской среды — реконструкция и благоустройство всех городских территорий
- Функциональное зонирование для размещения жилищного строительства, обслуживания, производства, отдыха и других функций
- Мероприятия по оптимизации экологической ситуации
- Мероприятия по развитию

системы зеленых насаждений и благоустройству города, развитию транспортной и инженерной инфраструктур.

Общие сведения о городе

Муниципальное образование «Сосновоборский городской округ» находится к западу от Санкт-Петербурга, в Ленинградской области, на берегу Копорской губы Финского залива и на обоих берегах р.Коваш. В целом же — это приморская низменность, весьма живописная, богатая сосновыми лесами.

В настоящий момент Сосновый Бор является энергетической базой всей Ленинградской области. Его можно отнести к категории моноотраслевого города, где ведущая роль принадлежит атомной энергетике. К 2016 г. планируется ввод последнего энергоблока новой атомной станции — ЛАЭС-2. За счет реконструкции и модернизации продлен срок службы существующей атомной станции. В научно-производственный комплекс также входят научно-исследовательские и проектные организации, специализирующиеся в области лазерных технологий, испытаний и исследований атомных энергетических установок и космической оптико-электронной аппаратуры.

Сосновый Бор — молодой город, он изначально строился как город-спутник Ленинградской атомной электростанции: в 60-е в Сосновом Бору были основаны ведущие научно-исследовательские институты и началось строительство ЛАЭС. В 1973 году рабочий поселок Сосновый Бор был преобразован в город областного подчинения.

Отличительные особенности положения города: удобные транспортные связи и близость Санкт-Петербурга, одного из важнейших центров Российской Федерации.

В архитектурном отношении город выглядит как единый ансамбль, сохранивший живописный природный ландшафт: планировочная структура, трассировка улиц, свободная постановка зданий, продуманная организация строительства позволила сохранить крупные массивы великолепного хвойного леса, которые пронизывают все микрорайоны, центр, прибрежную зону отдыха, создавая единую систему зеленых насаждений.

Комплекс имеющихся в городе ресурсов и факторов развития создает благоприятные предпосылки для экономического совершенствования и повышения качества жизни населения.

Численность населения Соснового Бора — 66,6 тыс. чел.

Площадь города — 89 кв. км. Жилищный фонд — 1240 тыс. кв. м общей площади.

Средняя жилищная обеспеченность — 18,6 кв. м/чел.

1. Выводы комплексного градостроительного анализа территории

Комплексный градостроительный анализ территории г. Сосновый Бор выполнен с целью определения потенциала города для дальнейшего развития и выявления проблемных планировочных ситуаций, требующих разре-

шения.

Проанализированы следующие факторы:

- Экономико-географическое положение г. Сосновый Бор
- Природные условия и ресурсы
- Эколого-гигиеническая ситуация
- Экономическая база развития города
- Современное использование территории
- Состояние жилищного фонда и объектов обслуживания
- Зоны с особыми условиями использования территории (планировочные ограничения)
- Территориальные ресурсы
- Состояние транспортной и инженерной инфраструктур.

Город Сосновый Бор имеет высокий потенциал для активного экономического развития и качественного улучшения городской среды.

К положительным факторам, определяющим перспективы развития города, относятся:

- Близость Санкт-Петербурга, многофункционального научного центра мирового значения со значительным культурно-историческим потенциалом, мощного транспортно-промышленного узла, что создает возможности для разностороннего сотрудничества, в т.ч. в области реализации наукоемкой промышленной продукции.
- Благоприятное транспортное положение в Северо-Западном регионе, обеспечивающее транспортные связи города во всех направлениях. С соседними городами и населенными пунктами г. Сосновый Бор связан железнодорожным и автомобильным транспортом.
- Близость ко многим туристско-рекреационным центрам Северо-Западного федерального округа — Ломоносов, Петродворец, Копорская крепость и др.
- Высокий научно-промышленный потенциал города, поддерживающий высококвалифицированными кадрами.
- Расположение города на берегу Финского залива, живописные ландшафты, значительные лесные ресурсы.

К основным проблемным особенностям сложившейся городской среды относятся:

- Ограниченность территорий, благоприятных для жилищного строительства (по экологическим и инженерно-строительным условиям)
 - Сложная экологическая ситуация (наличие ЛАЭС на территории города и строительство новых блоков ЛАЭС-2)
 - Слабая обеспеченность города водными ресурсами
 - Значительная часть территории города находится в санитарно-защитной зоне от НИТИ им. А.П. Александрова (5 км)
 - Отсутствие дублера Копорского шоссе на связи промышленной и селитебной зон
 - Низкий коэффициент использования земель, находящихся на территории Устьинского мыса, которое имеет большой рекреационный и градостроительный потенциал для динамично развивающегося города.
- На чертеже «Комплексная

оценка территории» отражены инженерно-строительные условия проектируемой территории, которые выявлены на основе анализа природных условий и ресурсов (особенностей рельефа местности, его геолого-литологических и гидрологических характеристик). На чертеже также показаны зоны с особыми условиями использования территории.

