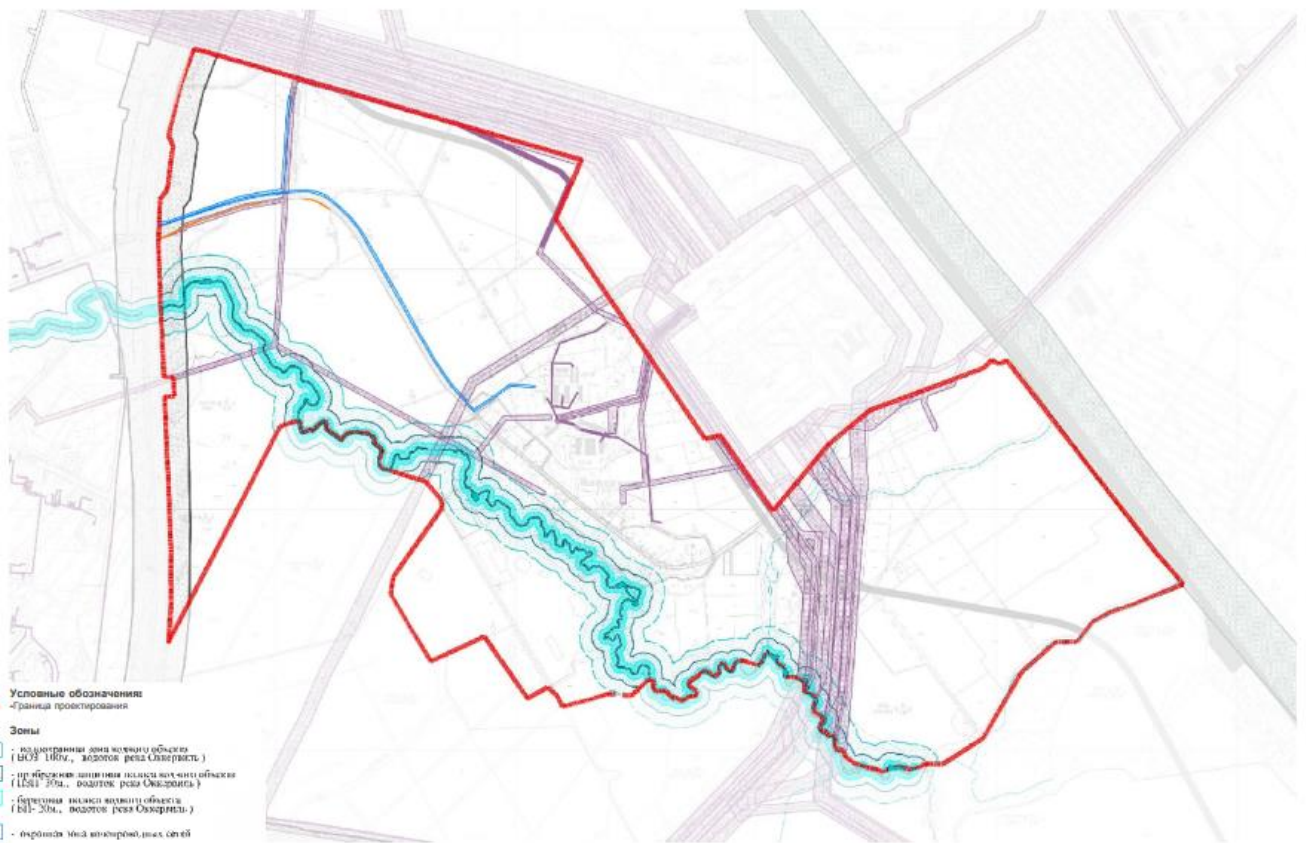
