

# Как читать Генеральный план

Центр экспертиз ЭКОМ  
Афиногенов Д.В.

Токсово  
31.03, 2012 г.



Санкт-Петербургское общество естествоиспытателей

---

Центр экспертиз



ЭКОМ

**ГДЕ Я НА ЭТОЙ КАРТЕ?**



## Шаг 1

**Найдите на основной карте свой квартал, микрорайон, садоводство, ИЖС или территорию, на которой находится ваш участок.**



## Шаг 2

**В соответствии с цветом функциональной зоны определите, каково назначение территории, в которую попадает ваш квартал (микрорайон, садоводство и т. п.). Это позволит Вам определить, кто может стать Вашими соседями.**

**Например, розовым цветом обозначена «территория объектов отдыха, спорта, досуга и туризма».**



## Шаг 3

Если Вас интересует судьба близлежащего парка или озера – найдите его на карте. Зеленые насаждения **общего пользования** должны быть обозначены ярко зеленым цветом. Чуть менее ярким цветом обозначены **лесные территории**. К сожалению, масштаб карты таков, что небольшие зеленые участки на ней не видны. Но в любом случае обратите внимание, не «накрыла» ли ваш парк, сквер или берег озера зона другого назначения. В этом случае он находится под угрозой застройки. Следует помнить, что зона размещения спортивных объектов отдыха, спорта, досуга и туризма, хотя и относится к зоне отдыха, предназначена для застройки.



## Шаг 4

Владельцам машин должно быть интересно, как будет развиваться дорожная инфраструктура Токсово. Учитывая перспективный рост жилищного строительства на территории муниципалитета и соответствующее увеличение количества жителей, уже сегодня острый вопрос транспортной доступности, становится еще более актуальным. Обратите внимание на объем строительства дорог на территории муниципального образования, который указан в Пояснительной записке (стр.. Не менее актуальным является также вопрос строительства объектов водоснабжения, электроснабжения и канализации. На картах этих объектов не увидеть (что также не соответствует требованиям законодательства), поэтому за ответом опять же необходимо обращаться в Администрацию.



# Характеристика улично-дорожной сети по периодам развития

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изме р.	Сущест в. положени е	I очередь	Расчетны й срок
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего:	км	155,0	165,0	170,0
	в том числе магистралей	км	10,0	10,0	10,0



## Шаг 5

На карте можно для ряда объектов увидеть санитарно-защитные зоны опасных объектов, а также границы зон особых условиях землепользования в водоохраных, природоохраных зонах.





# ЧТО МОЖНО ПРЕДЛАГАТЬ В ГЕНПЛАН

## **Изменение зонирования конкретной территории или её части.**

- **Это может быть изменение** границ функциональной зоны – желательно так, чтобы границы проходили по какой-нибудь улице или другой очевидной границе; выделение новой зоны, например, парка или спортивной площадки.
- Снижение, изменение высотности можно предлагать на основании:
  - результатов инженерно-геологических изысканий (можно обратиться к материалам Генплана; допустимо требовать проведения таких изысканий для кварталов со сложной геологической обстановкой)
  - «визуальной экспертизы», «эстетической экспертизы», однако в таком случае целесообразно привлечение авторитетов, специалистов
  - Можно также обсуждать целесообразность зонирования исходя из исторически сложившегося использования территории, её социального и другого значения, принципов территориального планирования

## Список объектов зеленых насаждений общего пользования в г.п. Токсово

	Сущ.	1 очередь	Расчетный срок
Парк 505-летия поселка Токсово	1,2	1,2	<b>0,9</b>
Парк на ул. Советов (три участка)	5,02	5,02	5,02
Парк на Санаторной ул.	8,0	8,0	8,0
Парк по ул. Лесовода Морозова	-	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>
Прочие	0,5		
<b>Всего (округленно)</b>	<b>14,72</b>	<b>22,72</b>	<b>22,72</b>



## **Специальные условия по размещению объектов инфраструктуры.**

**□** Например, если вы считаете, что в каком-то месте целесообразно построить дорогу, вы можете предложить включить ее в Генеральный план. При этом речь должна идти, в первую очередь, о дорогах местного значения. Это же может касаться линий электропередач, подстанций, водопроводов и очистных сооружений.

## **Исключение разрешенных объектов для функциональной зоны, или, наоборот, включение таких объектов.**

- Например, если есть какой-то объект (например, автостоянка), который Вас беспокоит, но Вы не можете найти его в перечне разрешенных объектов, *чтобы разрешить* его размещение, Вам нужно предложить внести такой объект в список разрешенных для конкретной зоны, например, зоны многоэтажной застройки.
  - На основании СНиПов, СанПиНов
  - На примерах (используя примеры уже существующих зданий и сооружений, которые доставляют неприятности жителям)
  - На основании этических и «эмоциональных» аргументах



## ***Выделение новой функциональной зоны с измененным набором разрешенных видов использования.***

- Например, если вы считаете, что зона, обозначенная как «территория объектов отдыха, спорта, досуга и туризма» включает в себя слишком много очень разных видов использования, можно предложить разбить ее на две или более зон с логичными списками допустимых объектов.