Выделены следующие территории:

Благоприятные для градостроительного освоения:

Значительные территории вдоль побережья Финского залива (в пределах развития морской равнины), частично застроенной, а также в пределах развития озерно-ледниковой равнины на отдельных участках (район д. Липово, Ручьи и севернее), крайние северные, восточные и юго-восточные площадки в пределах г. Сосновый Бор.

Грунтами оснований служат морские, озерно-ледниковые пески и суглинки с гравием и галькой. Расчетное сопротивление грунтов оснований составляет 2,5-3,5 кгс/кв.см. Грунтовые воды залегают преимущественно на глубине более 2 м.

Ограниченно благоприятные для градостроительного освоения:

Эти территории требуют проведения определенных мероприятий по инженерной подготовке, к ним относятся значительные площади в пределах развития озерно-ледниковых отложений (крайние восточные, северные и южные участки в пределах г. Сосновый Бор). Это участки:

- с близким залеганием грунтовых вод (до 2 м)
- заболачиваемые (с мощностью торфа до 2 м)
- с развитием золых процессов (холмистый рельеф, дюны)
- с уклонами поверхности 10–20%

Грунты оснований представлены озерно-ледниковыми песчано-суглинистыми отложениями, находящимися во влажном состоянии. Расчетное сопротивление грунтов оснований от 1,5 до 2,0 кгс/кв.м. Грунтовые воды залегают на глубине от 0 до 2м.

Неблагоприятные для градостроительного освоения:

- поймы малых рек (Коваши, Глуховка)
- болота с мощностью торфа более 2 м., развитие преимущественно к северу, северо-востоку от города
- зона затопления паводками 1% обеспеченности.

Грунтами оснований служат заторфованные суглинки с расчетным сопротивлением 1–1,5 кгс/кв.см.

Территории требуют проведения особых мероприятий по инженерной подготовке (вертикальная планировка, выторфовывание, водопонижение и водоотведение).

Территории, не подлежащие градостроительному освоению:

Зоны нормативного недропользования — месторождения полезных ископаемых. Вопросы, возникающие при использовании данных территорий, решаются в соответствии с Федеральным законом о недрах по согласова-

нию с Госгорнадзором и Государственными органами охраны окружающей среды.

Таким образом, по данным инженерно-геологического районирования значительная часть территории требует проведения инженерных мероприятий, а строительству должны предшествовать детальные инженерно-геологические изыскания.

В комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории города следует включать: вертикальную планировку, подсыпку территории, организацию водоотведения поверхностного стока и его очистку, водопонижение грунтовых вод (дренаж), защиту затопляемой территории от паводков, уположение склонов и др.

Выводы комплексного градостроительного анализа территории являются основанием для планировочных решений Генерального плана г. Сосновый Бор.

2. Социально-экономические предпосылки градостроительного развития. Население

Город Сосновый Бор (8,9 тыс. га) имеет достаточно благоприятное экономико-географическое положение на экономической карте РФ. Город находится на территории Ленинградской области, динамично развивающегося субъекта РФ, в 80 км к западу от Санкт-Петербурга и в 110 км к востоку от Европейского Союза.

Сосновый Бор является одним из крупнейших производителей энергии на Северо-Западе, имеет выход к транспортным путям всех направлений, в т.ч. и к международным, которые связывают его с поставщиками сырья и рынками сбыта. В будущем транспортный потенциал города будет поддержан функционированием морского порта в Лужской губе.

Важной составляющей экономики является близость Санкт-Петербурга, широкопрофильного научного центра мирового значения со значительным культурно-историческим потенциалом, мощного транспортно-промышленного узла, что открывает возможности для многопланового сотрудничества.

Местоположение на берегу Балтийского моря способствует международному сотрудничеству с государствами-соседями.

Экономико-географическое положение Соснового Бора дает ему возможность успешного хозяйственного развития, степень и темпы которого зависят от конкретных исторических и социально-экономических условий.

Важным элементом развития энергетического комплекса Соснового Бора является проектирование и строительство новых энергетических блоков — ЛАЭС-2. К 2014 г. планируется ввод в эксплуатацию 1 и 2 энергоблоков, к 2016 — 3 и 4 блоков. За счет реконструкции и модернизации срок службы существующей атомной станции продлен до 2018–2032гг.

Научно-производственный комплекс Соснового Бора играет значительную роль в экономике Северо-Запада. Помимо атомной станции в комплекс входят науч-

но-исследовательские и проектные организации. У города есть все основания в дальнейшем усилить позицию развития современного научно-производственного комплекса.

В городе имеются благоприятные предпосылки (территориальные ресурсы, высококвалифицированные трудовые кадры, стабильная экономическая база, транспортная инфраструктура и пр.) для успешного функционирования различных отраслей и видов деятельности.

Учитывая прибрежное положение Соснового Бора, предполагается развитие водного пассажирского транспорта — строительство комплекса морского вокзала.

Исходя из опыта развития современных городов, можно прогнозировать, что в Сосновом Бору будут и дальше активно развиваться сферы коммерческой деятельности, в первую очередь, торговли, банковской деятельности и сферы услуг.