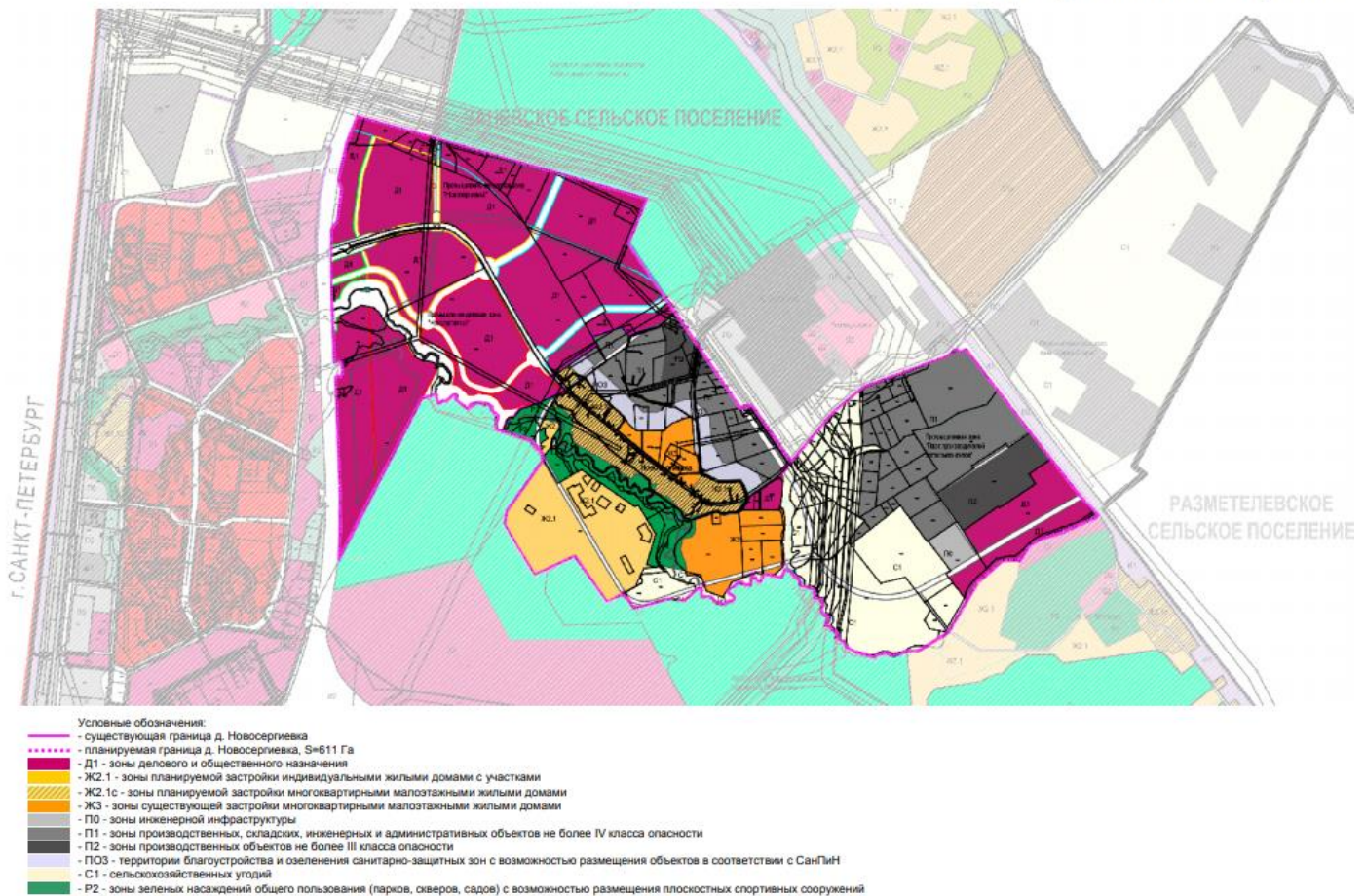


