



**КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**КОНЦЕПЦИЯ
СОВМЕСТНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ТЕРРИТОРИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(АГЛОМЕРАЦИИ)
НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА С ПЕРСПЕКТИВОЙ ДО 2050 ГОДА
(территории Ленинградской области)**

2017 год

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

Том 1. Пояснительная записка

Том 2. Графические материалы

ОГЛАВЛЕНИЕ

Том 1. Пояснительная записка

1. Цели и задачи Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области	5
2. Общая характеристика территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	5
3. Особенности и проблемы градостроительного развития территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	14
4. Приоритеты градостроительного развития территорий в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области. Формирование природного каркаса	18
5. Прогноз социально-экономического развития территорий в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	20
6. Развитие планировочной структуры территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	25
7. Развитие функциональной организации территории в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	29

Том 2. Графические материалы

1. Исходные предложения по границам территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области
2. Принятые границы территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области и территории интенсивной урбанизации
3. Особенности градостроительного развития Ленинградской области
4. Схема планировочной организации территории «Зеленой дуги»
5. Схема укрупненного функционального зонирования буферной зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области
6. Схема плотности населения (прогноз на 2030г.) в соответствии с генеральными планами муниципальных образований
7. Схема размещения жилого фонда (прогноз прироста к 2030 г.) в соответствии с генеральными планами поселений
8. Схема природного каркаса в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области
9. Варианты развития планировочной организации территории взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на 2050 г.

10. Модель планировочной организации территории (до 2050г.)
11. Схема основных автомобильных магистралей (до 2050 г.)
12. Развитие транспортного каркаса в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на 2050 г.
13. Схема укрупненного функционального зонирования в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области
14. Схема размещения производственных и коммунальных объектов (до 2050 г.) в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области
15. Зона особого градостроительного регулирования на территории Ленинградской области
16. Показатели численности населения в зоне интенсивной урбанизации по муниципальным районам
17. Показатели численности населения в зоне взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области по муниципальным районам

Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года (территории Ленинградской области) – далее – Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области, подготовлена комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области (председатель комитета - главный архитектор Ленинградской области Е.В.Домрачев, заместитель председателя комитета В.А.Дёмин, начальник отдела территориального планирования и информационно-аналитического обеспечения градостроительной деятельности комитета О.Г.Виленская, главные специалисты отдела территориального планирования и информационно-аналитического обеспечения градостроительной деятельности комитета И.В.Александров, Н.С.Тарасов, консультант отдела градостроительного зонирования и документации по планировке территории комитета В.А.Бобкова) с участием, заместителя начальника департамента социально-экономического развития, макроэкономического анализа и прогноза - начальника отдела стратегического планирования комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области В.О.Пинчука, главного градостроителя проектов ООО «Меркурий» С.И.Лутченко, генерального директора ООО «Тальвег» А.С.Тимченко.

При подготовке Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области использованы материалы заслуженного архитектора Российской Федерации, доктора архитектуры, профессора С.Д.Митягина, ООО «Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО» (ООО НИИ «ЭНКО»), ООО «Институт территориального планирования «УРБАНИКА» (ООО ИТП «УРБАНИКА»), ООО «Студия 38», ООО «К-7», ООО «Теллус-Проект», ООО «Тальвег», разработанные в рамках выполнения работ по подготовке вариантов пространственного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к Санкт-Петербургу, и предложения, поступившие в ходе обсуждения указанных вариантов.

1. Цели и задачи Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области

Подготовка Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области осуществляется в целях исполнения решений Координационного совета Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сфере социально-экономического развития.

Основная цель разработки Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области - выработать взаимоприемлемые для Санкт-Петербурга и Ленинградской области стратегические направления градостроительного развития территорий взаимных интересов и взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области, обеспечивающие решение имеющихся проблем, преодоление сложившихся негативных тенденций и создание условий для устойчивого, поступательного развития территорий, сохранения и рационального использования всех видов ресурсов и формирования комфортной, современной и безопасной среды жизнедеятельности.

Основные задачи:

- сохранение и развитие природных комплексов;
- формирование «непрерывной» системы природного каркаса;
- рациональное использование всех видов ресурсов;
- формирование комфортной, современной и безопасной среды жизнедеятельности;
- обеспечение удобных транспортных связей с Санкт-Петербургом, прежде всего, на основе развития скоростного железнодорожного транспорта;
- повышение инвестиционной привлекательности пригородных центров, создание дополнительных предпосылок формирования в зонах урбанизации новых рабочих мест, активное развитие постиндустриального сектора;
- размещение объектов Санкт-Петербурга на территории Ленинградской области.

2. Общая характеристика территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Административно-территориальное устройство Ленинградской области включает 17 муниципальных образований и один городской округ, в состав которых входят 63 городских поселения и 136 сельских поселений. Общее число муниципальных образований составляет 217.

Численность постоянного населения Ленинградской области на 1 января 2016 года составила 1779,4 тыс. человек, в том числе городское – 1142,2 тыс. человек

(64,3%), сельское – 637,2 тыс. человек (35,7%)¹. Плотность населения – 21,1 человек на кв. км.

Общая площадь лесов составляет 47,56 тыс. кв. км. Площадь особо охраняемых территорий составляет около 6% от общей площади Ленинградской области.

Ленинградская область является крупнейшим транспортно-логистическим узлом Северо-Западного федерального округа. На территории Ленинградской области располагаются крупнейшие российские порты Балтии (Приморск, Усть-Луга, Высоцк, Выборг).

Протяженность железных дорог на территории Ленинградской области превышает 2,4 тыс. км, и обеспечивает связь с соседними регионами Российской Федерации и странами Европейского Союза (Финляндия, Эстония).

На территории Ленинградской области проложено свыше 22,5 тыс. км автомобильных дорог, из них пять дорог федерального значения (федеральные трассы «Россия», «Скандинавия», «Кола», «Псков», «Нарва») и 11 основных магистралей регионального значения.

Специфической особенностью Ленинградской области является ее приморское положение и одновременно расположение на развилке двух транспортных направлений – на северо-запад, через Карельский перешеек в направлении Северной Европы и на запад, в страны Восточной, Центральной и Западной Европы.

Санкт-Петербург и крупные населенные пункты Ленинградской области расположены в восточно- европейской зоне урбанизированных, издавна освоенных территорий. Эта зона в форме дуги с условным названием «Зеленая дуга» включает территории России «от моря до моря» и сформирована в основном крупными реками Дон, Волга, Нева, впадающими в крупные водные акватории Балтийское море, Азовское море. В «Зеленую дугу» входят территории 20 субъектов Российской Федерации, в том числе Санкт-Петербург и Ленинградская область.

В пределах «Зеленой дуги» актуальна проблема сохранения межурбанизированных территорий с ограниченным хозяйственным использованием и застройкой. На **рис. 4** «Схема планировочной организации территории «Зеленой дуги» межурбанизированные территории показаны зеленым цветом). В пределах этих территорий новое развитие должно осуществляться без увеличения плотностных показателей и параметров застройки, с повышенной долей зеленых насаждений, максимально возможным сохранением открытых пространств сельскохозяйственных угодий и природных ландшафтов.

Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области разработана для территорий взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

¹ Данные Территориального органа Федеральной государственной службы статистики по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области (<http://petrostat.gks.ru>)

В ходе подготовки Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области исходные предложения по границам территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области (**рис. 1**) в части территории Ленинградской области уточнены с учетом результатов анализа градостроительной ситуации, проблем и перспектив развития территорий (без изменений границ территории интенсивной урбанизации).

Исключены территории:

4 сельских поселения Приозерского муниципального района (Мичуринского, Раздольевского, Запорожского, Петровского);

1 сельского поселения Лужского муниципального района (Мшинского);

Включены территории:

1 сельского поселения Кировского муниципального района (Путиловского);

7 поселений Волосовского муниципального района (Бегуницкого, Губаницкого, Калитинского, Кикеринского, Клопицкого, Сельцовского сельских, Волосовского городского);

3 поселений Ломоносовского муниципального района (Копорского, Лопухинского сельских, Лебяженского городского);

Сосновоборский городской округ

Границы территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области определены на основании укрупненной оценки основных проблем градостроительного и социально-экономического развития и разрабатываемых в настоящее время комплексных транспортных схем, с учетом границ территории комплексного развития, определенных в рамках подготовки Концепции комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга, разработанной ООО «Институт территориального планирования «УРБАНИКА» по заказу комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области, и границ муниципальных образований Ленинградской области.

В границы зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области включены территории Санкт-Петербурга и территории Ленинградской области, примыкающие к Санкт-Петербургу в границах Всеволожского, Ломоносовского, Гатчинского и Тосненского муниципальных районов, территории городского округа Сосновый Бор, а также территории 3 поселений в южной части Выборгского муниципального района, 7 поселений, расположенных в северо-восточной части Волосовского муниципального района, Кировского муниципального района с исключением территорий Назиевского, Шумского и Суховского сельских поселений, а также территория Сосновского сельского поселения Приозерского муниципального района.

В зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области выделены зона (территории) интенсивной урбанизации.

В границы зоны интенсивной урбанизации включены территории муниципальных районов: Всеволожского (полностью), Выборгского (2 поселения), Гатчинского (12 поселений), Кировского (5 поселений), Ломоносовского (12 поселений), Тосненского (7 поселений).

Принятые границы территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области и территории интенсивной урбанизации показаны **на рис. 2**.

Протяженность границы с городом федерального значения Санкт-Петербургом - 348 км. ²

Общая площадь территории взаимовлияния в принятых границах 15320 кв. км. На указанной территории проживает (на 01.01.2016) 1005 тыс. человек. Общее количество городских и сельских поселений, городских округов (Сосновоборский городской округ) 84.

Общая площадь территории интенсивной урбанизации в принятых границах 7308 кв. км. На указанной территории проживает (на 01.01.2016 г.) 773 тыс. человек. Общее количество городских и сельских поселений – 57.

Количество поселений, численность существующего населения и площадь территории в разрезе муниципальных районов и поселений приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1

Численность населения, площадь территории и количество поселений в разрезе муниципальных районов и городского округа в границах зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на 01.01.2016

Наименование муниципального района	Количество поселений и городских округов (в границах зоны), ед.	Численность населения, тыс. чел.	Площадь территории, кв. км
МО «Всеволожский муниципальный район»	19	308	3018
МО «Выборгский район»	3	45	1600
МО Приозерский муниципальный район	1	11	185
Кировский муниципальный район	8	95	1312
МО «Гатчинский муниципальный район»	17	246	2887
МО «Тосненский район»	13	130	3634
МО Ломоносовский муниципальный район	15	70	1894
МО Волосовский муниципальный район	7	32	700

² Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2015 году

Наименование муниципального района	Количество поселений и городских округов (в границах зоны), ед.	Численность населения, тыс. чел.	Площадь территории, кв. км
МО Сосновоборский городской округ	1	68	90
Всего в границах территории взаимовлияния,	84	1005	15320
из них в границах зоны интенсивной урбанизации	57	773	7308
в том числе:			
МО «Всеволожский муниципальный район»	19	308	3018
МО «Выборгский район»	2	30	890
МО «Гатчинский муниципальный район»	12	193	1121
Кировский муниципальный район	5	74	329
МО Ломоносовский муниципальный район	12	59	1000
МО «Тосненский район»	7	110	950

Таблица 2

Численность и плотность населения, площадь территории в разрезе поселений и городского округа в границах территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на 01.01.2016

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
Зона интенсивной урбанизации		7308	773,128	105,8
МО «Город Всеволожск»	Всеволожский	190	68,147	358,1

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
МО Сертолово	Всеволожский	74	51,538	696,4
Дубровское городское поселение	Всеволожский	9	7,416	847
Кузьмолдовское городское поселение	Всеволожский	23	10,346	445
Морозовское городское поселение	Всеволожский	117	10,906	93,6
Рахьинское городское поселение	Всеволожский	340	7,895	23,2
Свердловское городское поселение	Всеволожский	114	11,257	98,5
Токсовское городское поселение	Всеволожский	178	7,496	42,0
Бугровское сельское поселение	Всеволожский	73	11,746	161,9
Агалатовское сельское поселение	Всеволожский	216	8,502	39,3
Заневское городское поселение	Всеволожский	50	15,089	304
Колтушское сельское поселение	Всеволожский	265	25,617	96,5
Куйвозовское сельское поселение	Всеволожский	748	14,234	19
Лесколовское сельское поселение	Всеволожский	169	10,057	59,7
Муринское сельское поселение	Всеволожский	20	14,160	698,9
Романовское сельское поселение	Всеволожский	182	9,036	49,6
Щегловское сельское поселение	Всеволожский	86	4,310	50
Юкковское сельское поселение	Всеволожский	158	3,779	24
Новодевятикинское сельское поселение	Всеволожский	6	16,248	2735,8
Рощинское городское поселение	Выборгский	394	20,789	52,8
Первомайское	Выборгский	496	9,375	18,9

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
сельское поселение				
Большеколпанское сельское поселение	Гатчинский	151	9,934	65,5
Веревское сельское поселение	Гатчинский	50	7,186	144,7
Войсковицкое сельское поселение	Гатчинский	31	6,880	221,3
МО «Город Гатчина»	Гатчинский	31	95,623	3059
Кобринское сельское поселение	Гатчинский	98	6,224	63,2
МО город Коммунар	Гатчинский	13	21,743	1626,3
Новосветское сельское поселение	Гатчинский	45	8,304	182,8
Пудомягское сельское поселение	Гатчинский	66	6,336	96,3
Пудостьское сельское поселение	Гатчинский	147	9,828	67,1
Сусанинское сельское поселение	Гатчинский	281	8,586	30,6
Сяськелевское сельское поселение	Гатчинский	168	5,248	31,3
Таицкое городское поселение	Гатчинский	40	7,109	179,6
МО «Кировск»	Кировский	95	26,689	279,8
МО «Город Отрадное»	Кировский	78	25,203	324,5
Павловское городское поселение	Кировский	35	3,650	105,7
Синявинское городское поселение	Кировский	105	3,991	38,2
МО Город Шлиссельбург	Кировский	16	14,756	901,4
Аннинское городское поселение	Ломоносовский	61	7,797	128,2
Большеижорское городское поселение	Ломоносовский	18	2,938	166,1
Виллозское сельское	Ломоносовский	123	7,216	58,9