Население

Численность населения г. Сосновый Бор на начало 2006 г. составила 66,6 тыс. чел.

Для Соснового Бора, как и для России в целом, характерно падение рождаемости и сокращение естественного прироста населения в последние годы. Однако население города не только поддерживалось, но даже росло за счет механического притока.

Перспективную численность населения Соснового Бора будут определять не демографические тенденции последнего времени, а предстоящее строительство ЛАЭС-2 и, возможно, ряда других производств, что потребует значительного притока строителей (порядка 7 тыс. чел. в пиковый период). Это обеспечит переход возрастной структуры города на прогрессивную модель: увеличение доли трудоспособного населения и, как следствие, повышение доли детей и сокращение доли пенсионных возрастов.

Повышению рождаемости будут способствовать и принятый закон о денежных выплатах матерям за рождение второго ребенка и реализация комплекса мер федерального, регионального и городского уровней по стимулированию рождаемости.

Благодаря улучшению социально-экономической ситуации возможно и уменьшение уровня смертности, что приведет к увеличению продолжительности жизни, которая войдет в рамки естественно обоснованных пределов.

Исходя из вышесказанного прогнозная численность населения г. Сосновый Бор на расчетный срок Генерального плана (2025 г.) составит порядка 80 тыс. чел.

Численность населения на первую очередь (2015 г.) определена в размере 72 тыс. чел.

3. Стратегические направления градостроительного развития г. Сосновый Бор

Градостроительная концепция Генерального плана г. Сосновый Бор основана на стратегической цели городского развития — улучшение качества жизни и создание благоприятной городской среды.

В настоящее время Сосновый Бор — важный научно-промышленный центр Ленинградской области, и в Генеральном плане заложены перспективы возможного дальнейшего роста производственного потенциала города при обязательном условии улучшения экологической ситуации.

В связи с выгодным экономико-географическим положением города и перспективами модернизации научно-производственного комплекса, можно прогнозировать дальнейшее градостроительное развитие Соснового Бора. Устойчивое развитие города предполагает не только освоение новых площадок и изменение структуры жилищного фонда, но и качественное преобразование городской среды — технологическую модернизацию предприятий, инженерных систем, внедрение инновационных технологий, развитие всех видов функциональных зон, развитие сферы обслуживания, благоустройство и озеленение городских территорий.

3.1 Планировочная концепция. Развитие планировочной структуры

Планировочная концепция Генерального плана г. Сосновый Бор опирается на природные и планировочные особенности города и направлена на поддержание сложившейся структуры города и оптимальную градостроительную организацию всех городских функций.

В настоящее время город имеет строгую и логичную планировочную структуру, сложившуюся еще в советское время и состоящую из двух крупных планировочных районов, разделенных между собой значительной по величине санитарно-защитной зоной:

- Северный планировочный район — является основным селитебным районом города, в котором расположен городской центр. В этой части города располагается НИИ комплексных испытаний оптико-электронных приборов, который имеет отведенную под него специальную научно-производственную зону
- Южный планировочный район — является крупной промышленной зоной, в нем расположены основные научно-производственные площадки города (ленспецкомбинат «Радон», ФГУП «Научно-исследовательский технологический институт им. А.П. Александрова, ЛАЭС и др.), а также находится населенный пункт Ракопежи и часть садоводств («Лесная поляна», «Ручеек», «Березовая роща»), расположенных в санитарно-защитной зоне Южного промрайона

Главными факторами, определяющими проектную планировочную структуру Соснового Бора, являются:

- Взаимное расположение селитебной и производственной зон
- Внешние транспортные связи
- Зоны с особыми условиями использования территории (коридоры инженерных и транспортных коммуникаций, санитарно-защитные зоны и др.)
- Сложившаяся планировочная структура и зонирование го-

рода

- Ландшафтные особенности территории и пр.

Новым важным планировочным фактором является строительство новой автомобильной дороги, которая соединит северный въезд в город с пр. Александра Невского, а также магистрали, пересекающей город в широтном направлении. Строительство новых магистралей современного города послужит толчком для развития северных жилых микрорайонов.

Город Сосновый Бор в течение своей достаточно небольшой градостроительной истории последовательно развивался в соответствии с Генеральными планами. В данном проекте также проводится идея преемственности градостроительного развития города и учета планировочных предложений ранее разработанных проектов — Генеральный план г. Сосновый Бор (1987 г., ВНИПИЭТ), а также Концепция градостроительного развития г. Сосновый Бор (2003 г., ООО НПИ «ЭНКО».).

С учетом сложившегося масштаба застройки города в Генеральном плане принята структура нового строительства с преобладанием среднеэтажных жилых домов (2—4 эт.) и индивидуальных жилых домов с участками. Таким образом, будет реализована одна из основных идей Генерального плана — создание новой городской среды, сомасштабной человеку и окружающей среде. Исходя из расчетов, потребуется увеличения площади жилых зон на 410 га.

Анализ территориальных ресурсов показал, что город имеет достаточно ограниченную площадь территорий, благоприятных для жилищного строительства и размещения садово-дачных участков — значительная часть городских земель находится в пределах санитарно-защитных зон, земель лесного фонда и на заболоченных территориях.