- Условные обозначения:
- существующая граница д. Новосергиевка
 - планируемая граница д. Новосергиевка (территория проектирования S=601 га)



- Условные обозначения:
- граница проектирования
- Зоны**
- водооградная зона водной области (ИОЗ 110г, водоток река Славянка)
 - пр. убежища водной области водной области (ИЗБ 37а, водоток река Славянка)
 - расчетная зона водной области (ИЗБ 37а, водоток река Славянка)
 - охранная зона вторичных сетей
 - оградная зона линий электропередач
 - зона КЗД (100 м.)
 - оградная зона линий связи
 - оградная зона газопровода



Состав графических материалов

1. Ситуационная схема – космический снимок (М 1:10000-25000);
2. Схема функционального зонирования (М 1:2000-5000);
3. Архитектурно-планировочное решение застройки Технополиса – эскиз/мастер-план (М 1:2000-5000);
4. Схема очередности развития территории Технополиса (М 1:2000-5000);
5. Схема организации движения транспорта на территории Технополиса (включая пешеходное и немоторизованное движение) и внешнего транспорта на прилегающей к Площадке территории (включая транспорт общего пользования и пешеходное движение) (М 1:2000-5000);
6. Схема озеленения и общественных пространств (М 1:5000-10000);
7. Схема организации мест хранения автомобилей (М 1:2000-5000);
8. Схема организации пространства по принципам «Умного города» (М 1:2000-5000);
9. Схемы и планы функциональных зон, основные функциональные схемы основных зданий Технополиса (М 1:400-1000);
10. Схемы принципиальных разрезов по основным типам зданий. (М 1:400);
11. Объёмно-пространственная модель (основные виды). Перспективные виды (не менее 5);
12. Масштабный макет (М 1:5000-10000) (по усмотрению Участника);
13. Видеоролик, представляющий Концепцию (по усмотрению Участника).

По усмотрению Участников в состав материалов могут быть включены дополнительные графические и изобразительные материалы для наиболее полного раскрытия авторского решения.

ТРЕБОВАНИЕ К КОНЦЕПТУАЛЬНЫМ ИДЕЯМ

1. Разработанная концепция не должна нарушать параметры, установленные действующим законодательством о градостроительной деятельности и территориальном планировании, градостроительной регламентации и планировке территорий.

2. Разработанная концепция не должна нарушать требования законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства в области пожарной безопасности.

3. Требования к концептуальным идеям и разрабатываемой конкурсной документации:

– Результатом конкурсной работы должна стать визионерская архитектурно-планировочная концепция и модель с описанием того, как участник конкурса предполагает развитие технополиса на перспективу 30+ лет, как будет осуществляться взаимодействие предприятий и людей внутри технополиса как экосистемы; как должны быть построены связи технополиса с внешней средой; как технополис может быть интегрирован в социально-экономические процессы мегаполиса и зоны агломерации; как выстраиваются научные, технологические, бизнес-коммуникации технополиса с регионами России и мировым сообществом; как решают задачи социально-экономического развития региона Ленинградской области и т.д.

– Концепция должна отразить сценарий развития Технополиса как единого комплекса, включающего в себя ряд функциональных зон, связанных транзитными путями различных функций, объединённых различными вспомогательными зонами рекреации, точками притяжения, коммерции, жилья для сотрудников технополиса и т.п. Количество функциональных зон в составе Технополиса определяет конкурсант, принимая во внимание исходные данные и задание Конкурса. Концепция должна предусмотреть сценарии развития и использования Технополиса как точки роста инновационного развития России. В концепции необходимо предложить очередность развития территории. Участник конкурса может предложить новые направления и функциональное зонирование Технополиса.

– В составе конкурсного проекта необходимо предусмотреть нейминг (подбор названия) Объекта с обоснованием сделанного выбора, приемлемого для российской и зарубежной целевой аудитории.

– В составе конкурсной работы приветствуются рекомендации и иные межотраслевые инициативы по подготовке и реализации проекта Технополиса, в т.ч. дополнение федеральной и региональной нормативных баз и пр.

– В составе конкурсной работы должны быть предложения по возможной трансформации технополисов, изменения их функционального назначения и принципов построения национальной сети инновационных городов – технополисов, на территории России;

– Необходимо показать, как в предлагаемой концепции будут осуществляться связи между резидентами Технополиса.