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
поселение				
Горбунковское сельское поселение	Ломоносовский	33	9,351	287,5
Гостилицкое сельское поселение	Ломоносовский	137	4,078	29,8
Кипенское сельское поселение	Ломоносовский	95	4,977	52,6
Лаголовское сельское поселение	Ломоносовский	22	3,612	163,3
Низинское сельское поселение	Ломоносовский	90	4,030	44,6
Оржицкое сельское поселение	Ломоносовский	63	3,174	50,4
Пениковское сельское поселение	Ломоносовский	260	2,812	10,8
Ропшинское сельское поселение	Ломоносовский	80	3,286	41,1
Русско-Высоцкое сельское поселение	Ломоносовский	19	5,501	282,4
Красноборское городское поселение	Тосненский	81	5,391	66,7
Никольское городское поселение	Тосненский	137	22,168	161,5
Тельмановское сельское поселение	Тосненский	42	14,214	338,3
Тосненское городское поселение	Тосненский	481	44,228	92
Ульяновское городское поселение	Тосненский	30	12,650	415
Фёдоровское сельское поселение	Тосненский	52	3,808	72,9
Форносовское городское поселение	Тосненский	126	6,664	53,1
Зона взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области (за исключением зоны интенсивной урбанизации)		8009	231,403	28,9

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
Полянское сельское поселение	Выборгский	709	15,104	21,3
Вырицкое городское поселение	Гатчинский	962	15,357	16
Дружногорское городское поселение	Гатчинский	194	6,113	31,5
Елизаветинское сельское поселение	Гатчинский	127	5,845	46,1
Рождественское сельское поселение	Гатчинский	289	5,981	20,7
Сиверское городское поселение	Гатчинский	195	19,679	101,1
Лебяженское городское поселение	Ломоносовский	320	5,498	17,2
Мгинское городское поселение	Кировский	750	12,407	16,6
Приладожское городское поселение	Кировский	56	5,994	107,7
Нурминское сельское поселение	Тосненский	136	3,352	24,6
Шапкинское сельское поселение	Тосненский	65	0,563	8,6
Рябовское городское поселение	Тосненский	76	3,358	44,3
Любанское городское поселение	Тосненский	666	9,831	14,8
Трубнокоборское сельское поселение	Тосненский	710	1,654	2,3
Лисинское сельское поселение	Тосненский	1031	2,142	2,1
Сосновское сельское поселение	Приозерский	185	11,434	61,9
Волосовское городское поселение	Волосовский	17	12,282	706,3
Бегуницкое сельское поселение	Волосовский	180	4,839	26,8
Губаницкое сельское поселение	Волосовский	145	3,964	27,3

Наименование муниципального образования	Муниципальный район	Площадь поселения, кв. км.	Численность постоянного населения на 01.01.2016, тыс. чел.	Плотность населения, чел./кв. км
Калитинское сельское поселение	Волосовский	165	3,883	23,5
Клопицкое сельское поселение	Волосовский	56	1,711	30,8
Кикеринское сельское поселение	Волосовский	52	2,490	47,6
Сельцовское сельское поселение	Волосовский	84	2,554	30,5
Путиловское сельское поселение	Кировский	179	2,396	13,4
Копорское сельское поселение	Ломоносовский	307	2,370	7,7
Лопухинское сельское поселение	Ломоносовский	269	3,000	11,2
Сосновоборский городской округ	-	88	67,602	770

3. Особенности и проблемы градостроительного развития территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Специфической особенностью территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области по сравнению с другими агломерационными зонами? и крупнейшими городами Российской Федерации является меньший показатель отношения плотности населения Санкт-Петербурга к плотности населения в пределах территории взаимовлияния, включающей Санкт-Петербург и часть территории Ленинградской области - в 9,8 раз, по сравнению с другими крупнейшими городами Российской Федерации, где аналогичный показатель достигает 15 - 22 раз (Нижний Новгород, Новосибирск, Казань) – таблица 1. Однако есть и случай с меньшим показателем отношения плотностей – Екатеринбург. Это дает основание полагать, что рассматриваемая территория может быть отнесена к типичной агломерационной территории с высокой степенью развития агломерационных процессов.

Таблица 3

Показатели площади, численности и плотности населения в границах агломераций и зоны взаимовлияния некоторых крупнейших городов России

Агломерации, территория взаимовлияния	Субъекты Российской Федерации	площадь	население существующее	плотность населения
		км2	тыс. чел.	чел./км2
Территория взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Ленинградская область	15320	1005	66
	Санкт-Петербург	1439	5225,69	3631
	всего в границах зоны взаимовлияния	16759	6230,69	372
	отношение город: зона взаимовлияния	0,086	0,839	9,766
Екатеринбургская агломерация	МО г. Екатеринбург	1143	1411,1	1235
	остальные МО	12028	800,3	67
	всего в границах агломерации	13171	2211,4	168
	отношение город: агломерация	0,087	0,638	7,353
Казанская агломерация	Казань	425,3	1216,965	2861
	остальные МО Татарстана	8599,33	314,225	37
	часть территории республики Марий Эл	3722,1	119,241	32
	всего в границах агломерации	12746,73	1650,431	129
	отношение город: агломерация	0,033	0,737	22,100
Нижегородская агломерация	МО Нижний Новгород	410,7	1276,6	3108
	остальные МО	10166,2	811,5	80
	всего в границах агломерации	10576,9	2088,1	197
	отношение город: агломерация	0,039	0,611	15,745
Новосибирская агломерация	г. Новосибирск	506,67	1498,921	2958
	остальные МО	9170,48	416,94	45
	всего в границах агломерации	9677,15	1915,861	198
	отношение город: агломерация	0,052	0,782	14,943

Основное развитие территорий в пределах зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области исторически было сконцентрировано на дренируемых территориях (в долинах рек, вдоль крупных уступов рельефа) и на плодородных почвах (Ижорское плато, расположенное южнее и юго-западнее Санкт-Петербурга), а также вдоль крупных уступов рельефа (**рис. 3**). В советское время вектор развития территорий Ленинградской области переместился на север и северо-восток. Этот процесс был объективно связан с геополитической ситуацией и принятыми генеральными планами направлениями развития Ленинграда. При этом Карельский перешеек длительное время рассматривался (и сохранялся) в первую очередь как ценнейший природный комплекс, имеющий важное средозащитное значение, и зона массового отдыха населения.

Тенденция интенсивного градостроительного развития северной части зоны сохраняется и в последние десятилетия. Это привело к резкому сокращению неурбанизированных территорий, потере части рекреационных зон и к сложности формирования комфортной среды жизнедеятельности и обеспечения экологической стабильности в рассматриваемой зоне.

