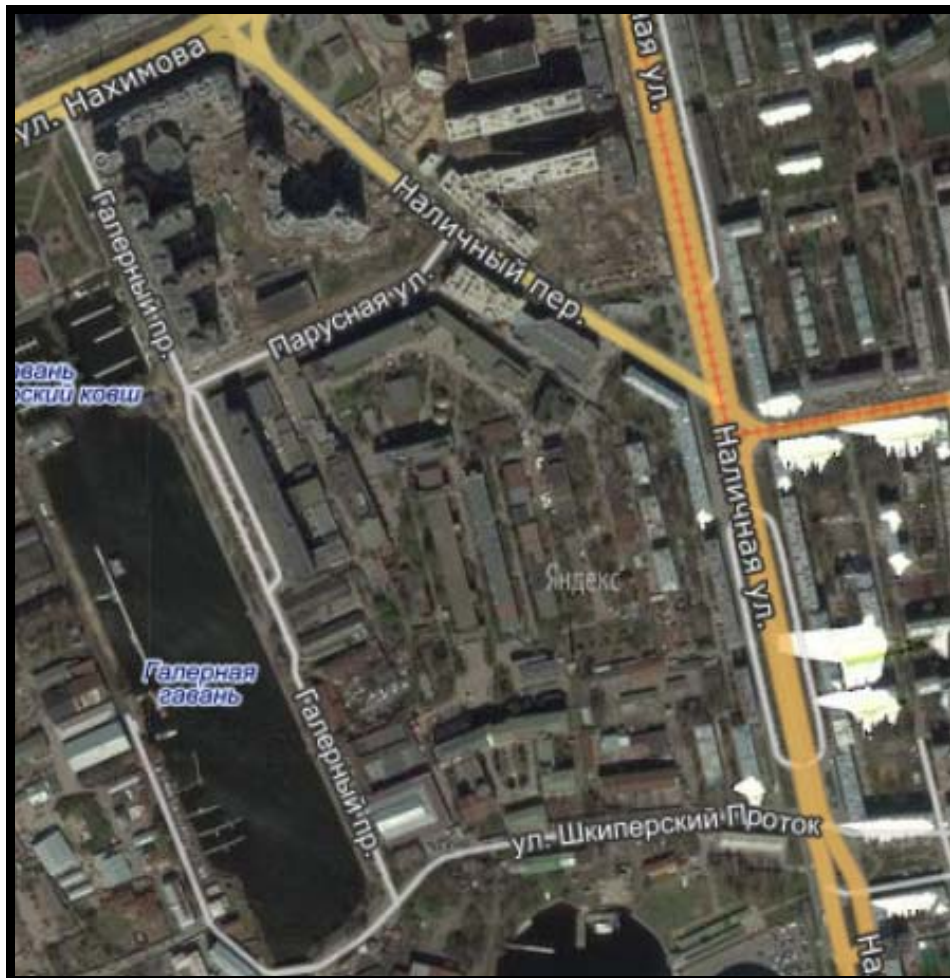


**Отчет по перспективному развитию территории ОАО «Ордена  
Трудового Красного Знамени Всероссийского научно-исследовательский  
институт радиоаппаратуры» по адресу: Санкт-Петербург, Шкиперский  
проток, д. 19, лит. А, кадастровый номер земельного участка 78:2209Б:4**



**Санкт-Петербург  
2012г.**

## **Содержание:**

- 1. Анализ максимально эффективного использования территории ОАО «Ордена Трудового Красного Знамени Всероссийского научно-исследовательский институт радиоаппаратуры» (ОАО «ВНИИРА») по адресу: Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 19, лит. А, кадастровый номер земельного участка 78:2209Б:4;**
- 2. Рассмотрение необходимости приобретения и вовлечения в инвестиционный проект перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА» прилегающих территорий квартала;**
- 3. Предварительные технико-экономические параметры перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА»;**
- 4. Последовательность этапов реализации инвестиционного проекта перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА»;**
- 5. Предварительная оценка затрат и доходов при реализации инвестиционного проекта перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА»;**
- 6. Оценка изменения стоимости земельного участка ОАО «ВНИИРА» в зависимости от этапов реализации инвестиционного проекта;**
- 7. Выводы.**

**1. Анализ максимально эффективного использования территории ОАО «Ордена Трудового Красного Знамени Всероссийского научно-исследовательский институт радиоаппаратуры» (ОАО «ВНИИРА») по адресу: Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 19, лит. А, кадастровый номер земельного участка 78:2209Б:4.**

**1.1. Рассматриваемый имущественный комплекс.**

**Земельный участок – кадастровый номер 78:2209Б:4;**

**Адрес: Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 19, лит. А;**

**Площадь земельного участка – 118 792,0 кв.м. (11,9 га);**

**Права собственности: ОАО «Ордена Трудового Красного Знамени Всероссийского научно-исследовательский институт радиоаппаратуры» (ОАО «ВНИИРА»).**

**Далее по тексту - ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

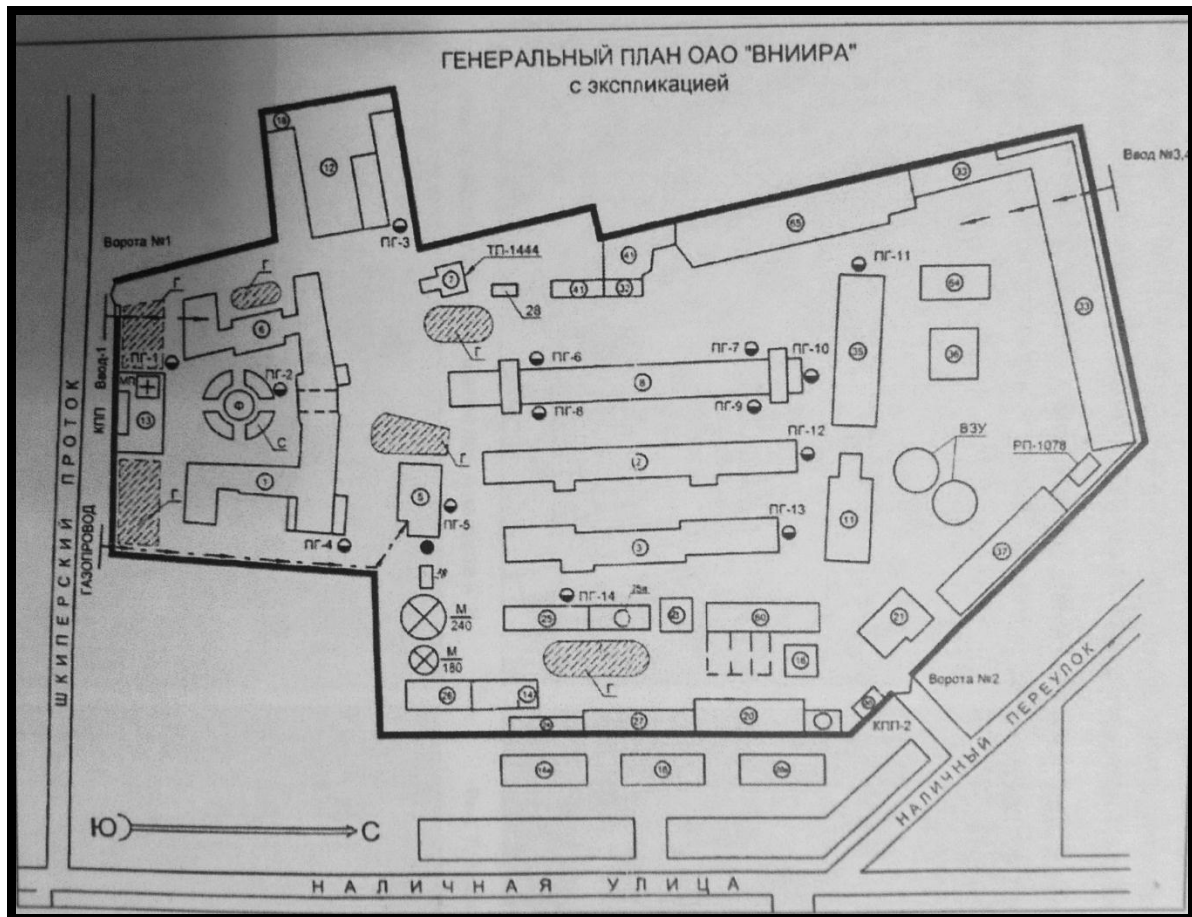


**На территории ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА располагается 35 объектов недвижимости  
общей площадью 85 834,3 кв.м:**

№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый номер	Реквизиты свидетельства	Общая площадь объекта оценки, кв.м, в т.ч.
1	Проходная №1	А	78:22095:0:35	78-АВ № 002865	1141,6
2	Административно лабораторный	АБ	78:22095:4:82	78-АВ № 002863	8 807,9
3	Лабораторный корпус	АВ	78:22095:4:84	78-АГ №139979	9 940,1
4	Лабораторно производственный	АД	78:6:22095:4:86	78-АГ №140159	7 599,5 1
5	Производственный корпус	АК	78:6:22095:4:88	78-АГ №140237	4 098,1
6	Корпус покрытий	АФ	78:6:22095:4:91	78-АГ №280641	5 032,3
7	Производственный корпус	АЧ	78:6:22095:4:90	78-АГ №140158	8 588,3
8	Оранжерея	Б	78:22095:0:58	78-АВ №002866	270,9
9	Проходная №2	В	78:22095:0:57	78-АВ №002946	115,5
10	Ветрозащитное сооружение РС-11	Г	78:22095:2005:60	78-АВ №002953	154,7
11	Преобразовательная подстанция	Д	78:22095:2005:62	78-АВ №002941	165,2
12	Насосно-фильтровальная станция	Е	78:22095:2005:61	78-АВ №002945	918,1
13	Очистные сооружения	Ж	78:22095:2005:63	78-АВ №002948	438,8
14	Складской корпус	АЖ	78:22095:4:87	78-АГ №140157	707,5
15	Столовая	З	78:22095:4:64	78-АВ №002947	6 974,1
16	Складской корпус	И	78:22095:4:65	78-АВ №002949	758,4
17	Ветрозащитное укрытие РС- 11	К	78:22095:2005:59	78-АВ №002942	154,7
18	Лабораторно-складской корпус	Л	78:2209Б:4:73	78-АВ №002867	676,9
19	Кровельная мастерская	М	78:2209Б:4:66	78-АВ №002926	157,1
20	Лабораторный корпус	Н	78:2209Б:4:70	78-АВ №002950	342,2
21	Лабораторный корпус	О	78:2209Б:4:68	78-АВ №002927	433,1