– Требования к транспортной инфраструктуре: в концепции нужно предложить транспортную схему, максимально исключаящую пересечение разных функциональных потоков транспорта: грузового, индивидуального транспорта, пешеходных путей, маятниковой миграции и т.п.

– Концепция должна учитывать:

- особенности рельефа и существующего природного ландшафта;
- сложившуюся транспортную систему прилегающих районов города (включая улично-дорожную сеть, линии общественного транспорта, основные пешеходные связи и т.д.), и обеспечивает связанность площадки Технополиса с административным и транспортным центрами города Санкт-Петербурга (международный аэропорт, ж/д вокзал, автовокзалы, метро) и основными местами притяжения;
- требования по созданию благоприятной и безбарьерной среды (для всех групп населения);
- принципы организации жилой среды нового поколения в части градостроительных решений по организации среды жилых зон (в рамках функциональной зоны);

- принципы организации перспективной инновационной инфраструктуры;
- интеграцию территории Технополиса в существующую и перспективную планировочную структуру Ленинградской области и мегаполиса – Санкт-Петербурга, транспортный и экологический каркасы.

4. Концепция предлагает проектные решения, направленные на гармонизацию человека, архитектуры и природы, высокое качество, эксплуатационные и технологические характеристики среды, а также обеспечивающие экологическую эффективность и природоохранную направленность освоения территории;

5. Концепция предполагает интеграцию территории Технополиса в существующую и перспективную планировочную структуру города, транспортный и экологический каркасы.

Функциональное зонирование территории

- Территория Технополиса (общественно-деловая застройка) - (15-25%);
- Ландшафтная зона (50-60%);
- Зона временного и постоянного проживания (7-12%);
- Рекреационно-досуговая зона совместно с зоной социального обслуживания (5-10%);
- Зона открытых и подземных автостоянок;
- Резервная зона.

Рекомендуемые функции застройки в составе Технополиса

Рекомендуемые функции в долях от общей площади территории:

- Административно-офисная зона – 15-17%
- Научная и R&D-зоны - 18-22%
- Коммерческая и выставочная инфраструктура – 3-5%
- Жилая зона (гостиницы, апартаменты, арендное жилье) – 7-12%
- Зона объектов социальной инфраструктуры, в том числе образовательная структура – 0,5–2%
- Рекреационные и буферные зоны – 30-40%
- Дорожная сеть – 10%
- Наземные парковки – 7%

Предусмотреть возможность для размещения научного и образовательного центра (без указания, какого именно вуза).

Участник конкурса имеет возможность корректировки процентного соотношения функционального состава технополиса в пределах 10% от указанного в Техническом задании на проектирование.

Рекомендации к визионерской архитектурно-планировочной концепции

1. Градостроительная организация Технополиса:

Технополис с территорией примерно в 600 Га будет представлять собой крупный комплекс-градообразование, состоящий из бизнес-инкубатора, арендных корпусов средних и крупных инновационных предприятий, зоны высокотехнологичного производства, отдельной СЗЗ, зоны предприятий сложного сервиса, жилой зоны и зоны отдыха, и будет включать в себя одну или несколько производственных зон, которые могут иметь различную направленность и способность к перенастройке производственных мощностей (преимущественную специализацию резидентов).

Общую территорию рекомендуется разделить на участки объёмом ориентировочно до 100-200 Га, что соответствует функциональному зонированию территории на генеральном плане муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области.

Оптимальным коэффициентом застройки территории Технополиса можно считать показатель в пределах 0,3 - 0,35.

Генплан (мастер-план) должен строиться на следующих принципах:

- деление территории на функциональные зоны,
- создание удобных транспортных путей,
- организация комплексного культурно-бытового обслуживания,
- наилучшее использование и максимальное сохранение природного ландшафта,
- обеспечение резервных территорий для перспективного развития.