Развитие территорий Ленинградской области в зоне, прилегающей к административной границе Ленинградской области и Санкт-Петербурга, в настоящее время определено генеральными планами поселений, которые утверждены практически для всех поселений, входящих в рассматриваемую зону. Анализ решений генеральных планов поселений и генерального плана Санкт-Петербурга, выполненный комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, показал следующее.

Принципиальных противоречий в вопросах градостроительного развития сопредельных территорий Санкт-Петербурга и Ленинградской области в части функционального зонирования между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью не выявлено. Жилые, производственные, рекреационные зоны, сформированные и (или) формирующиеся на территории Санкт-Петербурга, практически переходят в соответствующие функциональные зоны, сформированные и (или) формирующиеся на территории области (**рис. 5**). Т.е. фактически формируются единые функционально однородные образования, например, промзона «Парнас» - Бугры, «Нева» - Новосаратовка, «Предпортовая-3» - Горелово и т.д.

В результате укрупненного анализа генеральных планов поселений, входящих в зону взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области выявлено, что наиболее высоким показателем плотности населения и прироста жилой площади населенных пунктов Ленинградской области в соответствии с генеральными планами характеризуется северо-восточная часть территории зоны интенсивной урбанизации, а именно территории во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области (**рис. 6 и 7**)

Наибольший прирост жилой площади отмечается для следующих населенных пунктов:

- деревня Новое Девяткино (2508 тыс. кв. м), Новодевяткинское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- деревня Кудрово (2338 тыс. кв. м), Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- поселок Бугры (1159 тыс. кв. м), Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- город Гатчина (1142 тыс. кв. м), Гатчинский муниципальный район Ленинградской области;
- деревня Мистолово (927 тыс. кв. м), Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- деревня Янино-1 (761 тыс. кв. м), Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- поселок Тельмана (933 тыс. кв. м), Тельмановское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области;
- деревня Порошкино (702 тыс. кв. м), Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области и т.д.

Анализ параметров пространственного развития в границах рассматриваемой зоны, установленных генеральными планами поселений с учетом демографического и социально-экономического прогноза показал, что объективно реализация решений генеральных планов в части развития поселений и населенных пунктов может осуществляться существенно меньшими темпами.

Следует отметить, что в ряде случаев решения действующих генеральных планов поселений, предполагающих интенсивный рост численности населения, не имеют достаточного обоснования. Реализация в полном объеме решений генеральных планов впоследствии может привести к деградации пригородных природных ландшафтов на территории Ленинградской области, потере экологической и рекреационной ценности территории.

Последствиями крупномасштабного строительства в рассматриваемой зоне являются социальные проблемы, связанные, прежде всего, с несоответствием объемов и темпов жилищного строительства и развитием транспортной инфраструктуры. Кроме того за период, когда решения по развитию территории принимались органами местного самоуправления Ленинградской области, возникли проблемы, связанные с отставанием развития социальной инфраструктуры от объемов жилищного строительства. Связано это, в том числе с тем, что заложенные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений расчетные показатели численности населения, объемов жилищного строительства, согласованные Правительством Ленинградской области, существенно превышены в результате принятия органами местного самоуправления решений об утверждении документации по планировке территории с существенно большими показателями численности населения.

Выявлены проблемы, связанные с отсутствием (недостаточностью) зон отдыха, рекреационных территорий с учетом планируемой численности населения, а также отсутствием рабочих мест (недостаточной доступностью производственных и иных зон для населения).

4. Приоритеты градостроительного развития территорий в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области. Формирование природного каркаса территории

При разработке Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области в качестве главных приоритетов развития до 2050 года приняты:

- социально-экономическое и инфраструктурное развитие;
- экологическая, экономическая и инженерная безопасность;
- комфортная среда жизнедеятельности.

Развитие экономики основывается на рациональном использовании природных ресурсов, безопасность обеспечивается замкнутым вещественно-энергетическим балансом природных комплексов, создание комфортной среды жизнедеятельности невозможно без учета природных особенностей территории. Поэтому природный фактор положен в основу Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области.

Учитывая природную, экологическую ценность территорий, необходимы взвешенные решения по пространственному развитию в границах рассматриваемой зоны. При определении зон интенсивного градостроительного развития, предусматривающего в том числе создание новых жилых, производственных, общественно-деловых, рекреационных комплексов и объектов, в обязательном порядке должны учитываться возможные негативные последствия указанных решений. Это позволит предотвратить проблемы, в частности, экологические, для решения которых в последующем потребуются дополнительные финансовые и иные ресурсы, что может резко снизить эффективность принятых решений, и привести к возникновению новых проблем.

Территория совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области относится к водосборному бассейну р. Невы и Невской губы. В Неву впадает 26 небольших рек, основные – Мга, Тосна, Ижора, Охта, Славянка. Суммарная площадь их бассейнов – 4411 км² или 85% от собственного бассейна Невы.

Почти все интенсивно используемые (планируемые) территории Ленинградской области (крупные населенные пункты, рекреационные и производственные зоны), расположенные в зоне влияния Санкт-Петербурга, так или иначе примыкают к малым водотокам. Поэтому экологическая безопасность на этих территориях, комфортная среда для проживания, труда и отдыха населения напрямую связаны с качеством воды и достаточным водопритоком в ручьях и малых реках. Именно поэтому необходимо обеспечить минимально необходимую проточность водотоков при сохранении допустимого качества воды малых рек, входящих в водосборный бассейн Невы и Невской губы.

Величина потенциала природной экологической безопасности речного участка водной системы р. Невы составляет 75% от стока Невы в маловодном (95% обеспеченности) году 58,66 куб. км³ и равна 44 км³/год. Исток Невы в 1989 году

формирует только 40% загрязнений воды речного участка. Ладожская вода является разбавителем загрязнений, поступающих с частного водосбора Невы.

Водосборная площадь бассейна Невы составляет 281 тыс. км², в том числе собственный бассейн Невы – 5,18 тыс. км² (2 % от общей площади бассейна).

Объем собственного стока Невы не превышает 1-2 % от суммарного стока с бассейна, включая бассейн Ладожского озера, но именно на него приходится более 80 тыс. т/год загрязнений.

Согласно имеющимся данным, небольшие реки собственного бассейна Невы характеризуются различной степенью загрязнения – от загрязненных до грязных.

Реализация указанных приоритетов возможна только путем формирования природного каркаса.

Природный каркас территории – это непрерывная в пространстве крупноячеистая сеть территорий, обеспечивающих устойчивый режим водного стока в границах водосборных бассейнов определенного иерархического уровня. Эта система включает в себя области питания, разгрузки, стока поверхностных и подземных вод. В основном, каркас сформирован из полос приводораздельных территорий. Ширина этих полос обеспечивает устойчивый сток малых водотоков (рек и ручьев) в период межени.

Принцип построения формируемого природного каркаса – крупноячеистая структура, сформированная по радиально-секторальному принципу (рис. 8).

Преимущественное назначение территорий, отнесенных к природному каркасу – природоохранное и рекреационное.