Исходя из необходимости резервирования новых территорий для градостроительного развития г. Сосновый Бор, Генеральным планом предусматривается пересмотр действующей городской черты и включение в границы города следующих новых территорий:

- Территория, примыкающая к восточной границе МО «Сосновоборский городской округ», которая будет создавать километровую пригородную зону вдоль существующих садоводств и являться естественной буферной рекреационной зоной на границе Ломоносовского района и МО Сосновоборский городской округ
 - Территория, входящая в зону планируемых защитных мероприятий ЛАЭС-2 и предохраняющая данный объект от несанкционированного использования территории вокруг него
- На основе комплексного анализа территории и с учетом необходимости освоения новых участков для жилых зон, в Генеральном плане принято решение о формировании нового жилого района на севере города. На северо-западе новый район граничит с существующими садоводствами Липово и Ручьи, на севере

и на востоке — с землями лесного фонда, на юге — с существующим многоэтажным микрорайоном, на западе — с НИИКИ ОЭП (специальная научно-промышленная зона).

Планировочная структура нового жилого района ориентирована на новую Северную магистраль, являющуюся продолжением подъезда к Сосновому Бору от направления «Санкт-Петербург — Сосновый Бор». Вдоль магистральной улицы формируются кварталы среднеэтажной жилой застройки. У въезда в Северо-Западный район, со стороны существующей застройки (мкр. № 7 и 10), планируется территория с многоэтажной жилой застройкой. Такое решение продиктовано необходимостью ведения многоэтажного строительства в течение ближайшего временного периода на основе существующей строительной базы.

В северо-западной и юго-восточной частях города планируется индивидуальное жилищное строительство. При этом существующие дачные участки и малоэтажные жилые дома сохраняются и органично включаются в новую жилую среду.

В западной части города, на Устьинском мысу, предлагается разместить новый среднеэтажный жилой район с устройством морины для жильцов нового жилого образования. Строительство данного района планируется за расчетный срок и резервирует данные территории. Автотранспортная доступность будет обеспечена за счет новой Восточной магистрали, которая разделяет многоэтажную и среднеэтажную застройку на севере города и соединяется с направлением на Санкт-Петербург в районе населенного пункта Гора Валдай.

Для центральной части города предусмотрена реконструкция, ремонт и модернизация жилищного фонда и общественных зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, предусмотрен комплекс мероприятий по благоустройству и уходу за зелеными насаждениями центральной зоны города. К западу от городского центра намечены мероприятия по благоустройству Приморского парка и проведению берегоукрепительных мероприятий вдоль акватории Копорской губы.

Проектом предлагается комплексное благоустройство существующих парков, скверов, бульваров, планируется развитие новых парковых и рекреационных зон, благоустройство внутренней системы основных проездов в сложившихся микрорайонах и кварталах (экранирование элементами растительности) и дополнение их пешеходными направлениями, а также устройство велосипедных дорожек вдоль основных проездов.

К востоку организуется новая рекреационная зона вдоль берега оз. Калищенское. На этом участке размещаются новый больничный и студенческий городки, спортивные площадки всесезонного использования.

Вдоль реки Коваши предусматривается реновация нарушенных территорий с проведением специальных мероприятий

по берегоукреплению и отводу поверхностных вод. Планируется, что данная территория будет служить естественной границей между жилой и производственной зонами, здесь будут организованы площадки для отдыха и спорта, проведено общее благоустройство.

Южный район представлен мощным блоком научно-производственных объектов, имеющих как региональное, так и федеральное значение. Здесь размещается Ленинградская атомная электростанция, которая в недалеком будущем будет перестраиваться, это потребует дополнительных территорий, которые в настоящее время уже известны и размещаются к юго-востоку от существующих реакторов. В 2016 году планируется введение последнего четвертого реактора нового поколения, а также постепенный вывод старых блоков. Дальнейшая эксплуатация ЛАЭС-2 и стратегическое развитие Северо-Западного региона покажет необходимость строительства последних двух энергоблоков (пятого и шестого).

Для безопасности строительства и эксплуатации новой атомной станции Генеральным планом предложено на всем протяжении Южного района вдоль Копорского шоссе ввести контрольно-пропускную зону, с ограничением на въезд. Тем самым, пустив транзитный поток восточнее нового участка ЛАЭС и увязав его с новой окружной дорогой. Новая трасса пройдет вдоль Восточного микрорайона, Восточного промрайона, территорий садоводств и пересечет новую линию Октябрьской железной дороги, вольется в автодорогу «Петродворец — Кейкино». Линия Октябрьской железной дороги проложена в обход существующим садоводствам — на основании мер ГО и ЧС по организации безопасности ЛАЭС-2 (4,5 км). Проект прокладки новых путей выполняется организацией «Севзаптранспроект» при непосредственном сотрудничестве с НПИ «ЭНКО». Предпроектные предложения выноса железнодорожной линии по рассматриваемому варианту не вызвали возражений со стороны ОАО «РЖД» и были согласованы с администрацией города Сосновый Бор.