22	Производственно-административный корпус	п	78:2209Б:4:71	78-АВ №002925	579,5
23	Кузнечный корпус	р	78:2209Б:4:72	78-АВ №002752	125,8
24	Производственный корпус	с	78:2209Б:4:67	78-АВ №002751	285,6
25	Трансформаторная подстанция	т	78:2209Б:0:56	78-АВ №002943	192,2
26	Котельная	у	78:2209Б:4:69	78-АВ №002944	1204,4
27	Лабораторно- производственный корпус	ф	78:2209Б:4:74	78-АГ №012974	11 659
28	Мазутно-насосная станция	х	78:2209Б:4:76	78-АГ №012976	66,1
29	Склад на базе модуля "Кисловодск"	ц		отсутствует	951,9
30	Компрессорная	ч	78:2209Б:4:75	78-АГ №012973	247,8
31	Складской комплекс	ш	78:2209Б:4:77	78-АГ №012977	1643,5
32	Производственный корпус	ы	78:2209Б:4:81	78-АГ №012978	3 080,3
33	Насосная станция технического водоснабжения	э	78:2209Б:4:78	78-АГ №012975	148,9
35	Сборочно-монтажный корпус	ю	78:6:2009Б:4:79	78-АГ №0139899	6 578,6
36	Лабораторный корпус	я	78:6:2009Б:4:80	78-АГ №012976	1 595,7

\*- права на Склад на базе модуля "Кисловодск" не зарегистрированы



№ п/п	Наименование	Литера	№	Наименование	Литера
1	Проходная №1	А	18	Лабораторно-складской	Л
2	Административно-лабораторный корпус	АБ	19	Кровельная мастерская	М
3	Лабораторный корпус	АВ	20	Лабораторный корпус	Н
4	Лабораторно-производственный корпус	АД	21	Лабораторный корпус	О
5	Складской корпус	АЖ	22	Производственно-административный корпус	П
6	Производственный корпус	АК	23	Кузнечный корпус	Р
7	Корпус покрытый	АФ	24	Производственный корпус	С
8	Производственный корпус	АЧ	25	Трансформаторная подстанция	Т
9	Оранжерея	Б	26	Котельная	У
10	Проходная №2	В	27	Лабораторно-производственный корпус	Ф
11	Ветрозащитное укрытие РС-11	Г	28	Мазутно-насосная станция	Х
12	Преобразовательная подстанция	Д	29	Компрессорная	Ч
13	Насосно-фильтровальная станция	Е	30	Складской корпус	Ш
14	Очистные сооружения	Ж	31	Производственный корпус	Ы
15	Столовая	З	32	Насосная станция технического водоснабжения	Э
16	Складской корпус	И	33	Сборочно-монтажный корпус	Ю
17	Ветрозащитное укрытие РС-11	К	34	Лабораторный корпус	Я

## 1.2. Анализ влияния градостроительного законодательства регулирующего перспективное развитие ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 1.2.1. Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (далее Генеральный план СПб)

В соответствии с Генеральным планом СПб, рассматриваемый ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК располагается в функциональной зоне Д.

Зона Д – зона общественно деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.





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

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
<b>1</b>	<b>Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)</b>	<b>10300</b>
<b>2</b>	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	10440
<b>3</b>	<b>Для размещения объектов розничной торговли</b>	10510
<b>4</b>	<b>Для размещения объектов оптовой торговли</b>	10520
<b>5</b>	<b>Для размещения объектов общественного питания</b>	10600
6	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
7	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
8	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования	10820
9	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	10920
10	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов	10930
11	Для размещения объектов социального обеспечения	10950
12	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных	10961
<b>13</b>	<b>Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей</b>	11010
<b>14</b>	<b>Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи</b>	11020
15	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)	11110
16	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11130
17	Для размещения религиозных объектов	11200
18	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
19	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
20	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	11320
21	Для размещения объектов науки	11400
<b>22</b>	<b>Для размещения финансово-кредитных объектов</b>	11500
23	Для размещения объектов страхования	11600
24	Для размещения объектов пенсионного обеспечения	11700
<b>25</b>	<b>Для размещения гостиниц</b>	<b>11800</b>
<b>26</b>	<b>Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости,</b>	12010

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	<b>туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)</b>	
27	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
28	Для размещения объектов связи	12400
29	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
30	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
31	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
32	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров	14224
33	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
34	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
35	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
36	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, том числе:</i>	
37	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
38	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
39	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
40	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
41	Для размещения канализационных насосных станций	10434
42	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
43	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
44	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена	14213
45	Для размещения спортивных клубов	11030
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
3	Для размещения электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час	10412
4	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
5	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
1	Для размещения больничных учреждений	10910
2	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	11022
3	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и	13930

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	
4	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
5	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)	14211
6	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)	14214
7	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (*)	14300
8	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станции) (*)	14400
9	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта	14530

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

**общественно-деловой подзоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД1-1\_1):**

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков:

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 9.1 статьи 9 части II настоящих Правил;

- минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов, (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II Правил;

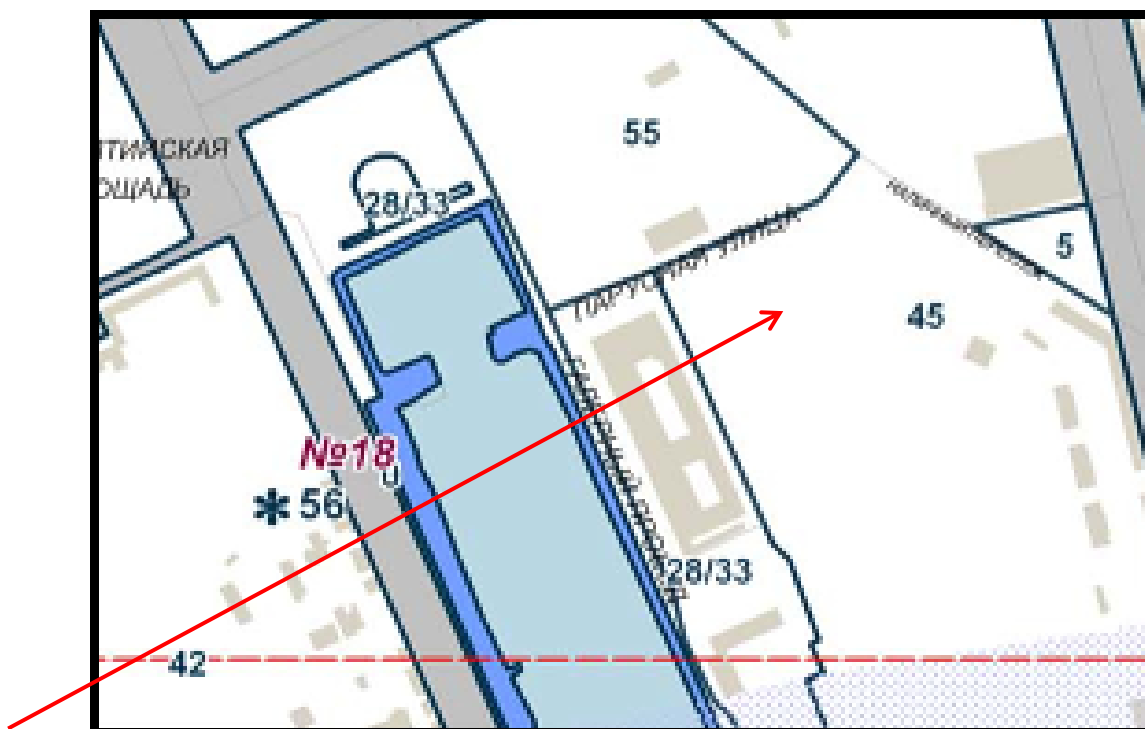
11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II настоящих Правил.

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил.

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил.

### 1.2.2.2. Предельные высотные показатели рассматриваемой территории ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА в соответствии с ПЗИЗ.

Максимальная фоновая высота перспективной застройки – 45 метров.



Дополнительно сообщаем, что на основании Решения Санкт-Петербургского городского суда от 20.12.2010 года **признаны недействующими** с момента принятия Закона Санкт-Петербурга от 19 января 2009 года №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» **положения приложения № 3 к Режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга «Схема высотного регулирования для территории Санкт-Петербурга» (условные обозначения)** в части слов: «высота зданий определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

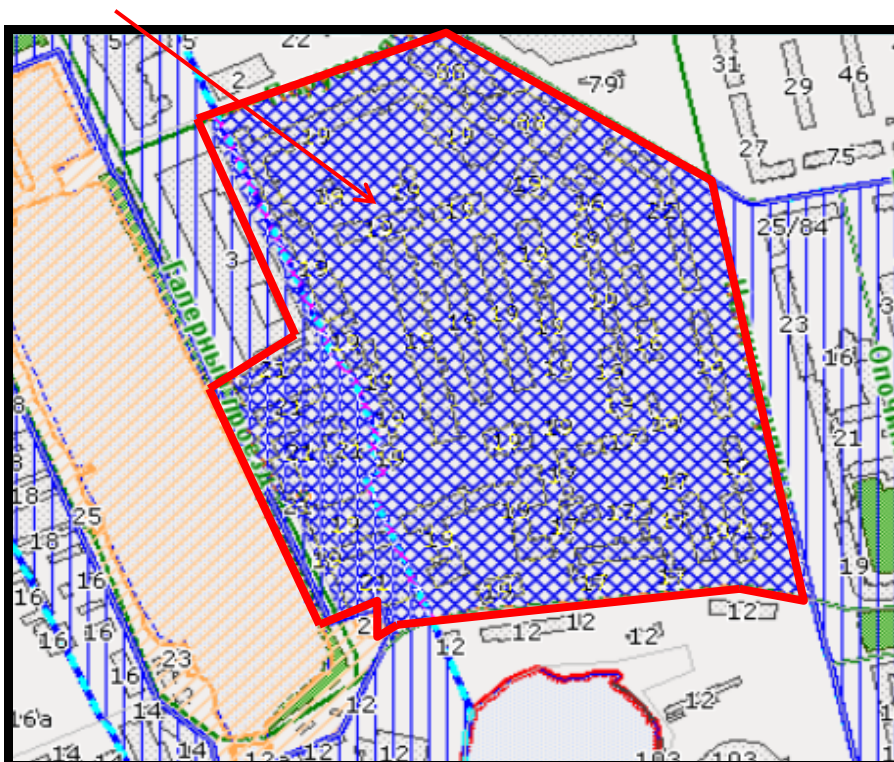
2) **признаны недействующими** с момента принятия Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 года № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» **части 3, 4, 8 статьи 2 главы 1 части 1 Приложения 1, часть 4 статьи 8 Приложения 3 и Приложение 4** - в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Данное решение Санкт-Петербургского городского суда оставлено без изменений определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 16.03.2011 г. (78-Г11-13), вынесенным по результатам рассмотрения кассационной жалобы Губернатора Санкт-Петербурга.