Площадь природного каркаса в границах зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 573 900 га (37% от площади зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области).

Площадь природного каркаса в границах зоны интенсивной урбанизации составляет 272700 га (37% от площади зоны взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области).

Природный каркас, охватывая территории вдоль бровок склонов рельефа и других естественных границ ландшафтов (например, крупных излучин рек), выполняет функцию визуального барьера, предотвращая «сращивание» отдельных крупных массивов застроенных территорий.

Природный каркас включает не только природные элементы, но и сложившуюся застройку, хозяйственно используемые территории. Природный каркас не является зоной запрещения строительства. В пределах каркаса необходимо регулирование развития производственной, жилой и иных функций.

На территориях, отнесенных к каркасу, градостроительные преобразования не должны быть направлены на занятие свободных территорий, упор должен быть сделан на реконструкцию и реновацию. Дополнительные территории в границы населенных пунктов на территориях каркаса не включаются.

Внутри ячеек каркаса на межкаркасных территориях возможны градостроительные преобразования различной степени интенсивности.

Внутрикаркасные зоны рассматриваются как территориальные экономико-социально-природные комплексы. Эти комплексы будут в максимальной степени

обладать комплексностью и «самодостаточностью для жизни», в которых будет сконцентрировано основное градостроительное развитие. Это должно снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру, связывающую Ленинградскую область и Санкт-Петербург.

Осуществление градостроительной и иной хозяйственной деятельности с учетом природного каркаса наряду с обязательностью комплексного освоения территории, что предусмотрено действующим федеральным законодательством, позволит сформировать комфортную градостроительную среду, предотвратить негативные последствия роста урбанизации в рассматриваемой зоне. Указанные подходы к градостроительному развитию соответствуют положениям проекта Концепции пространственного развития Российской Федерации, положениям обращения Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации и иным стратегическим документам, определяющим вектор развития страны и региона. Разработка пилотного проекта территориального экономико-социально-природного комплекса поручена Ленинградской области по итогам совещания полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе от 4 октября 2016 г.

Таким образом, каркас разделяет территории сплошной урбанизации, их фрагментируя.

Проблема градостроительного освоения р. Невы является отдельной, уникальной проблемой, поэтому выделена Приневская ландшафтно-градостроительная зона на всем протяжении реки от ее истока до устья. Эта зона ограничена каркасными линиями вдоль правого и левого берега Невы формируя линейное ядро природного каркаса.

5. Прогноз социально-экономического развития территорий в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области разработана на основе Концепции социально-экономического развития Ленинградской области на период до 2025 года, утвержденной областным законом от 28 июня 2013 года № 45-оз и

Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года (принята Законодательным собранием Ленинградской области 13 июля 2016 года).

Концепция социально-экономического развития Ленинградской области разработана на период до 2025 года, одобрена и была взята за основу варианта градостроительного развития с учетом оптимизации распределения населения по территории Ленинградской области.

Прогнозный вариант до 2050 года разработан на основе продолжения тенденций до 2030

Стратегическая цель развития Ленинградской области на долгосрочную перспективу – обеспечение устойчивого экономического роста и улучшение качества жизни населения региона.

Достижение стратегической цели обеспечивается по трем взаимосвязанным направлениям:

1. Создание условий для эффективной занятости.
2. Развитие человеческого капитала региона.
3. Повышение эффективности государственного и муниципального управления.

4. Векторами развития Ленинградской области до 2050 года являются:

5. «Индустриальное лидерство» – в промышленности формируется основное количество высокооплачиваемых рабочих мест для жителей Ленинградской области, сохраняется доля высокооплачиваемых рабочих мест в региональной экономике, осуществляется процесс постоянного обновления на основе инноваций;

«Профессиональное образование» – создается региональная сеть современных организаций профессионального образования, в которых жители Ленинградской области могут стать высококвалифицированными специалистами для любой из сфер экономики региона с гарантиями последующего трудоустройства на предприятиях Ленинградской области;

«Комфортные поселения» – городские и сельские населенные пункты Ленинградской области становятся комфортными для проживания и доступными в качестве места работы, удовлетворяющими современные потребности жителей в удобном жилье, коммунальных, бытовых, финансовых, социальных услугах, услугах сферы торговли, культуры, спорта и досуга, экологии, связи;

«Продовольственная безопасность» – сельское хозяйство обеспечивает качественными продуктами питания жителей Ленинградской области и соседних регионов, постепенно замещая импортную продукцию и наращивая свою долю в сельском хозяйстве страны;

«Современный транспортный комплекс» – Ленинградская область обеспечивает своих жителей возможностью быстро и комфортно добраться до пункта назначения несколькими видами транспорта, качественно развивая транспортную систему;

«Здоровье населения» – любой житель Ленинградской области своевременно получает качественную современную медицинскую помощь на всей территории региона, регулярно проводит профилактику своего здоровья и ведет здоровый образ жизни.

Пространственная реализация указанных направлений развития обеспечивается развитием планировочного каркаса и функциональной организации территорий.

Прогнозная численность населения принята, исходя из сценария решений о развитии жилищного строительства с учетом официальных демографических прогнозов (прогноз Росстата о предположительной численности населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2030 года), а также исходя из данных, предоставленным комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области и предусматривает достижение показателя жилищной обеспеченности в зоне интенсивной урбанизации к 2050 году 52,5 кв. м на чел.

Общая численность населения в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на территории Ленинградской области увеличится к 2050 году на 1955 тыс. чел. или 195 %, достигнув показателя 2960 тыс. чел.

Таблица 4
Прогнозная численность населения в границах
зоны интенсивной урбанизации на 2050 год

Муниципальные районы Ленинградской области	Зона взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области, тыс. чел.	Зона интенсивной урбанизации, тыс. чел.
МО «Всеволожский муниципальный район»	600	600
МО «Выборгский район»	160	110
Кировский муниципальный район	200	160
МО «Гатчинский муниципальный район»	750	600
МО «Госненский район»	530	450
МО Ломоносовский муниципальный район	500	440
МО Приозерский муниципальный район	50	
МО Волосовский муниципальный район	90	
МО Сосновоборский городской округ	80	
	2960	2360

Таблица 5
Прогнозная численность населения в границах зоны интенсивной урбанизации

Муниципальные образования Ленинградской области	Численность населения на 2050 год, тыс. чел.	Численность населения по данным генеральных планов на 2030 год, тыс. чел.
МО «Всеволожский муниципальный район»	600	743
МО «Выборгский район»	110	39

Кировский муниципальный район	160	104
МО «Гатчинский муниципальный район»	600	226
МО «Тосненский район»	450	188
МО Ломоносовский муниципальный район	440	262
	2360	1563

Таблица 6

Прогнозная численность населения в границах зоны взаимовлияния

Муниципальные образования Ленинградской области	Численность населения на 2050 год, тыс. чел.	Численность населения по данным генеральных планов на 2030 год, тыс. чел.
МО «Всеволожский муниципальный район»	600	743
МО «Выборгский район»	160	56
Кировский муниципальный район	200	150
МО «Гатчинский муниципальный район»	750	295
МО «Тосненский район»	530	212
МО Ломоносовский муниципальный район	500	274
МО Приозерский муниципальный район	50	22
МО Волосовский муниципальный район	90	32
МО Сосновоборский городской округ	80	80
	2960	1863

Таблица 7

Основные показатели площади территории, численности и плотности населения в границах территории взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области (на 2016 и 2050 гг.)