Новый Восточный промышленный район размещен на границе производственно-деловой и научно-производственной зон специального назначения и граничит на востоке с новыми территориями садоводств, на севере — с ЗАО «Агрофирма Роса», на западе — с территорией машиностроительного завода, на юге — с н.п. Смольнинским.

В Генеральном плане определены следующие приоритетные планировочные мероприятия:

- комплексное благоустройство существующих жилых микрорайонов и кварталов — ремонт и реконструкция зданий, инженерной инфраструктуры, транспортных магистралей и проездов
- отнесение территорий в центральной части города к категории общественно-жилых зон — для развития обслуживающих и деловых функций г. Сосновый Бор
- развитие системы обще

ственных центров и комплексов, как в пределах существующих районов, так и в составе новых жилых микрорайонов и кварталов, в производственных зонах и на основных транспортных подъездах к городу

- комплексная застройка районов нового жилищного строительства — организация системы обслуживания, развитие транспортной инфраструктуры, проведение работ по благоустройству и инженерному оборудованию
- реорганизация производственных территорий с целью снижения вредного воздействия на окружающую среду, наиболее эффективного использования территории и фондов
- благоустройство существующих парковых зон, строительство новых объектов городского озеленения
- проведение комплекса мероприятий по улучшению экологической ситуации на территории города
- развитие и модернизация транспортного комплекса и инженерных систем.

3.2 Функциональное зонирование территории

Функциональное зонирование является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования городской территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Разработанное в Генеральном плане г. Сосновый Бор функциональное зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает планировочную специфику города, сложившиеся особенности использования городских земель, требования охраны объектов природного и культурного наследия. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного, Земельного и Водного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

При разработке зонирования был проведен принцип экологического приоритета принимаемых решений:

- Размещение нового жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры на экологически безопасных территориях, вне санитарно-защитных зон и других планировочных ограничений
- Развитие системы городских зеленых насаждений и рекреационных территорий
- Разработка мероприятий по снижению негативного экологического воздействия источников загрязнения окружающей среды.

Проектное функциональное зонирование территории г. Сосновый Бор предусматривает:

- Преимственность в функциональном назначении зон по отношению к сложившемуся исполь-

зованию территории и ранее разработанным градостроительным проектам, если это не противоречит нормативным требованиям экологической безопасности, эффективному и рациональному использованию городских территорий

- Развитие общественно-деловых, общественно-жилых и рекреационных зон
- Резервирование территорий для перспективного градостроительного развития г. Сосновый Бор, выходящего за расчетный срок
- Проведение ряда изменений в зонировании городской территории: увеличение в балансе территории города площади многофункциональных зон, общественно-жилых, производственно-деловых и пр.

Для государственных и муниципальных нужд Генеральным планом предусматривается резервирование территорий под:

- Развитие улично-дорожной сети и размещение крупных объектов транспортной инфраструктуры общегородского значения
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Жилищное строительство
- Зеленых насаждений общего пользования.

К основным функциональным зонам, выделенным в Генеральном плане г. Сосновый Бор, относятся:

- Жилые зоны — различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью застройки: зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны садоводств

- Общественно-жилые зоны — зоны общественно-жилого назначения

- Общественно-деловые зоны — зоны делового, общественного и коммерческого назначения; специальные общественно-деловые зоны; зоны учреждений здравоохранения и социальной защиты; зоны образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования

- Производственные зоны — зоны научно-производственных объектов специального назначения; зоны производственно-коммунальных объектов III–IV–V класса вредности; специальные научно-производственные зоны

- Рекреационные зоны — зоны городских зеленых насаждений общего пользования; зоны лесопарков, городских лесов, отдыха; зоны спортивных комплексов и сооружений; зоны пляжей, прибрежных мест отдыха; зона рекреационных объектов

- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры — зоны объектов инженерной инфраструктуры; зоны объектов транспортной инфраструктуры; зоны железнодорожного транспорта; зоны водного транспорта
- Зоны специального назначения — зоны кладбищ; зоны свалок ТБО; зоны рекультивации нарушенных территорий

- Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий — зоны военных объектов и

режимных территорий

- Прочие зоны — зоны озеленения специального назначения; зоны прочих городских территорий

- Зоны перспективного градостроительного развития — жилые зоны; общественно-деловые зоны; зоны спортивных комплексов и сооружений; зоны городских зеленых насаждений общего пользования; производственные зоны

3.3. Зоны с особыми условиями использования территорий

Водоохранные зоны рек и водоемов устанавливаются в целях защиты водных объектов; хозяйственная деятельность проводится в соответствии с Водным кодексом РФ.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения устанавливаются в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах зоны осуществляется в соответствии со специальными нормативами и правилами.

Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных, инженерно-технических и санитарно-технических объектов устанавливают специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности, определяемый в соответствии с законодательством об охране окружающей среды, специальными нормативами и правилами.

Зоны, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий (потенциально опасные объекты экономики, зоны возможного химического заражения, коридоры коммуникаций, зоны затопления и др.).

Охранные коридоры инженерных коммуникаций устанавливаются в целях обеспечения их нормального функционирования и обеспечения безопасности населения. Хозяйственная деятельность в пределах зоны осуществляется в соответствии со специальными нормативами и правилами.