2. Рекомендации к планировочной организации функциональных зон в составе Технополиса:

Необходимо обеспечить соответствие технополиса следующим основным условиям:

- общая площадь территории функциональной зоны должна составлять не менее 3,5 Га,
- площадь офисных, технических, производственных (в т.ч. лабораторных), административных, складских и иных помещений и сооружений, входящих в имущественный комплекс, должна составлять не менее 5 000 м²;
- под размещение резидентов из числа субъектов малого и среднего инновационного предпринимательства должно отводиться не менее 50% площади офисных, технических производственных, административных, складских и иных помещений и сооружений, входящих в имущественный комплекс технополиса;
- в состав территории могут частично или полностью входить земельные участки, обозначенные «красной линией» в Схеме проектирования (Приложение №1)

3. Рекомендуемое процентное соотношение основных компонентов деловой зоны:

- ядро - 50-60%;
- сложный сервис - 15-25%;
- простой сервис - 15%;
- социальное и бытовое обслуживание - 2%.

4. Характерные типы зданий, входящих в состав функциональной зоны:

- здания зоны «ядра»: инновационные центры; здания для совместного размещения нескольких организаций (блокированные здания из индивидуальных секций-ячеек); здания для размещения одной фирмы; корпуса определенных технологий;
- здания зоны сложного сервиса: многофункциональные деловые центры, выставочные центры, конференц-центры, образовательные и тренинговые центры, центры поддержки и развития бизнеса, центры трансфера технологий, управление, научно-технические и информационные центры, библиотеки и медиатеки, центры бизнес-услуг;

- здания зоны простого сервиса, социального обслуживания и жилой зоны: объекты инженерной инфраструктуры; склады; пункты общественного питания; отели и здания гостиничного типа с полным бытовым обслуживанием; апартаменты; многофункциональные, спортивные и досуговые комплексы; учреждения социально-бытового обслуживания; объекты транспортной инфраструктуры.
- В деловой зоне предлагается обособленно размещать зоны бизнес-инкубатора, средних и крупных предприятий.
- В зоне для размещения крупных предприятий, включающей арендные участки для индивидуального строительства и демонстрационно-испытательную площадку коллективного пользования, производственная зона отделяется от исследовательской и опытно-конструкторской.
- Зонирование промышленной площадки на различные типы производств, параметры блоков, зданий и инфраструктуры осуществлять в соответствии с требованиями промышленной застройки. При этом важно предусмотреть максимальную гибкость в распределении земли под индивидуальные здания.
- Зона сложного сервиса в деловой зоне должна представлять собой многофункциональный общественно-деловой комплекс, состоящий из взаимосвязанных общественно-коммерческих зданий различного назначения.
- Общая площадь объектов, необходимых для обеспечения деятельности управляющей компании должна составлять не более 20% (коэффициент 1,20) от общей площади технополиса.

5. Рекомендуемая архитектурно-композиционная модель:

- смешанная композиция из зданий переменной этажности с вертикальными и горизонтальными функциональными связями;
- протяжённая композиция из малоэтажных зданий с горизонтальными функциональными связями;

6. Объёмно-пространственные модели арендных зданий ядра:

- арендные здания для совместного размещения средних предприятий – используются для организаций со схожим технологическим процессом, установленным руководством технополиса, нуждающихся в одинаковых энергоносителях и инженерных системах, в одинаковом исследовательском, экспериментальном и производственном оборудовании;
- блокированные здания из индивидуальных ячеек-секций (микромодулей) – используются для размещения нескольких организаций различной технологической направленности, численностью 10-30 человек, нуждающихся в отдельном входе с улицы и в индивидуальной системе обслуживания;
- здания для размещения одной крупной организации. Также применение зданий такого типа возможно для средних фирм, численностью более 30 человек, достигших самостоятельности и требующих автономного от других фирм размещения.