Субъекты Российской Федерации	Площадь территории	Численность населения на 2016 г.	Плотность населения на 2016 г.	*Прогнозная численность населения на 2050 г.	Плотность населения на 2050 г.
	км2	тыс. чел.	чел./км2	тыс. чел.	чел./км2
всего в границах зоны взаимовлияния,	16759	6230,69	372	10029	598
в том числе:					
Ленинградская область	15320	1005	66	2960	193
Санкт-Петербург	1439	5225,69	3631	7069	4912
отношение город: зона взаимовлияния	0,086	0,839	9,77	0,70	8,21

*По данным Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области

Общее количество и структура создаваемых рабочих мест должны быть пропорциональны прогнозируемому приросту численности населения на территории Ленинградской области (48 % от прогнозируемого прироста численности населения). Таким образом, в зоне взаимовлияния на территории Ленинградской области к 2050 году должно быть создано не менее 938 тыс. рабочих мест, а в зоне интенсивной урбанизации - 762 тыс. рабочих мест.

К 2025 году, Предусматривается реализация инвестиционных проектов, что позволит создать 14,8 тыс. рабочих мест. Кроме того, предусматривается освоение индустриальных парков – наиболее подготовленных производственных площадок, что позволит дополнительно создать 25,8 тыс. рабочих мест.

6. Развитие планировочной структуры территорий Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Варианты пространственного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к Санкт-Петербургу, разработаны организациями Санкт-Петербурга, осуществляющими деятельность как на территории Санкт-Петербурга, так и на территории Ленинградской области: ООО «Студия 38», ООО «К-7», ООО ИТП «УРБАНИКА», ООО НПИ «ЭНКО» (рис. 9).

Вариант ООО «Студия-38» предусматривает развитие системы расселения по консервативному сценарию развития территорий, непосредственно примыкающих к Санкт-Петербургу. Основной акцент развития урбанизации сделан на освоение более удаленных центров в радиусе до 150 км от Санкт-Петербурга. Линейно-дисперсное размещение зон развития урбанизации формирует юго-западный, юго-восточный и восточный вектор развития планировочной структуры. Данные предложения основываются на общем положении Ленинградской области в системе транспортных коридоров Российской Федерации.

Основные принципы формирования зон развития урбанизации предполагают развитие территории вдоль реки Невы, развитие систем парков, общественных пространств, рекреационных систем и формирование систем пространственного восприятия высотных акцентов.

Вариант ООО «К-7» предусматривает формирование основных зон развития урбанизированных территорий на базе удаленных центров урбанизации, формируемых в основных существующих и планируемых транспортных коридорах в радиусе до 50 км от Санкт-Петербурга. Дисперсное размещение центров зон развития урбанизации предполагает формирование самодостаточных градостроительных образований, полностью обеспечивающих население комфортными условиями проживания, первоочередное размещение социальной и коммунальной инфраструктур, рабочих мест. Основным принципом развития является улучшение «связанности» северной и южной части Ленинградской области, с сооружением железнодорожных и автомобильных мостовых переходов через Ладожское озеро и Финский залив, строительство дополнительных кольцевых автомобильных дорог.

Вариант ООО «ИТП «Урбаника» предусматривает развитие системы расселения на базе 5 городов-спутников (Сертолово, Всеволожск, Кировск-Шлиссельбург, Тосно, Гатчина) и пригородных узлов расселения, примыкающих к границам Санкт-Петербурга. Условно можно выделить 10 зон развития урбанизации, в основном сконцентрированных на ближайшей периферии Санкт-Петербурга.

Система зон развития урбанизации формируется на основных транспортных осях, расходящихся от Санкт-Петербурга, и основывается на 4 основных принципах:

- принцип эффективной транспортной системы, где основной объем пассажирских перевозок производится комфортным общественным транспортом;

- принцип гуманизации плотности и этажности застройки на территории Ленинградской области;
- принцип «сбалансированного» прогноза роста численности населения на территориях Ленинградской области, затронутых агломерационными процессами, исходя из реальных демографических процессов и с учетом обеспечения устойчивого развития территорий;
- принцип многофункциональности застройки агломерационных территорий Ленинградской области, затронутых агломерационными процессами.

Вариант ООО «НПИ «ЭНКО» предусматривает развитие системы расселения на территориях, прилегающих к южной границе Санкт-Петербурга (западнее Красного Села, юго-западнее Гатчины, северо-восточнее Коммунара, Тосно-Ульяновка), к восточной границе Санкт-Петербурга (Сертолово, Бугры, Новое Девяткино, Всеволожск, Заневка), с формированием 3-х зон развития урбанизации. Варианты ООО «НПИ «ЭНКО» основывается на 5 основных принципах:

- принцип полицентрической организации территории с полюсами урбанизации и инфраструктурой, организующей регион; развитие системы городов-спутников с целью создания самодостаточных градостроительных образований, что должно обеспечить снижение маятниковых миграций (главными многофункциональными центрами I пояса агломерации (городами – спутниками) определены Гатчина, Всеволожск, Кировск, Тосно, Ульяновка, Сертолово);
- принцип максимального сохранения природных пространств (озелененных территорий и агроландшафтов, водных объектов); формирование природно-экологического каркаса территории;
- принцип контролируемой урбанизации, предусматривающий активное градостроительное развитие территорий, примыкающих к Санкт-Петербургу и основным радиальным транспортным направлениям; отказ от поясного принципа развития, направленное урбанизированное развитие по главным транспортным радиусам;
- принцип приоритетного развития инфраструктурных проектов - переход от «догоняющего» принципа обеспечения территорий объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры;
- принцип межмуниципального проектирования и развития, предполагающий совместную разработку градостроительной документации сопредельных муниципальных образований, имеющих общие планировочные проблемы; переход к проектированию основных проблемных градостроительных узлов в зонах взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Несмотря на имеющиеся различия в вариантах пространственного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к Санкт-Петербургу, общими принципами развития являются:

- оптимизация пространственного распределения населения в пределах рассматриваемой зоны путем выделения приоритетных направлений развития с постепенным перемещением вектора градостроительного развития с северного и

северо-восточного направления на южное и юго-западное (по отношению к Санкт-Петербургу);

- развитие транспортных и инженерных коммуникаций и всех видов общественного транспорта с опережающим инфраструктурным обустройством территорий градостроительного развития;

- создание производственных, транспортно-логистических, рекреационных, сельскохозяйственных зон, обеспечивающих занятость населения с учетом прогнозной численности;

- организация территории на «полицентрической» основе, предполагающей закрепление за одной территорией нескольких функций и недопущение появления территорий монофункциональных;

- формирование центров экономического роста и развития;

- освоение удаленных от Санкт-Петербурга территорий с формированием городов-спутников;

- формирование природного каркаса территории, обеспечивающего долговременное устойчивое развитие территорий и формирование благоприятной и комфортной среды жизнедеятельности;

- развитие сети населенных пунктов разной величины и функциональной специализации, обеспечение близости жилых комплексов к местам работы и рекреационным зонам, многообразия типов и форм градостроительной среды - от высоко урбанизированной до усадебной, что позволит довести уровень градостроительной среды до европейских стандартов и в большей степени использовать преимущества Ленинградской области;

- развитие населенных пунктов, исходя из прогнозной численности населения Ленинградской области, исходя из реальных демографических процессов.