Санитарно-защитные зоны от железной дороги определяются минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.).

Месторождения полезных ископаемых. Виды и режим использования недвижимости и земельных участков определяется по согласованию со специально уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах, государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Развитие планировочной структуры города и проектное зонирование территории показаны на Основном чертеже Генераль-

ного плана.

4. Мероприятия по территориальному планированию

Система мероприятий, разработанных в Генеральном плане Соснового Бора, направлена на решение основных вопросов текущего и перспективного градостроительного развития города. В целом все решения проекта направлены на улучшение состояния городской среды и достижение современных социальных и экологических стандартов жизни.

4.1. Развитие жилых зон. Новое жилищное строительство и реконструкция жилищного фонда

В течение расчетного срока жилищный фонд города планируется увеличить до 2,4 млн. кв. м., что позволит увеличить среднюю жилищную обеспеченность с 18,6 кв. м в настоящее время до 30 кв. м общей площади на человека. Объем нового жилищного строительства в течение расчетного срока Генерального плана составит порядка 1,2 млн. кв. м, в среднем в год — 70 тыс. кв. м общей площади.

Реализация данной жилищной программы потребует значительного увеличения ежегодных объемов жилищного строительства по сравнению с существующими в последние годы. Росту жилищного строительства как многоквартирного, так и индивидуального будет способствовать внедрение ипотеки и других возможностей приобретения жилья (участие граждан в долевом строительстве, жилищно-накопительных программах и др.).

Проектом принята следующая структура нового жилищного строительства:

- Многоэтажные жилые дома (5 эт. и выше) — 35%
- Среднеэтажные жилые дома (2–4 эт.) — 45%
- Индивидуальные жилые дома — 20%
- Итого — 100%

Преобладание в новой жилой застройке домов средней этажности и индивидуальных с участками позволит сформировать городскую среду, сомасштабную застройке сложившейся части города.

Намеченный в течение расчетного срока Генерального плана объем нового жилищного строительства предполагается разместить в пределах городских земель Соснового Бора.

В процессе проектирования была проанализирована и учтена в части предложений, не утративших актуальность к настоящему времени, ранее разработанная планировочная документация по г. Сосновый Бор.

Основными площадками нового жилищного строительства являются:

- Северо-Западный район (условное название) — расположен к северу от сложившейся центральной части города и к югу от поселков (микрорайонов) Ручьи и Липово. Он резервируется для строительства нового жилого района, преимущественно многоэтажной и среднеэтажной застройки. Предусмотрен сме-

шанный характер планировки от квартального до микрорайонного типа. Организуется общественный центр, предусмотрено устройство бульваров и зеленых буферных зон. Спортивные сооружения и парки размещаются вдоль ул. Красных Фортков, ул. Космонавтов. Для освоения территории требуется проведение инженерной подготовки.

- Новые микрорайоны «Устьинский», «Ручьи» и «Липово» — это преимущественно индивидуальная жилая застройка около существующих садово-огородных участков. Новая застройка располагается на свободных территориях в соответствии с разработанными проектами планировок г. Сосновый Бор.

- Новые микрорайоны А, Б, В и Г (условное название) — расположены по обе стороны от пр. Александра Невского и имеют преимущественно среднеэтажную застройку. Организующим ядром этих микрорайонов является общественно-деловой центр с небольшим рекреационным пространством.

- Северо-Восточный район (условное название) — расположен на востоке города, у западного берега оз. Калищенское. Застройка сформирована многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами. На юго-востоке города, рядом с Северо-Восточным районом, разместятся новые больничный и студенческий городки. Организуется парковая зона на границе нового района и берега оз. Калищенское.

- Ручьевский микрорайон — расположен вдоль реки Коваша. Застройка сформирована многоэтажными жилыми домами и общественным пространством, примыкающим к Копорскому шоссе.

- Восточный микрорайон — расположен вдоль реки Коваша. Строительство новых жилых районов (малоэтажных) на месте существующих участков огородов, а также на свободных, не обустроенных в настоящее время территориях.

- Для дальнейшего перспективного развития города резервируются территории к северовостоку от нового микрорайона Г, к западу от микрорайона В и на территории Устьинского мыса. Предполагается, что город в будущем будет расти в северном направлении, т.к. южные и юго-восточные территории заняты производственно-коммунальными объектами и садово-дачными участками

Проблемной ситуацией является непосредственная близость ряда жилых зон и производственных территорий — часть жилищного фонда и существующих садоводств находится в пределах санитарно-защитных зон от предприятий (дер. Ракопежи, садовые товарищества «Ручеек», «Лесная поляна», «Балтика» и т.д.). В настоящее время объекты жилищного фонда находятся в зоне запрещения нового жилищного строительства.

На территории Южного промышленного узла находится существующая свалка (МП ПО ЖХХ), которая является нарушенной территорией и требует рекультивации. Данное мероприя-

тие улучшит экологическую ситуацию данной территории и позволит убрать санитарно-защитную зону с существующего садоводства «Березовая роща». Это место Генеральным планом планируется зарезервировать под мусоросортировочную станцию.