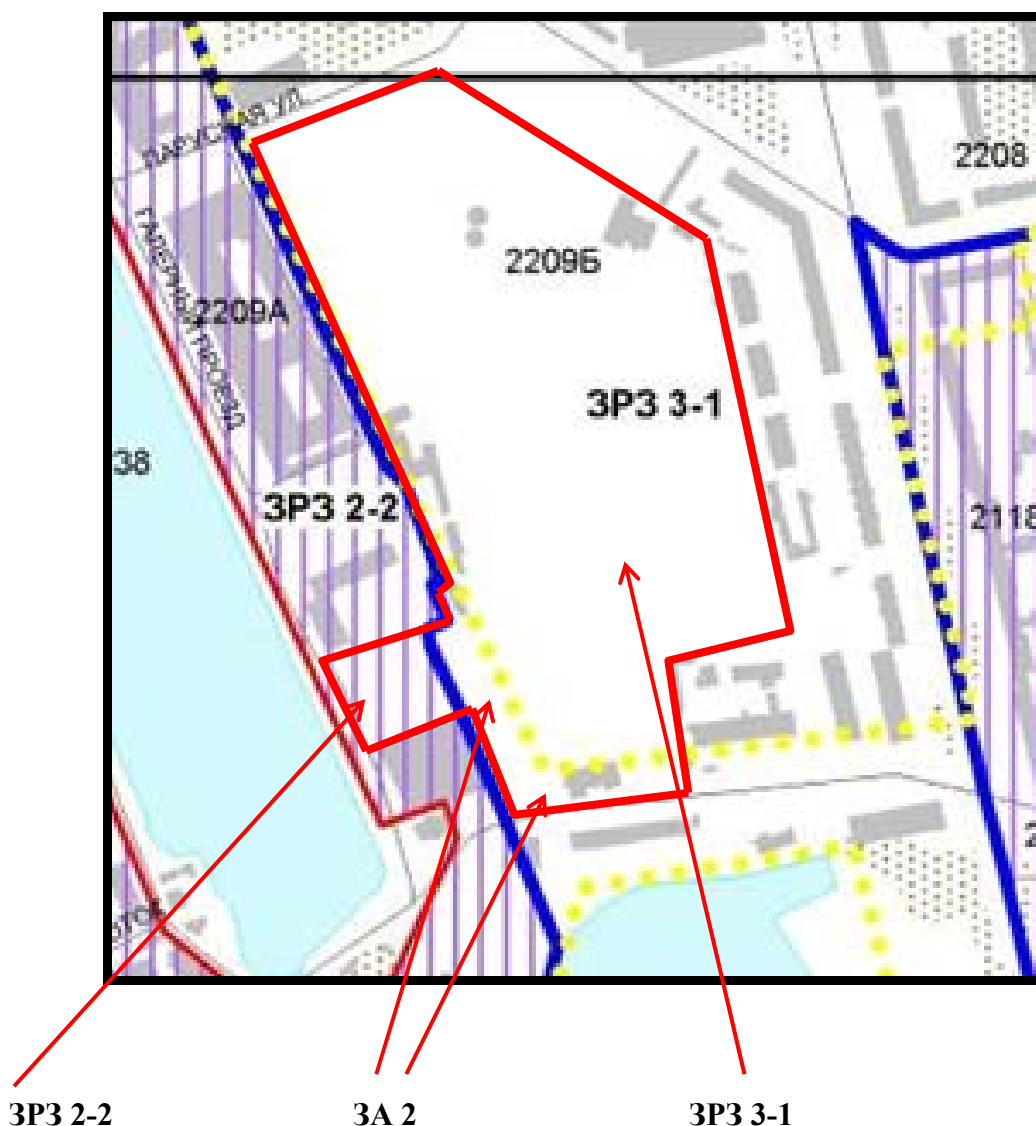
**1.2.3. Закон Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7 О ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И РЕЖИМАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ УКАЗАННЫХ ЗОН И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА "О ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"**

Рассматриваемый под перспективное развитие **ЗАМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** располагается на территории **Квартала 2209Б** который находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-2, а также в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3, участок ЗРЗ 3-1.

**Квартала 2209Б**



Рассматриваемый земельный участок находится в границах охранной зоны ЗРЗ 2-2, ЗРЗ 3-1, также частично в границах слоя археологического надзора ЗА2.



### Режим ЗРЗ 2

#### **4.1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:**

- а) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки, и объектов исторической застройки, указанных в п. 2.6. Приложения №1 к режимам;
- б) изменение объемно-пространственного и архитектурного решений исторических зданий, строений и сооружений;
- в) изменение системы озеленения и благоустройства на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении № 1 к режимам;
- г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов;

д) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

#### **4.2. На территории ЗРЗ 2 допускается:**

*а) комплексная реконструкция кварталов при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;*

б) реконструкции отдельных зданий, строений и сооружений с изменением их габаритов и объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режима и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

г) благоустройство территории: устройство открытых автостоянок, установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, типовых афишных и газетных стендов, отдельно стоящих рекламных конструкций, дорожных знаков; размещение рекламных и информационных конструкций с площадью более 10 кв. м на фасадах зданий, рекламных и информационных конструкций на крышах зданий при условии сохранения исторической среды;

д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов при сохранении исторически ценных градоформирующих объектов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов;

ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

з) строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение, не выше примыкающих зданий на территории открытых городских пространств, указанных в приложении № 1 к режимам;

и) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

#### **4.3. На территории ЗРЗ 2 устанавливаются следующие ограничения:**

а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, возможны отдельные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой: объекты не должны быть видны с открытых городских пространств;

в) предельные параметры высоты определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга и при условии сохранения панорам и видов исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении № 1 к режимам.

## 5. Режим ЗРЗ 3

5.1. На территории ЗРЗ 3 допускается строительство, устанавливаются ограничения по высоте в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

5.2. Предельные параметры высоты зданий, строений, сооружений на территориях за границами зон охраны применяются при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении № 1 к режимам.

### 1. Исторически ценные градоформирующие объекты Санкт-Петербурга

#### 1.3. Археологический слой

##### 1. Общие положения:

1.1. Границы территорий археологического слоя указаны в приложении № 1 к настоящему Закону Санкт-Петербурга.

Территории участков археологического слоя состоят из двух подзон: археологических раскопок (далее - ЗА 1) и археологического надзора (далее - ЗА 2).

ЗА 1 – наиболее ценные в научном отношении участки археологического слоя.

ЗА 2 – менее ценные или недостаточно изученные участки археологического слоя.

1.2. В ЗА 1 и ЗА 2 рекомендуется минимизировать земляные работы, связанные с уничтожением или повреждением археологического слоя.

1.3. В случае обнаружения в ходе археологических раскопок остатков построек или сооружений фортификационного, жилого, общественного или иного назначения, обладающих признаками объекта культурного наследия, сведения о них немедленно передаются в государственные органы охраны объектов культурного наследия для оперативного решения вопроса об их сохранении и постановке под охрану в качестве объектов культурного наследия.

1.4. После завершения раскопок на исследованном участке прекращается действие особых требований режима.

### ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК частично включен в ЗА 2.

#### 3. Особые требования в ЗА 2:

3.1. Работы, связанные с углублением в грунт, допускаются только после проведения предварительных разведочных археологических исследований и принятия решения о характере спасательных археологических исследований, непосредственно связанных с земляными работами (надзор, частичные или полные спасательные раскопки).

3.2. Решение о характере спасательных археологических исследований принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия на основе рассмотрения предпроектной и проектной документации, результатов предварительных разведочных археологических исследований, геофизической разведки, данных инженерно-геологических изысканий, анализа историко-архивных и библиографических данных.

3.3. Решение государственного органа охраны объектов культурного наследия о необходимости и форме проведения спасательных археологических исследований оформляется письменным заданием, которое выдается заказчику работ.

3.4. В случае обнаружения в ходе археологического надзора участков археологического слоя, остатков сооружений или отдельных объектов, ценных в научном отношении, следует приостановка работ и проведение спасательных раскопок.

3.5. Решение о приостановке работ для проведения раскопок и о возобновлении производства работ по их завершении принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия по представлению археолога, ведущего исследования на данном участке.

## **2. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга**

### **1. Элементы исторической планировочной структуры**

#### **1.1. Исторический планировочный каркас**

1.1.1. Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Наличная ул.

### **2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры**

#### **2.1. Силуэт города**

2.1.1. Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

Не допускается появление новых доминант в пределах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1, а также в пределах обзора панорам исторического центра, открытых городских пространств.

Охраняется доминирующее положение архитектурных доминант, возвышающихся над массивом городской застройки.

#### **2.3. Панорамы**

2.3.1. В историческом центре охраняются панорамы, основные площадки и пути их обзора.

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости 6 км. Объекты, расположенные за пределами 6 км, утрачивают четкость силуэта и не влияют на зрительное восприятие панорамы.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

б) панорамы акватории р. Невы:

наб. Макарова между Биржевым и Тучковым мостами с пути обзора вдоль противоположного берега р. М. Невы и с Биржевого и Тучкова мостов;  
северной части Елагина о-ва с пути обзора вдоль Приморского пр. от дома № 61 до 3-го Елагина моста и с 3-го Елагина моста;

в) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

галереи верхнего яруса колоннад Исаакиевского собора; моста Лейтенанта Шмидта; Дворцового моста; Троицкого моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

### **3. Характеристики исторической среды**

#### **3.1. Общие характеристики исторической среды**

3.1.1. Характеристики исторической среды определяют:

а) уличный фронт, композиционно организованный лицевыми фасадами, историческими зелеными насаждениями и системой исторического озеленения;

б) силуэт открытых городских пространств с преобладанием горизонтальных линий; систему высотных акцентов на лицевых корпусах, формирующую композицию улиц, площадей, набережных;

в) композиционные принципы архитектурных решений зданий и лицевых фасадов: горизонтальные членения, осевые композиции, сложившиеся соотношения стены и проемов;

г) способ отделки фасадов: окраска, штукатурка, облицовка естественным камнем.

### **1.3. Предложения по наиболее эффективному использованию ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА по итогам проведенного анализа градостроительных ограничений учитывая перспективное развитие.**

**В соответствии с градостроительными нормативными актами, на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ возможно разместить следующие коммерческие функции:**

- для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов);
- для размещения общественно-деловой застройки (бизнес-центров, гостиниц, торговли);
- для размещения вспомогательных и сопутствующих функций (объектов соцкультбыта, коммунального и инженерного назначения).

#### **1.3.1. Описание локального местоположения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК расположен по адресу Шкиперский проток, д. 19 лит А в юго-западной части Василеостровского района Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном Наличной ул., Наличным переулком, Парусной ул., Галерным проездом и Шкиперским протоком.

С севера участка граничат с зоной среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Свободные участки территории застраиваются высотными жилыми домами класса «премиум». По берегу Финского залива идет строительство нового морского фасада СПб. Доминантой данной территории является гостиница «Прибалтийская», рядом с которой располагается аквапарк «Вотервилль». На углу Парусной улицы и Малого проспекта находится ТК «Шкиперский Молл».