Данные принципы легли в основу базового (основного) варианта, подготовленного комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Модель планировочной организации территории по базовому варианту (до 2050г.) представлена на **рис. 10**.

Планировочный каркас территории формируется природным каркасом и транспортно-планировочным каркасом.

Развитие транспортной инфраструктуры рассматривается в качестве главного драйвера пространственного развития зоны.

Главным элементом транспортно-планировочного каркаса для зоны взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области является международный транспортный коридор «Север - Юг», обеспечивающий транзитную связь через Россию Северной Европы с государствами Персидского залива и Индией. В настоящее время данный коридор проходит по автомобильным дорогам «Скандинавия» Санкт-Петербург - Выборг - граница с Финляндской Республикой, «Западно-скоростной диаметр», «Россия» Москва - Тверь - Великий Новгород - Санкт-Петербург. Концепцией предлагается трассировка МТК «Север - Юг» в обход Санкт-Петербурга по планируемому «Глубокому западному обходу Санкт-Петербурга», который включает в себя западную часть автомобильной дороги А-

120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо» Кировск - Мга - Гатчина - Большая Ижора (**рис. 11,12**). В отдаленной перспективе, за пределами 2050 г., по предложениям ООО «К-7» строительство мостового перехода через Финский залив позволит существенно снизить транспортную нагрузку на Карельский перешеек в зоне интенсивной урбанизации.

Необходимость строительства «Глубокого западного обхода Санкт-Петербурга» возрастет с развитием морского многофункционального перегрузочного комплекса «Бронка» и торгового порта Приморск.

Одним из перспективных международных транспортных коридоров является «Европа - Западный Китай» в обход города Москва, через города Ярославль, Вологда. Данный коридор формируется на базе автомобильной дороги федерального значения «Кола» Санкт-Петербург - Петрозаводск - Мурманск - Печенга - граница с Королевством Норвегия.

Концепцией предусмотрена трасса международного транспортного коридора «Европа - Западный Китай» в обход Санкт-Петербурга по планируемой автомобильной дороге «Тихвин – Кириши - Нарва» южнее автомобильной дороги А-120 с продолжением до морского торгового порта Усть-Луга. Указанная автомагистраль станет главным элементом транспортно-планировочного каркаса для этих территорий. На базе планируемого автодорожного маршрута «Усть-Луга – Кириши – Тихвин» предлагается формирование дуговой магистрали с выходом на автомобильную дорогу федерального значения Р-21 «Кола».

Ключевую роль для устойчивого развития зоны имеет реализация проекта широтной южной скоростной автомобильной дороги КАД-2, которая создаст не только удобную широтную связь между нецентральными районами зоны, но и позволит формировать центры активности в зонах пересечений с главными вылетными магистралями.

В северной части зоны размещение КАД-2 – это дань традиционному варианту КАД-2, который в данной Концепции не является приоритетным, так как увеличивает нагрузку на Карельский перешеек и создает стимулы для развития производственных, общественно-деловых и жилых зон.

Предлагается организация нового радиального направления с подключением к планируемой магистрали Санкт-Петербурга «Фаянсово-Зольная» и к планируемой автомобильной дороге «Усть-Луга – Кириши – Тихвин».

В части развития железнодорожного транспорта концепцией заложено строительство высокоскоростной пассажирской магистрали «Москва - Санкт-Петербург», северо-восточного железнодорожного обхода Санкт-Петербурга для пропуска грузового поездопотока в направлении Финляндии и морских портов на северном берегу Финского залива, железнодорожной линии к порту «Бронка», вынос сортировочной станции из Санкт-Петербурга в Мгинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.

Планируется строительство аэропорта на базе существующего аэродрома «Сиверский».

Также в зоне взаимного влияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области планируется:

- грузовой аэропорт «Любань» (на базе существующего аэродрома);
- аэропорт к северо-востоку от деревни Лепсари.

Важную роль играет реализация проектов в сфере общественного транспорта, как на базе реконструкции существующей железнодорожной сети, так и путем создания линий легкорельсового транспорта.

В первую очередь проекты легкорельсового транспорта в виде связей со станциями Петербургского метрополитена должны быть реализованы в населенных пунктах Сертолово, Бургы, Мурино, Янино, Всеволожск, Кудрово, Новоселье.

С развитием систем транспортной инфраструктуры возрастет многофункциональная градостроительная активность на территориях городов-спутников (Гатчина, Сертолово, Всеволожск, Тосно, Кировск, Шлиссельбург).

7. Развитие функциональной организации территории в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Предложения о развитии функциональной организации территории на основе развития планировочной структуры территорий разработаны с учетом сохранения природно-ландшафтного и культурно-исторического многообразия территорий, своеобразия типов населенных пунктов Ленинградской области, культурных ландшафтов и пространственных форм расселения, обеспечения рационального природо - и землепользования, экологической безопасности, сбалансированного развития урбанизированных и неурбанизированных территорий, решения задачи кардинального улучшения условий жизнедеятельности населения за счет повышения качества природной и градостроительной среды.

Укрупненное функциональное зонирование предполагает формирование функциональных зон в границах осей природного каркаса с выявлением доминирующей функции (**Рис. 13, 14**).

Оптимизация пространственного распределения населения в пределах рассматриваемой зоны предлагается путем выделения приоритетных направлений развития с постепенным перемещением вектора градостроительного развития с северного и северо-восточного направления на южное и юго-западное (по отношению к Санкт-Петербургу). Это позволит преодолеть существующий дисбаланс развития территорий в северной и южной частях зоны.

Предлагаемые направления функциональной зонирования территории:

- ЮГО-ЗАПАДНОЕ (развитие жилых, общественно-деловых зон, размещение новых рабочих мест, развитие крупных образовательных центров);
- ЮГО-ВОСТОЧНОЕ, ЮГО-ЗАПАДНОЕ (развитие производственных зон, размещение крупных объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры);
- ЮГО-ЗАПАДНОЕ (формирование зон сельскохозяйственного использования в целях развития сельского хозяйства и обеспечения продовольственной безопасности Ленинградской области и Санкт-Петербурга);
- СЕВЕРНОЕ, СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ (развитие туристско-рекреационной функции, сохранение и рациональное использование природных комплексов и объектов).

Ценные природные ландшафты Карельского перешейка должны быть защищены от дальнейшей урбанизации, а территории Ленинградской области, примыкающие к южной границе с Санкт-Петербургом, предлагается развивать как жилую зону преимущественно на основе средне- и малоэтажной застройки.