Город уровня «технополис» можно характеризовать следующими позициями

- Население от 100 до 250 тысяч человек;
- Базовый градообразующий ресурс — научно-исследовательский, образовательный и производственный комплекс инновационного типа (НОК ИТ);
- Инновационная сфера — основная или важная бюджетообразующая отрасль;
- Критическая масса исследователей НОК ИТ — не ниже 5000 человек, средняя — 8800;

- Основные функциональные элементы НОК ИТ: вузы, высшие инженерные школы, технопарки, высокотехнологичные производства, рекреационные зоны, точки притяжения и общественные пространства, общественно-деловая инфраструктура;
- Диапазон количества студентов НОК 12,1-30,3 тысяч, среднее количество научно-технических работников 23 тысяч;
- Высококачественная городская среда с широко диверсифицированной сетью сервисных услуг;
- Хорошо организованная транспортная, пассажирская логистика местных, региональных и международных связей;
- Технополис - форма интеграции науки с инновационной промышленностью, а также инструмент комплексного социально-экономического развития территории;
- Доступность мест качественной рекреации и разнообразного отдыха.
- В Технополисе, как объединении науки, техники и предпринимательства, осуществляется тесное сотрудничество между академической наукой, предпринимателями, местными, региональными и федеральными органами власти.

Описание территории

Территория Заневского городского поселения, в пределах которого размещается проектируемая территория, расположена в юго-западной части Всеволожского муниципального района Ленинградской области и примыкает к восточной границе Санкт-Петербурга, расстояние от административного центра Заневского городского поселения – деревни Заневка до границы Санкт-Петербурга – 2 км. Территориально Заневское городское поселение граничит с Невским районом Санкт-Петербурга и расположено по отношению к центру Санкт-Петербурга ближе, чем многие «спальные» районы города (Выборгский, Красносельский, частично Приморский, Колпинский и пр. районы).

Рассматриваемая территория находится восточнее территории населенного пункта «Кудрово» и с запада ограничена кольцевой автодорогой (КАД). С севера территория проектирования ограничена массивом существующего Кудровского участкового лесничества, учебно-опытного Лесничества, с востока - территорией Промышленно-складской зоны «Соржа—Старая» и железной дорогой «Заневский Пост—Горы», с юга территория проектирования ограничена лесным массивом Невского участкового лесничества Кировского лесничества Всеволожского района Ленинградской области.

В настоящее время территория проектирования представлена преимущественно зонами различного промышленного назначения, делового, общественного назначения и сельскохозяйственными угодьями. Через территорию проектирования с востока на запад протекает р.Оккервиль.

Рельеф местности спокойный с максимальными отметками от 8.0м до 12.0м в БСК. Климат проектируемой территории в районе деревни Новосергиевки не имеет существенных отличий от условий Санкт-Петербурга и его ближайших пригородов. Климатические условия не формируют ограничений ведения строительной деятельности.

Планировочными осями рассматриваемой территории являются автодороги – в меридиональном направлении – восточное полукольцо кольцевой автомобильной дороги, в широтном направлении - автодороги регионального значения «Санкт-Петербург - Колтуши» (Колтушское шоссе), «Деревня Старая - Кудрово». Южная граница района проходит по автодороге федерального значения «Кола» («Санкт-Петербург - Мурманск»), населенные пункты сосредоточены вдоль дорог, центральная и южная части сельского поселения заняты лесами. Площадь проектирования – ориентировочно 600 Га.

Основные ограничения

В пределах проектируемой территории выделяются ряд объектов, имеющих санитарно-защитные зоны, учет которых обязателен в проекте (см. приложение №2):

Водоохранная зона водного объекта (ВОЗ– 100 м. – водоток - река Оккервиль)
Прибрежная защитная полоса водного объекта (ПЗП - 50 м. водоток-река Оккервиль)
Береговая полоса водного объекта (БП – 20м., водоток-река Оккервиль)
Охранная зона водопроводных сетей – 5 м
Охранная зона линий электропередач (330, 110 и 10 кВ) – 10-15м
Зона КАД – 100 м.
Охранные зоны линий связи
Охранная зона газопровода высокого давления – 25 м.
Высоту и этажность определить по ПЗиЗ в соответствии с функциональным зонированием.