С юга участок также граничит с зоной смешанной застройки. Напротив входа в здание ВНИИРА, находится территория СКФ Министерства обороны (Спортивный Клуб Флота). Чуть далее располагается яхт-клуб военно-морской базы и музей «Подводная лодка Народоволец». В непосредственной близости от участка располагается военная часть. Также на южной стороне располагается основной выставочный комплекс города «ЛенЭКСПО», главный пассажирский морской порт СПб и гостиница «Морская».

Западная граница участков выходит к Галерной гавани. Северо-западная часть

граничит со зданием Невского проектно-конструкторского бюро, с автосалоном «Аксель-моторс». На противоположной стороне Галерной гавани располагаются автотранспортный парк N24 «Спецтранс» и гаражи.

Восточная часть граничит с жилыми домами (средней высотности), в которых находятся детский сад N°2 и профессиональный лицей «Сервис». На востоке от рассматриваемого участка располагается историческая часть острова, которая в основном застроена доходными домами постройки XIX - начала XX века, домами Сталинской эпохи и различными общественными учреждениями науки, культуры, образования и медицины.

Прилегающий к объекту район насыщен местами для отдыха и проведения досуга - прогулочными зонами, набережными, парками (Опочининский сад, Шкиперский сад), кафе, ресторанами.

Пешеходную и транспортную доступность объекта можно охарактеризовать как удовлетворительную.

- расстояние до станции метро Приморская - 1 500 м
- расстояние до станции метро Василеостровская - 2 800 м
- расстояние до Пассажирского морского порта - 1 000 м

Наличная улица и улица Кораблестроителей являются крупными магистралями, по которым проходит большое количество маршрутов наземного транспорта:

- автобусы №1, б, 7,128,151,152;
- маршрутные такси №К6К, К147, К154, К 183, К273, К346, К349, К350, К 359А, К359Б;
- троллейбус N910.

С точки зрения подъезда, как на легковом, так и на грузовом автотранспорте, расположение участка можно считать выгодным, так как участок находится на пересечении крупных улиц.

Количество парковочных мест в данном районе недостаточное, необходимо увеличение количества специализированных парковочных центров.

### **1.3.2. Выводы о качественных характеристиках местоположения**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК расположен в зоне смешанной застройки. Окружением объекта являются как жилые и общественные здания, так и объекты выставочного комплекса Ленэкспо, объекты министерства обороны и иные здания.

Транспортная доступность объектов оценки — типична для Васильевского острова. Ближайшая станция метрополитена «Приморская» расположена примерно в 1500 метрах от оцениваемых зданий.

В целом, местоположение объектов оценки благоприятно с точки зрения развития объектов недвижимости различного назначения.

### **1.3.3. Наиболее эффективное развитие ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

По итогам рассмотрения представленных данных - размещение на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ общественно-деловой застройки как основной функции перспективного развития территории нецелесообразно, ввиду сложившейся конъюнктуры в различных сегментах рынка (гостиниц, выставочных центров, бизнес-центров, офисной недвижимости и сетевого ритейла). Целесообразно перспективное размещение на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ жилой функции, формирование жилого микрорайона с созданием улучшенной среды проживания повышенной комфортности.

Предлагаемая наиболее эффективная функция перспективного развития  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

- Многоэтажные многоквартирные жилые дома повышенной комфортности;
- Сопутствующие функции в соответствии с нормами законодательства, в том числе необходимые для повышения качества проживания:
  - необходимые объекты социально-культурного и бытового обслуживания (детский сад, детское общеобразовательное учреждение и т.д.);
  - компактное размещение мест для хранения автотранспорта и комфортный доступ к автотранспорту (устройство закрытых подземных, полузаглубленных, многоэтажных паркингов);
  - интеграция в перспективную жилую застройку общественно – деловой функции (устройство административных и офисных помещений);
  - интеграция в перспективную жилую застройку спортивной и оздоровительной функции (устройство фитнес-центров, спа и т.д.);
  - объекты инженерной инфраструктуры необходимые для повышения качества и надежности инженерного обеспечения перспективной застройки.

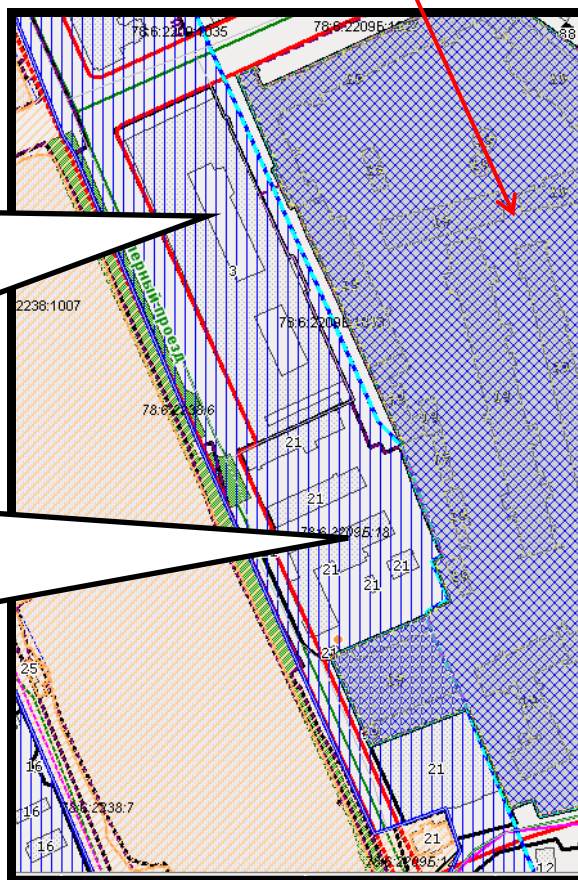
## 2. Рассмотрение необходимости приобретения и вовлечения в инвестиционный проект перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА» прилегающих территорий квартала;

### 2.2.1 Окружение ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с западного направления:

#### ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ВНИИРА

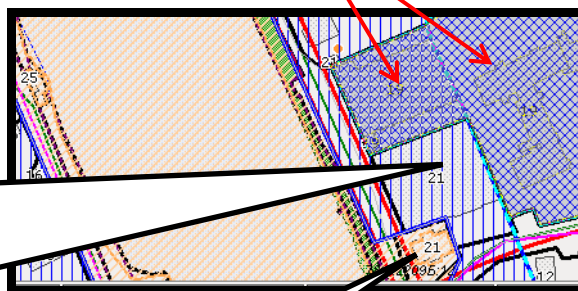
Земельные участки: 78:6:2209А:1	
Кадастровый номер	78:6:2209А:1
Адрес	199106, г.Санкт-Петербург, Галерный пр дом 3
Кадастровое дело	6/00106
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов науки
Площадь (кв. м.)	15317
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование
Тип	Координированный
Дата учета	04.11.1996
Кадастровая стоимость 1 кв м	8378

Земельные участки: 78:6:2209Б:18	
Кадастровый номер	78:6:2209Б:18
Адрес	г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера А
Кадастровое дело	41/09455
Вид разрешенного использования	Для размещения военных объектов
Площадь (кв. м.)	13869
Вид права	
Тип	Координированный
Дата учета	07.02.2012
Кадастровая стоимость 1 кв м	258



## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ВНИИРА

Земельные участки: 78:6:2209Б:1	
Кадастровый номер	78:6:2209Б:1
Адрес	г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 2, литера А
Кадастровое дело	6/00510
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов
Площадь (кв. м.)	4590
Вид права	Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	27.04.1998
Кадастровая стоимость 1 кв м	3221



Земельные участки: 78:6:2209Б:13	
Кадастровый номер	78:6:2209Б:13
Адрес	г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, литера А
Кадастровое дело	6/06499
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов
Площадь (кв. м.)	1020
Вид права	Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	20.07.2009
Кадастровая стоимость 1 кв м	3221

Земельные участки: 78:6:2209Б:11	
Кадастровый номер	78:6:2209Б:11
Адрес	г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 17, литера А
Кадастровое дело	41/10090
Вид разрешенного использования	Для размещения военных объектов
Площадь (кв. м.)	16838
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование, Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	16.08.2007
Кадастровая стоимость 1 кв м	258



Земельные участки: 78:22096:6

выделять объект на карте

Кадастровый номер	78:22096:6
Адрес	г.Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 16, литера А
Кадастровое дело	6/04992
Вид разрешенного использования	Для размещения адм-управл. и общественных объектов
Площадь (кв. м.)	1475
Вид права	Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	30.10.2003
Кадастровая стоимость 1 кв м	8536



78:22096:7

Кадастровый номер	78:22096:7
Адрес	г.Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 20, литера В
Кадастровое дело	6/00334
Вид разрешенного использования	Для размещения адм-управл. и общественных объектов
Площадь (кв. м.)	1406
Вид права	Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	30.10.2003
Кадастровая стоимость 1 кв м	8536

[Расчет коэффициента местоположения](#)



Принятые работы по межеванию земельных участков (Топорегистры): 22096/NA

выделять объект на карте

Номер ТГР	22096/NA/5
Адрес	Неизвестно, улица Неизвестно, дом 18
Кадастровое дело	Неизвестно
Вид разрешенного использования	Неизвестно
Площадь (кв. м.)	1564.74



Земельные участки: 78:6:22095:9

выделять объект на карте

Кадастровый номер	78:6:22095:9
Адрес	г.Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 88, литера А
Кадастровое дело	6/06052
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов торговли
Площадь (кв. м.)	4060
Вид права	Собственность
Тип	Координированный
Дата учета	05.07.2007
Кадастровая стоимость 1 кв м	11898



78:6:22095:19

Кадастровый номер	78:6:22095:19
Адрес	г.Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 88, корпус 2, литера А
Кадастровое дело	6/07199
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов торговли
Площадь (кв. м.)	4181
Вид права	
Тип	Координированный
Дата учета	28.03.2012
Кадастровая стоимость 1 кв м	11898



78:6:22095:1027

Кадастровый номер	78:6:22095:1027
Адрес	г.Санкт-Петербург, Парусная улица, участок 1, (у дома 19, литера А по Шкиперскому протоку)
Кадастровое дело	6/00950-К
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)
Площадь (кв. м.)	2195
Вид права	
Тип	Координированный
Дата учета	27.02.2002
Кадастровая стоимость 1 кв м	10308



191028, Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 24, лит А  
Тел.: 404-06-53, 404-06-54