Для сдерживания дальнейшего роста интенсивно урбанизированных территорий Ленинградской области, примыкающих к северной границе Санкт-Петербурга предлагается установить зону особого градостроительного регулирования, расположенную между р. Невой и автодорогой А-120 (северный отрезок: пос. им. Морозова – Васкелово - Решетниково). Это все поселения Всеволожского муниципального района, за исключением Куйвозовского сельского поселения (рис. 15).

Таблица 8

Баланс территории Ленинградской области в границах взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области на 2050 г.

наименование функциональных зон	Ленинградская область	
	тыс. га	%%
жилые и общественно-деловые	128,1	8
сельскохозяйственная	81,47	5
производственная	39,79	3
природный каркас и особо охраняемые природные территории	704,2	45
прочие (территории спецназначения, инженерная и транспортная инфраструктура, рекреационная с объектами рекреации, в том числе на землях лесного фонда, акватории рек и озер без Финского залива и Ладожского озера)	600,5	39
ВСЕГО	1554,06	100

Стратегические цели и основные направления градостроительной деятельности в рамках стратегической проектной инициативы «Комфортные поселения» приведены по данным Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года.

«КОМФОРТНЫЕ ПОСЕЛЕНИЯ»

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

1. **Повышение качества среды жизнедеятельности в поселениях и городских округах Ленинградской области**
2. **Рост инвестиционной привлекательности поселений и городских округов Ленинградской области**

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

1. **Формирование комфортной и безопасной среды жизнедеятельности в поселениях и городских округах Ленинградской области**
2. **Создание (реконструкция) промышленных, транспортно-логистических, агропромышленных, рекреационных, торговых и иных комплексов и объектов в поселениях и городских округах Ленинградской области**

НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Совершенствование планировочной структуры населенных пунктов Ленинградской области и функционального зонирования территории

Удовлетворение потребности населения Ленинградской области в жилье различных типов, повышение качества жилых домов, реконструкция (реновация) жилых кварталов, модернизация жилых комплексов

Повышение уровня обеспеченности и территориальной доступности для населения Ленинградской области объектов социальной инфраструктуры, создание новых современных комплексов и центров культурно-образовательного, медико-социального обслуживания населения

Формирование общественных пространств, системы озелененных территорий общего пользования, благоустройство территорий

Повышение качества транспортного обслуживания населения Ленинградской области и безопасности дорожного движения

Повышение безопасности систем инженерного обеспечения

«КОМФОРТНЫЕ ПОСЕЛЕНИЯ»

ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1. Уровень удовлетворения населения Ленинградской области в жилье, в том числе в социальном жилье
2. Доля ветхого и аварийного жилого фонда
3. Удельный вес населения, проживающего в санитарно-защитных зонах, зонах затопления (подтопления)
4. Обеспеченность и доступность для населения Ленинградской области, в том числе для маломобильных групп населения объектов образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, молодежной политики, социального обслуживания
5. Обеспеченность населения Ленинградской области озелененными территориями общего пользования
6. Плотность улично-дорожной сети, сети общественного транспорта
7. Обеспеченность населения, в том числе высококвалифицированных кадров рабочими местами
8. Безопасность систем централизованного водо-, электро-, тепло-, газоснабжения и водоотведения

Повышение качества среды жизнедеятельности, в первую очередь, повышение безопасности и комфорта проживания, создание нового облика населенных пунктов Ленинградской области, создание благоприятных условий для привлечения инвестиций во все сферы деятельности, рост налоговых поступлений в бюджеты всех уровней

УЧАСТНИКИ

1. Жители городских и сельских поселений, городских округов Ленинградской области
2. Собственники, владельцы, арендаторы земельных участков и объектов недвижимости
3. Общественные движения, инициативные группы населения
4. Органы государственной власти Ленинградской области
5. Органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов и поселений Ленинградской области
6. Федеральные органы государственной власти
7. Инвесторы, застройщики
8. Управляющие компании, товарищества собственников жилья, эксплуатирующие организации, иные органы и организации
9. Проектные и научно-исследовательские организации, специалисты

КОМФОРТНЫЕ ПОСЕЛЕНИЯ»

МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ

1. Совершенствование законодательства Ленинградской области
 - 1.1. Социальные стандарты
 - 1.2. Градостроительная политика Ленинградской области
 - 1.3. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования
 - 1.4. Территориальные строительные нормы
2. Градостроительная документация
 - 2.1. Схема территориального планирования Ленинградской области
 - 2.2. Схемы территориального планирования муниципальных районов Ленинградской области
 - 2.3. Генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов Ленинградской области
 - 2.4. Проекты планировки территории и проекты межевания территорий
 - 2.5. Проектная документация (для отдельных комплексов и объектов)
3. Государственная программа «Комфортные поселения». Муниципальные программы «Комфортное поселение». Ежегодные областные конкурсы на лучший генеральный план, лучший проект планировки территории, лучший архитектурный проект, лучший проект благоустройства общественных пространств)

ПИЛОТНЫЕ ПРОЕКТЫ

- 1. Генеральный план поселения**
 - 1.1. Генеральный план городского поселения в зоне урбанизации
 - 1.2. Генеральный план городского поселения за пределами зоны урбанизации
 - 1.3. Генеральный план сельского поселения в зоне урбанизации
 - 1.4. Генеральный план сельского поселения за пределами зоны урбанизации
- 2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории**
 - 2.1. Жилые группы, кварталы, микрорайоны
 - 2.2. Общественные центры
 - 2.3. Рекреационные территории
 - 2.4. Производственные территории
 - 2.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории в целях размещения линейных объектов
- 3. Проекты жилых и общественных комплексов и зданий. Проекты благоустройства общественных пространств**
 - 3.1. Жилой дом
 - 3.2. Объекты социальной инфраструктуры (объект культуры, образования, здравоохранения)
 - 3.3. Транспортно-пересадочный узел
 - 3.4. Парк (сквер)

Основными направлениями градостроительной деятельности на территориях Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области с целью реализации Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области являются

- совершенствование планировочной структуры населенных пунктов Ленинградской области и функционального зонирования территории;
- удовлетворение потребности населения Ленинградской области в жилье различных типов, повышение качества жилых домов, реконструкция (реновация) жилых кварталов, модернизация жилых комплексов;
- обеспеченность населения, в том числе высококвалифицированных кадров рабочими местами;
- повышение уровня обеспеченности и территориальной доступности для населения Ленинградской области объектов социальной инфраструктуры, создание новых современных комплексов и центров культурно-образовательного, медико-социального обслуживания населения;
- формирование общественных пространств, системы озелененных территорий общего пользования, благоустройство территорий;
- повышение качества транспортного обслуживания населения Ленинградской области и безопасности дорожного движения с повышением плотности улично-дорожной сети, сети общественного транспорта;
- повышение безопасности систем инженерного обеспечения (водо-, электро-, тепло-, газоснабжения и водоотведения).

Основой для реализации данных направлений являются документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории, в которые после одобрения Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области должны быть внесены соответствующие изменения.