Учитывая удаленность поселков и садоводств от основной селитебной зоны города, необходимо развитие объектов обслуживания, улучшение работы общественного транспорта, модернизация инженерного оборудования, благоустройство территории.

Основные первоочередные мероприятия по новому строительству и реконструкции жилищного фонда

В целом по городу Генеральным планом в период первой очереди запланировано жилищное строительство в объеме 500 тыс. кв. м общей площади.

К концу периода первой очереди жилищный фонд города вырастет до 1,7 млн. кв. м., а средняя жилищная обеспеченность увеличится с 18,6 кв. м/чел. до 24,2 кв. м/чел.

Из общего объема первоочередного жилищного строительства 80% приходится на много — и среднеэтажные дома, 20% — на индивидуальные жилые дома.

4.2. Развитие городского центра, системы общественных зон и комплексов. Социальная инфраструктура

В Генеральном плане разработаны предложения по развитию системы общественных центров. На Основном чертеже Генерального плана выделены общественно-деловые зоны, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры и искусства, торговли, административно-деловых и других обслуживающих объектов.

Главные задачи зон общественных центров — возможность реализации обслуживающих функций: представительских, деловых, коммерческих, культурных, управленческих, жилых, информационных и прочих.

Большая часть обслуживающих объектов г. Сосновый Бор расположена вдоль главных магистралей (ул. Ленинградская, ул. Комсомольская, ул. Красных Фортов, ул. Солнечная, пр. Героев и др.) и концентрируется в отдельных узлах. Здесь сосредоточены административные и обслуживающие объекты города: магазины, финансовые учреждения и представительства компаний, филиалы ВУЗов.

В центральной зоне города Генеральным планом предлагается дальнейшее развитие общественного центра в северном направлении, у существующего торгового комплекса «Карусель». Новый общественный комплекс свяжет сложившуюся застройку с новой застройкой, расположенной на северо-западе города.

На отрезке ул. Красных Фортов, соединяющей две общественно-деловые зоны, планируется организация пешеходной зоны. В зоне общественных центров необходимо устройство многоуровневых

автостоянок манежного типа.

Также планируется развить общественный узел на границе нового Северо-Восточного района и микрорайона Г, здесь намечено строительство нового многофункционального центра городского значения.

Генеральным планом предлагается развитие уже сложившихся градостроительных традиций г. Сосновый Бор, зафиксированных в планировке центральной части города. Предлагается создание в новых районах системы площадей и пешеходных бульваров, соединяющих парковые и жилые зоны, места приложения труда и обслуживающие комплексы. Также намечена реконструкция пешеходных связей в существующих микрорайонах.

Проектом определены следующие основные направления комплексного градостроительного развития общественных и производственно-деловых зон:

- Дальнейшее развитие обслуживающих зон вдоль пр. Александра Невского, на пересечении с ул. Ленинградской и ул. Красных Фортов. Новые многофункциональные обслуживающие комплексы будут формировать въезд в город со стороны Санкт-Петербурга
- Развитие общественных центров вдоль новых направлений пр. Александра Невского на север и восток
- Создание обслуживающей и рекреационной зоны вдоль существующей трассы биатлона
- Организация новых производственно-деловых зон в Восточном промышленном районе
- Продолжение формирования общегородской системы спортивных комплексов для круглогодичного использования — Приморский парк
- Создание обслуживающих зон на основных въездах в город
- Организация многофункциональной обслуживающей и производственно-деловой зоны в районе пересечения ул. Солнечной и пр. Александра Невского.

Настоящий проект предлагает развивать и совершенствовать линейно-узловую структуру в построении системы объектов обслуживания, соответствующую пространственной концепции проекта и обеспечивающую наибольшие удобства пользования различными учреждениями.

Определение емкости и размещения объектов социальной сферы на стадии Генерального плана выполнено с целью учета потребности в территориях общественной застройки в общей сумме селитебных территорий города. Необходимо зарезервировать требуемые территории для перспективного развития объектов обслуживания, а их конкретная номенклатура может меняться в зависимости от возникающей потребности.

Расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания на проектное население Соснового Бора произведен с ориентацией на нормативы СНиП 2.07.01-89* и НПБ 101-95 (Нормы проектирования объектов пожарной охраны). Вместе с тем, учитывая снижение потребности в некоторых традиционных видах учреждений обслужива-

живания (кинотеатрах, клубах), проектом принимались нормы, близкие к государственным минимальным социальным стандартам.

Учреждения повседневного пользования, наиболее крупными из которых являются детские дошкольные учреждения и образовательные школы, разместятся в жилых кварталах и микрорайонах. Расчет потребности и размещение объектов микрорайонного уровня в задачи Генерального плана не входит, так как их участки учтены в территориях микрорайонов и кварталов. Эти задачи решаются на последующих стадиях проектирования — в проектах планировок.