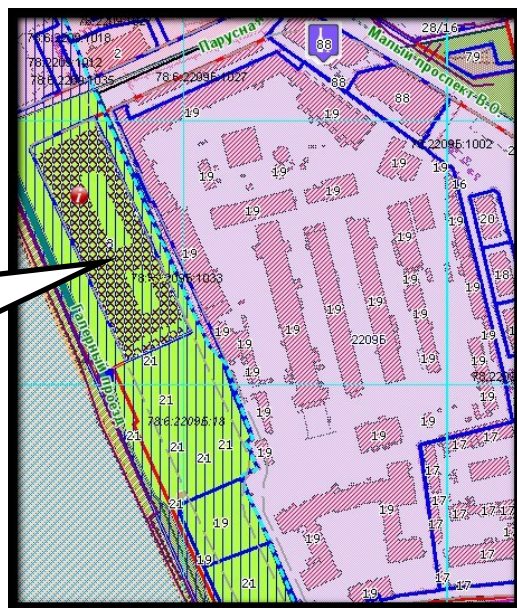
Факс 404-06-55

[www.paritet-group.com](http://www.paritet-group.com)

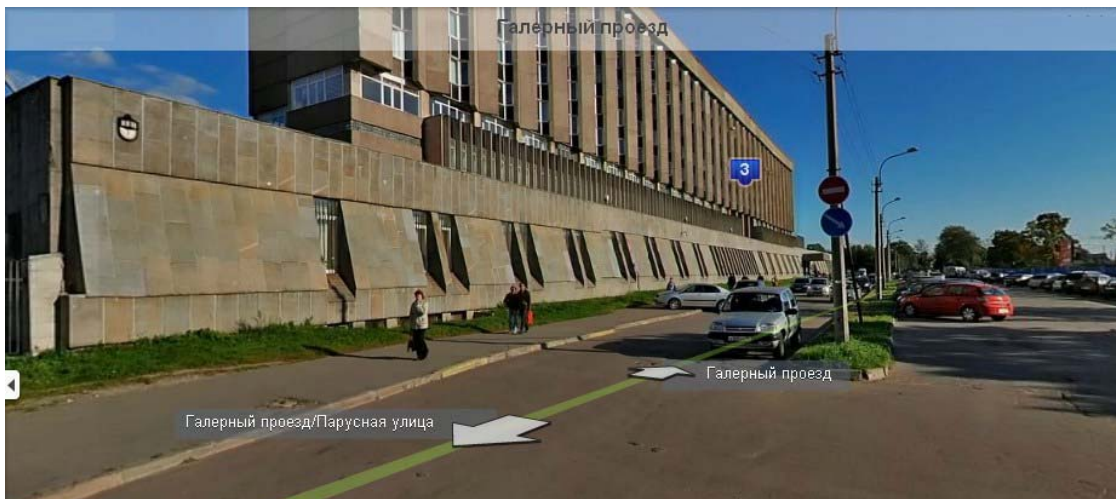
191028, Санкт-Петербург,  
ул. Фурштатская, д.24, лит.А  
тел./факс: +7 (812) 404-06-50  
+7 (812) 404-06-51  
+7 (812) 404-06-52  
[info@inv-con.ru](mailto:info@inv-con.ru)

## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 3	
<input type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	
Адрес строения	г.Санкт-Петербург, Галерный проезд, дом 3, литера А
Кадастровое дело	6/00106
Дата учета	
Дата синхронизации	
Признак ПО	Синхронизированное строение для учета помещений
Наименование	Неизвестно
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	36673.7

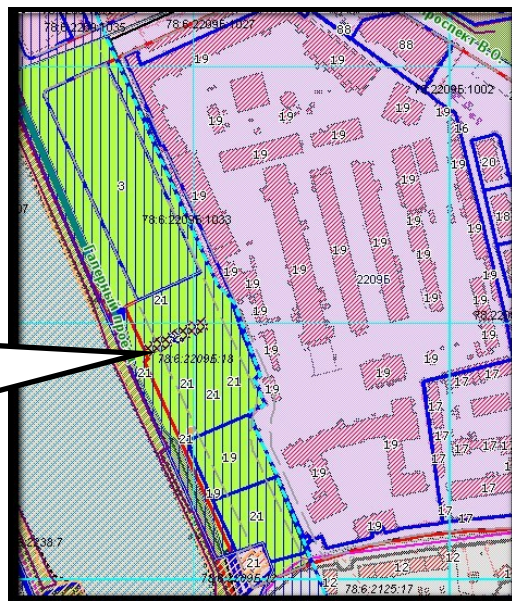


## Визуализация объекта (бизнес – центр):



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 21	
<input checked="" type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	78:6:22096:18:97
Адрес строения	г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера Е
Кадастровое дело	6/06367
Дата учета	18.04.2008
Дата синхронизации	18.04.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Склад
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	813,6

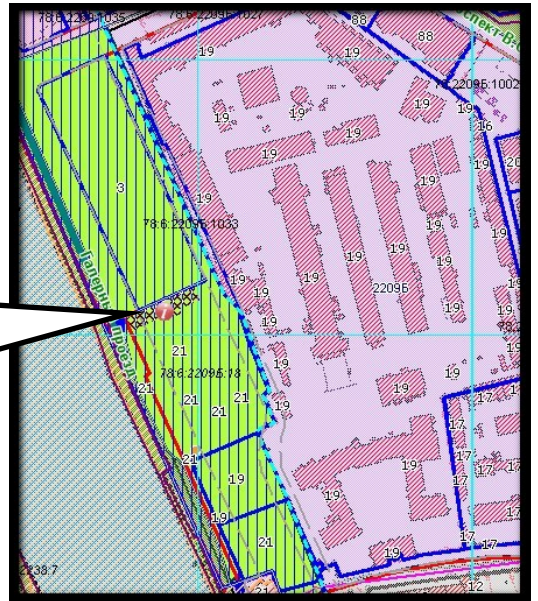


## Визуализация объекта (склад):

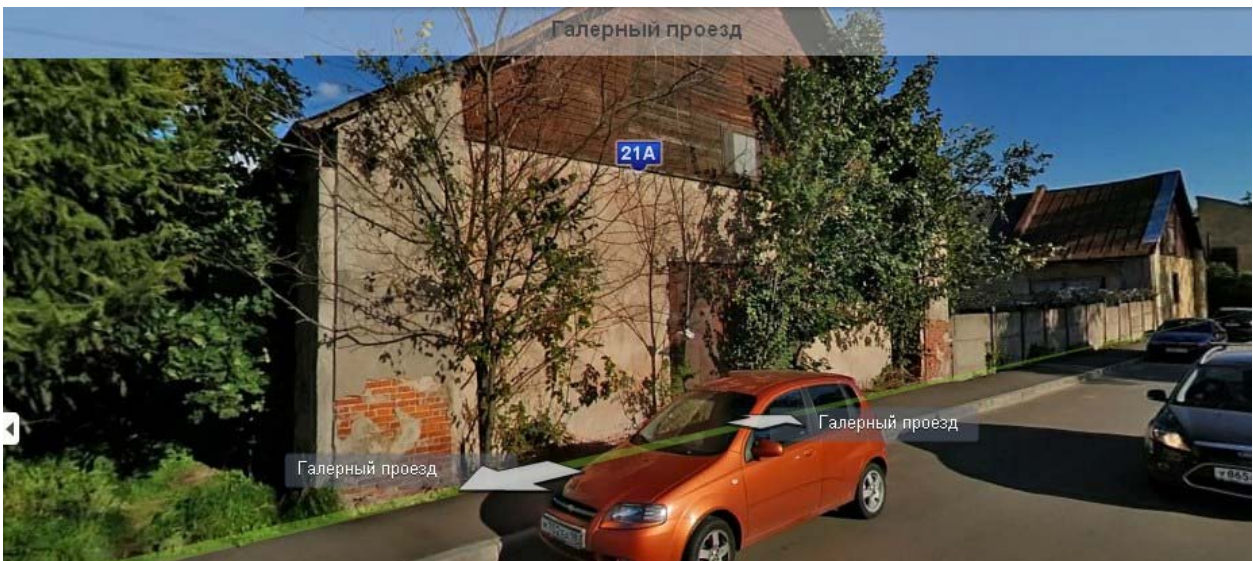


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 21	
<input type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	78:6:22096:18:96
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера Д
Кадастровое дело	6/06366
Дата учета	18.04.2008
Дата синхронизации	18.04.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Склад
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	872

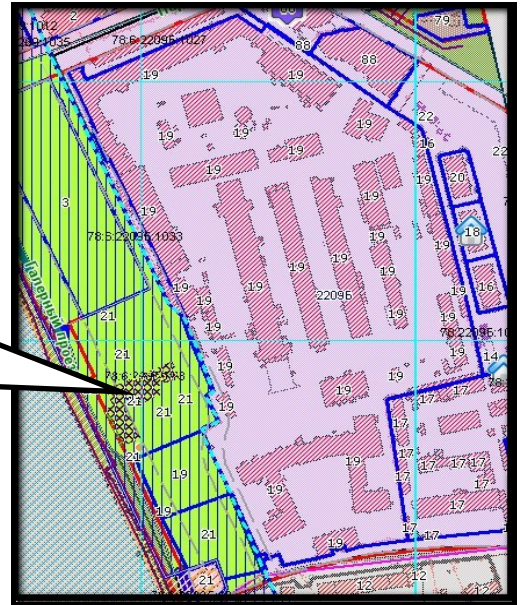


## Визуализация объекта (склад):



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 21	
Кадастровый номер	78:6:22096:18:85
Адрес строения	199106, г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера А
Кадастровое дело	6/06000
Дата учета	11.08.2006
Дата синхронизации	21.12.2006
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Лаборатория
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	1881.3

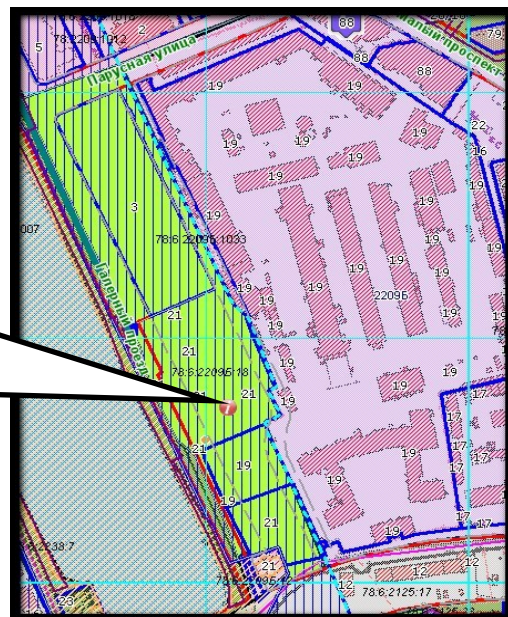


## Визуализация объекта (лаборатория)



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 21	
Кадастровый номер	78:6:22095:18:93
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера К
Кадастровое дело	6/06370
Дата учета	18.04.2008
Дата синхронизации	18.04.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Склад
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	38.6

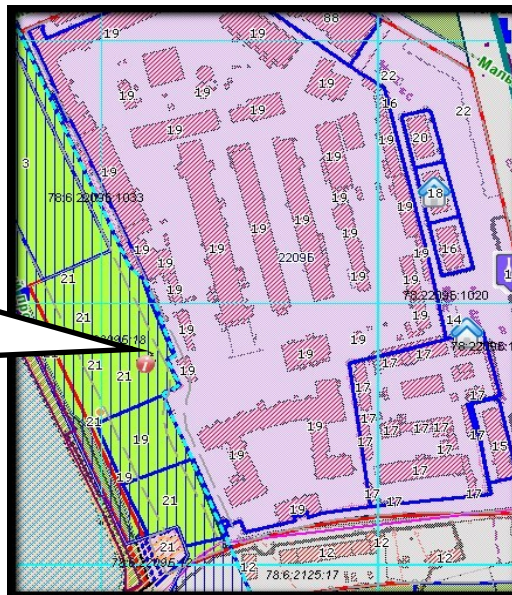


## Визуализация объекта (склад):

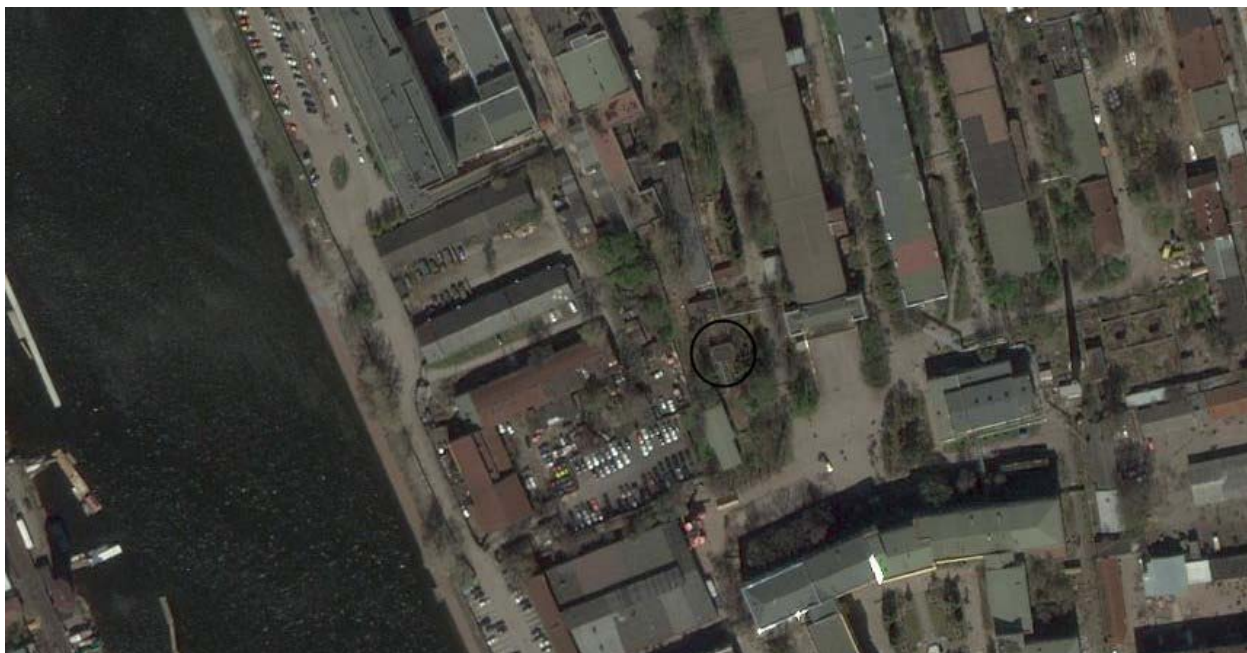


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 21	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	выделять объект на карте
Кадастровый номер	78:6:22096:18:92
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 21, корпус 3, литера Ж
Кадастровое дело	6/06368
Дата учета	18.04.2008
Дата синхронизации	18.04.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Котельная
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	178.8

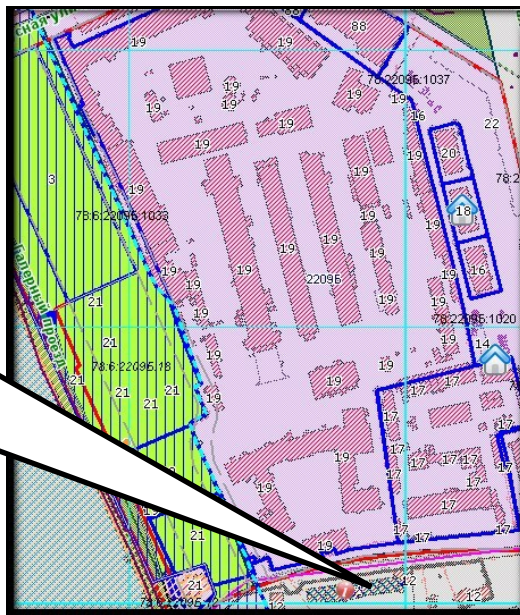


## Визуализация объекта (котельная):

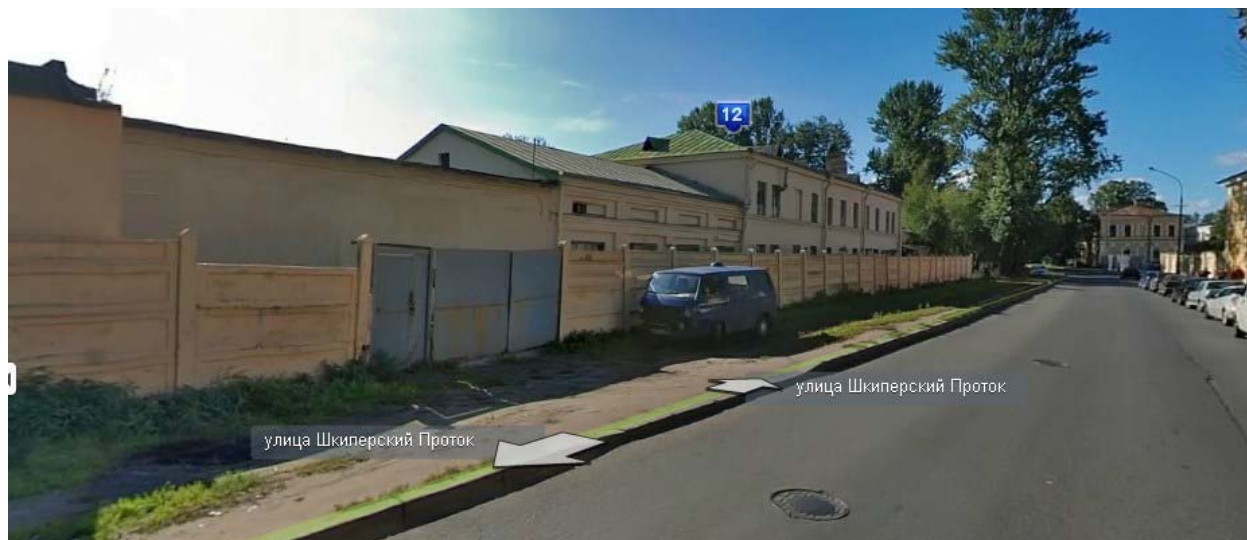


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 12	
Кадастровый номер	78:6:2125:17:52
Адрес строения	199106, г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 12, литера Д
Кадастровое дело	6/03427
Дата учета	10.03.2000
Дата синхронизации	06.03.2000
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Производственный корпус
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	1461.5

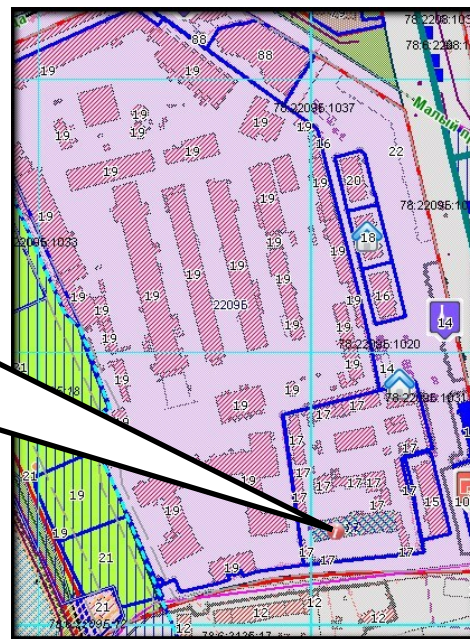


## Визуализация объекта (производственный корпус):

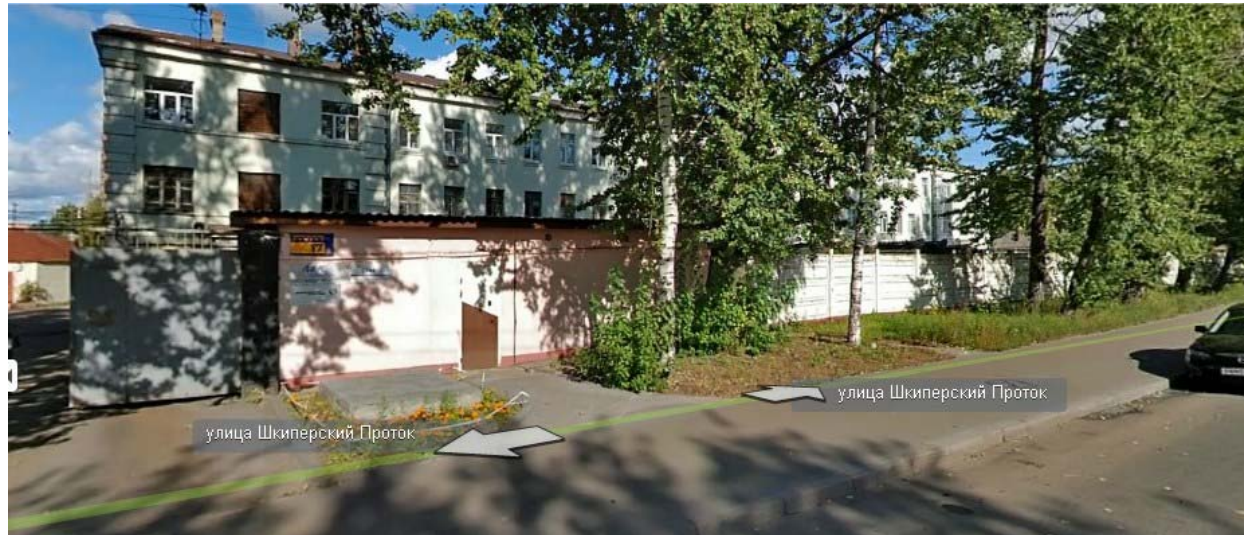


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 17	
Кадастровый номер	78:6:22096:11:7
Адрес строения	199106, г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 17, литера А
Кадастровое дело	6/04354
Дата учета	25.10.2001
Дата синхронизации	20.07.2005
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Административный корпус
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	3189