Генеральным планом предлагаются следующие принципы развития отдельных видов обслуживания:

- Здравоохранение: структурная перестройка системы здравоохранения, т. е. реорганизация дорогостоящего стационарного звена (дифференциация больницы сети по уровням интенсивности лечения и развитие сети стационарзамещающих видов помощи — стационары на дому, дневные стационары и т.д.); возрастание значения поликлинических учреждений — трансформация поликлиник в диагностико-консультативно-обслуживающие центры с созданием при них дневных стационаров, отделов восстановительного лечения и т.д. В городе предполагается строительство новых и частичное перепрофилирование существующих амбулаторно-поликлинических учреждений
- Культура и искусство: развитие системы досуговых учреждений, повышающих качество жизни населения города; дальнейшее расширение сети учреждений дополнительного образования детей в связи с обостряющимися социальными проблемами (подростковая преступность, наркомания и т.д.)
- Физкультура и спорт: обеспечение населения доступной и многообразной системой спортивных учреждений за счет реконструкции существующих объектов и строительства новых видов спортивных устройств, охватывающих разновозрастные группы населения
- Социальная защита: обеспечение потребностей населения в социальных объектах — строительство социально-реабилитационного центра для несовершеннолетних детей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, реабилитационных центров для детей и подростков с ограниченными возможностями
- Торговля и общественное питание: строительство разнообразных объектов торговли, как розничной, так и оптовой — современных торговых центров, специализированных магазинов, оптовых баз и рынков, размещение новых предприятий общественного питания — ресторанов, кафе, баров и пр.

Современное направление организации объектов обслуживания — их размещение в составе многофункциональных зон, комплексов и отдельных многофункциональных зданий.

Перечень новых наиболее крупных обслуживающих объектов, предлагаемых Генеральным планом к размещению в течение расчетного срока

Таблица № 1

№ п/п	Наименование	Емкость	Район размещения
Учреждения здравоохранения			
1	2	3	4
1	Больничный комплекс	340 мест	западнее Калищенского озера
2	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	700 пос./см.	в новом Северо-Западном районе
1	2	3	4
Физкультурно-спортивные сооружения			
1	Стадион	1 объект	на территории Приморского парка
2	Аквапарк	1 объект	пересечение улиц Молодежная и Солнечная
3	Автодром	1 объект	на юго-западе от Восточного промышленного района
Учреждения культуры и искусства			
1	Досугово-развлекательные центры (в т.ч. кинотеатр, клубные помещения, выставочные залы, театр и др.)	3 объекта	в новых районах на севере города
2	Универсальный зрелищно-спортивный зал	1 объект	недостроенный объект в Приморском парке
Предприятия торговли и общественного питания			
1	Торговый центр	4 объекта	в новых районах
2	Рынок	1 объект	Северо-Восточный район (пр. Ал. Невского)
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства			
1	Гостиницы	600 мест	во всех районах города

4.3. Градостроительное развитие и реорганизация производственных зон

Общая эколого-планировочная стратегия развития и реорганизации производственных территорий определяется специфическими планировочными и экологическими условиями г. Сосновый Бор, особенностями планировочного размещения производственной и селитебной зон. Производственные территории города сосредоточены в южном и юго-восточном промышленных узлах, также часть территории находится на северо-западе, формируя специальную научно-производственную зону.

Основным градообразующим предприятием г. Сосновый Бор является ЛАЭС и связанные с ней предприятия. Дальнейшее развитие энергетического комплекса направлено на создание замещающих энергетических мощностей на новой площадке ЛАЭС-2, а также — на градостроительную реорганизацию и благоустройство существующих производственных объектов.

Основными стратегическими направлениями реорганизации производственных зон являются:

- Сокращение вредного воздействия предприятий и других источников в результате проведения мероприятий по технологической модернизации производства.
- Резервирование территорий для развития новых производственно-деловых и инновационных зон с усовершенствованной технологией производства. Новые территории для развития предприятий III-IV-V класса вредности предусмотрены на юго-востоке города в составе Восточного промузла.

- Увеличение территорий научно-производственного, обслуживающего и коммерческо-делового назначения, формирование качественно новых мест приложения труда. Данные территории концентрируются у железнодорожной станции, вдоль основных магистралей и на основных въездах в город.

Проектом предусмотрены следующие планировочные мероприятия по реорганизации производственных территорий:

- Улучшение состояния окружающей среды за счет проведения мероприятий по технологической модернизации экологически опасных и ресурсоемких производств, рекультивации высвобождаемых производственных территорий, обеспечения на сохраняемых производствах требований экологических нормативов, сокращения санитарно-защитных зон. Генеральным планом предусматривается рекультивация существующей свалки (МП ПО ЖКХ), в районе существующей дер. Ракопежи, с дальнейшей организацией новой площадки ТБО за пределами МО «Сосновоборский городской округ». Для размещения полигона выбран земельный участок площадью 15 га, расположенный в 53 квартале Гостилицкого лесничества, к северу от д. Гостилицы. На месте старой свалки отходов планируется организация мусоросортировочной перевалочной станции.

- Эффективное пользование, территориальное упорядочение производственной деятельности, благоустройство и озеленение, развитие инженерной и транспортной инфраструктур.

СОСНОВЫЙ БОР ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ВАННЕ ТЕРРИТОРИИ