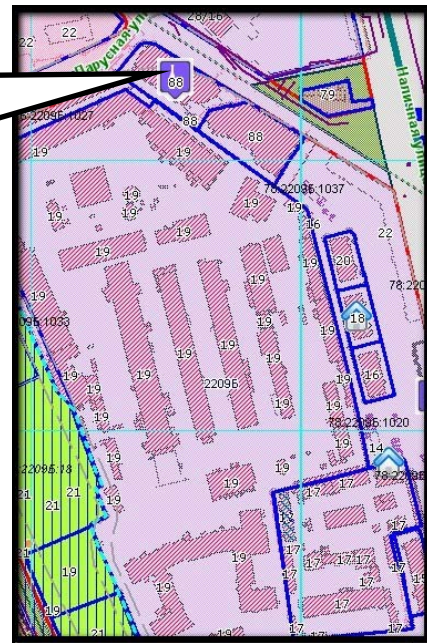


## Визуализация объекта (административный корпус):



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 88	
<input type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	78:6:22095:19:107
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 88, корпус 2, литера А
Кадастровое дело	6/06999
Дата учета	07.10.2011
Дата синхронизации	07.10.2011
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Рынок
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	11548.7

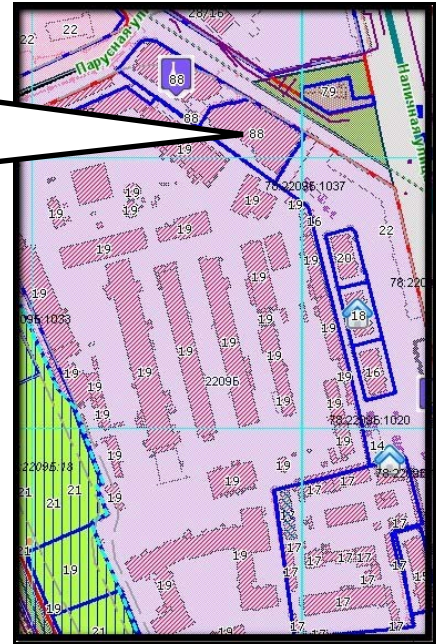


## Визуализация объекта (торговый комплекс):

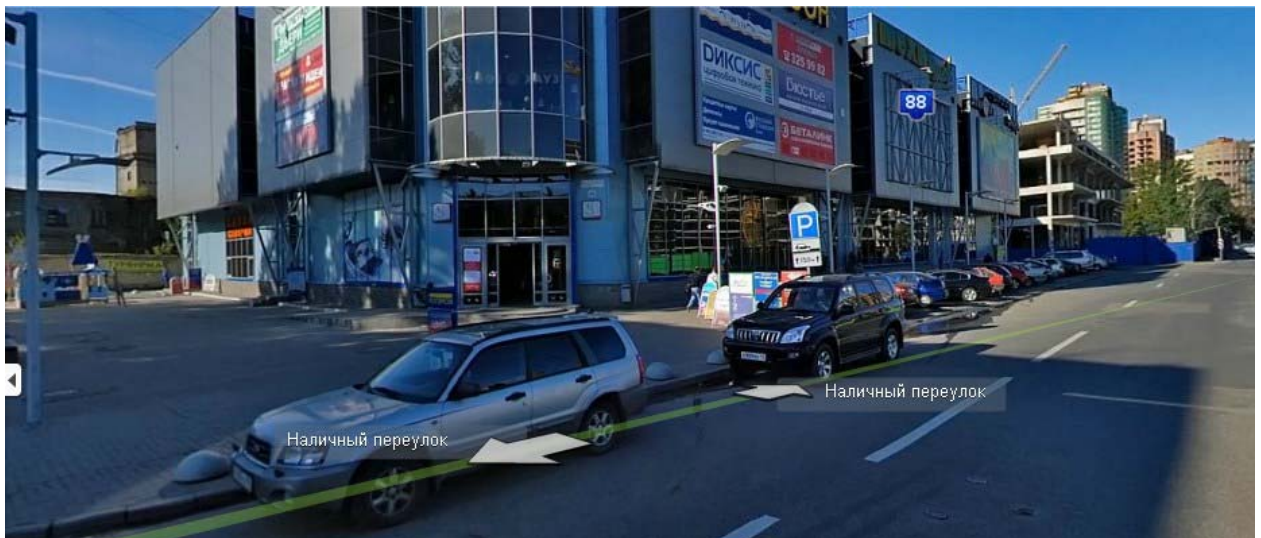


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 88	
<input type="checkbox"/> выдвигать	<input checked="" type="checkbox"/> выделять объект на карте
Кадастровый номер	78:6:22096:9:83
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 88, литера А
Кадастровое дело	6/05984
Дата учета	30.01.2008
Дата синхронизации	12.01.2010
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Рынок
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	9229.1



## Визуализация объекта (торговый комплекс):

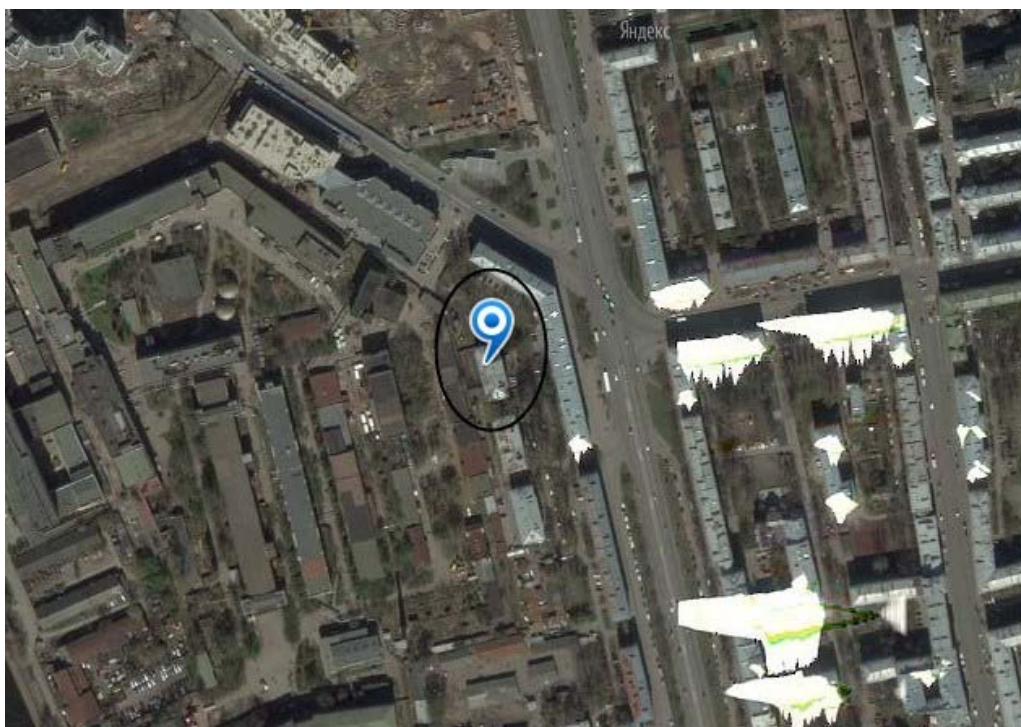


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 20	
Кадастровый номер	78:22096:7:32
Адрес строения	199406, г. Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 20, литера В
Кадастровое дело	6/04180
Дата учета	23.04.2001
Дата синхронизации	23.04.2001
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Административный корпус
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	2480,6



## Визуализация объекта (административный):

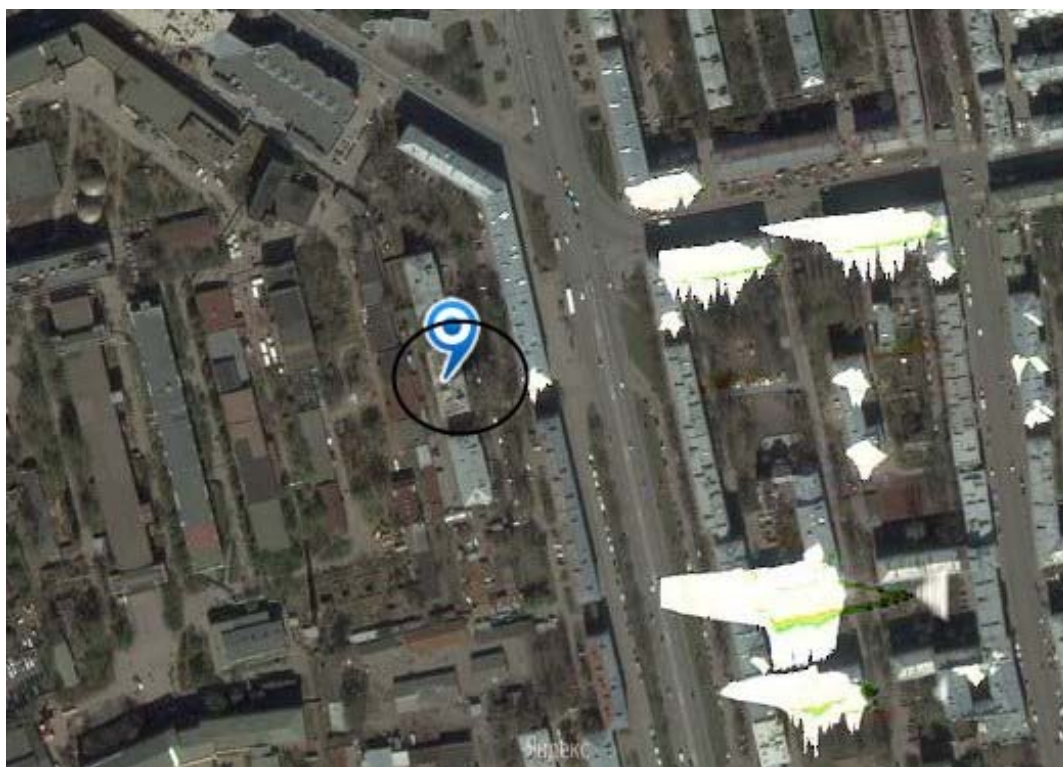


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 18	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	выделять объект на карте
Кадастровый номер	
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 18, литера Б
Кадастровое дело	6/04153
Дата учета	
Дата синхронизации	25.05.2012
Признак ПО	Синхронизированное строение для учета помещений
Наименование	Общезитие
Тип	Жилое
Площадь общая (кв. м.)	2374.1

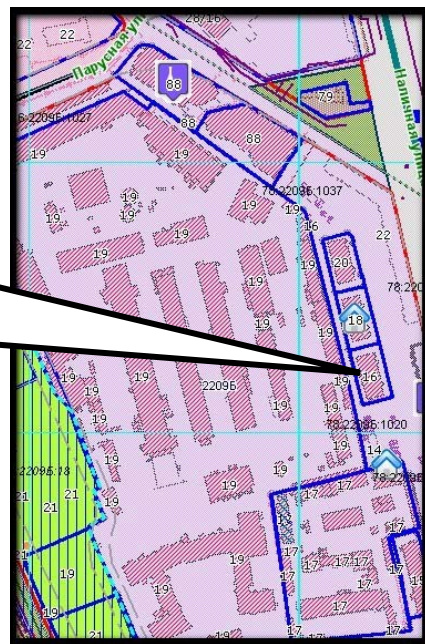


## Визуализация объекта (общезитие):

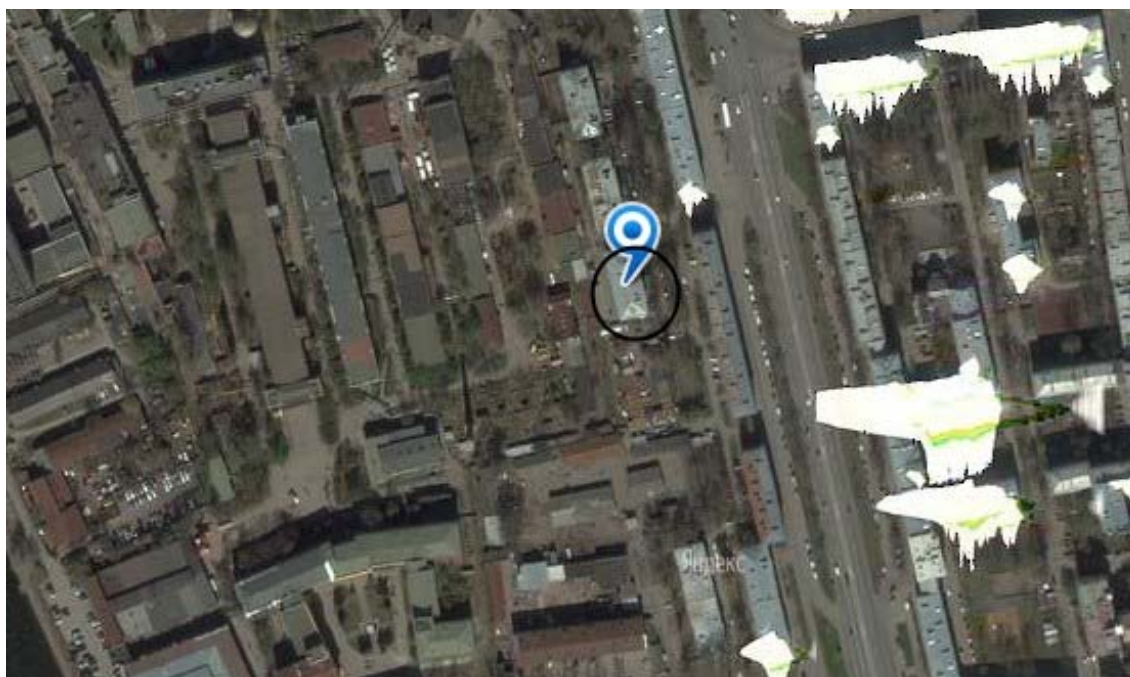


## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 16	
<input checked="" type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	78:22096:6:11
Адрес строения	199406, г.Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 16, литера А
Кадастровое дело	6/04050
Дата учета	23.01.2001
Дата синхронизации	23.01.2001
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Административный корпус
Тип	Жилое
Площадь общая (кв. м.)	1967.4

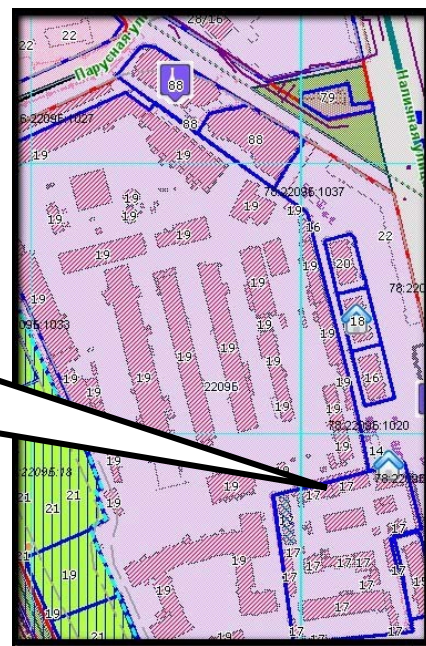


## Визуализация объекта (административный корпус):



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 17	
<input checked="" type="checkbox"/> выделять объект на карте	
Кадастровый номер	78:6:22096:11:98
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 17, литера П
Кадастровое дело	6/06431
Дата учета	04.09.2008
Дата синхронизации	04.09.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Неизвестно
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	414.3

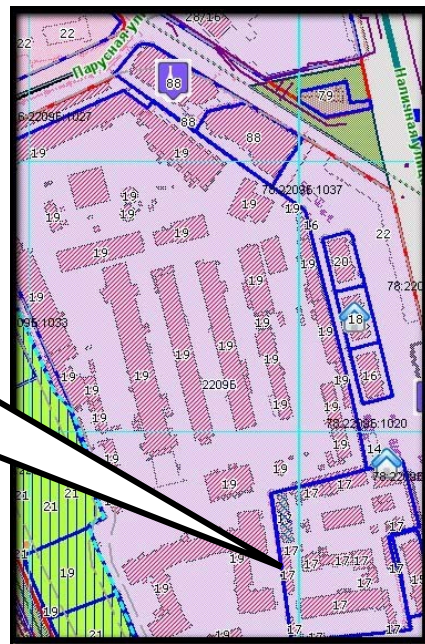


## Визуализация объекта (нежилое):



## Местоположение объекта:

Здания, сооружения: 17	
Кадастровый номер	78:06:22096:11:54
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, дом 17, литера В
Кадастровое дело	6/04872
Дата учета	20.09.2002
Дата синхронизации	12.11.2008
Признак ПО	Первичный объект
Наименование	Склад
Тип	Нежилое
Площадь общая (кв. м.)	236,9
<a href="#">Алгоритмы для выделения объектов</a>	



## Визуализация объекта (склад):



## **ВЫВОДЫ:**

По нашему экспертному мнению, расширение границ существующего землепользования за счет приобретения и вовлечения в инвестиционный проект прилегающей территории в полном объеме нецелесообразно по следующим основаниям:

1. С западной стороны вдоль границы землепользования ВНИИРА расположены земельные участки с существующей застройкой в составе: бизнес-центр, склады, котельная, лаборатория.

Высвобождение испрашиваемой территории за счет сноса/реконструкции существующих строений и строительства новых объектов существенно ограничено, данная территория находится в границах охранной зоны ЗРЗ 2-2, в соответствии с режимом которой **не допускается** изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия, изменение объемно-пространственного и архитектурного решений исторических зданий, строений и сооружений, изменение системы озеленения и благоустройства на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении № 1 к режимам, реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов, снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки, и объектов исторической застройки, указанных в п. 2.6. Приложения №1 к режимам.

2. К восточной границе землепользования ВНИИРА прилегают земельные участки со следующими расположенными на них объектами: административный корпус, вновь построенные торговые комплексы, склады, здание общежития.

Практическое высвобождение данной территории от существующих объектов недвижимости является затратным и трудоемким процессом. Высвобождение выказанных участков требует осуществление процедуры выкупа объектов недвижимости, решения имущественных вопросов, последующих затрат на демонтаж объектов недвижимости.

Целесообразно рассмотреть возможность выкупа следующих земельных участков:

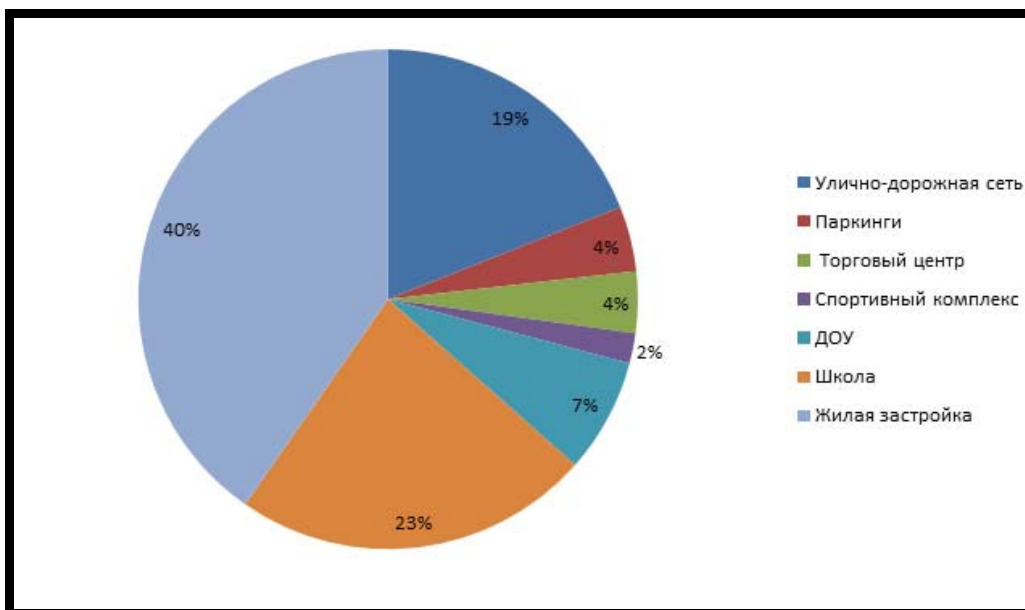
1. С целью улучшения видовых характеристик, а также возможность формирования застройки первой линии со стороны Шкиперского протока:
  - земельного участка с кадастровым номером 78:6:2209Б:18, на котором располагается нежилое здания, в т.ч. котельной;
  - земельного участка с кадастровым номером 78:6:2209Б:1, на котором располагается нежилое здания промышленного назначения;
2. С целью улучшения планировочных решений размещения перспективных объектов в рамках реализации инвестиционного проекта, улучшение видовых характеристик:
  - земельного участка с кадастровым номером 78:6:2209Б:11:54, на котором располагаются жилые здания складского назначения.

### 3. Предварительные технико-экономические параметры перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА».

Предварительные технико-экономические параметры определялись с учетом наличия имеющихся градостроительных ограничений, а также из определенного наиболее эффективного использования ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, а именно размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов повышенной комфортности, с размещением объектов сопутствующих и вспомогательных функций улучшающих качество среды проживания для жителей перспективной застройки.

Площадь земельного участка – 118 792,0 кв.м. (11,9 га);

#### БАЛАНС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ



Баланс земельного участка с учетом перспективного развития:

Функциональное использование	Площадь (м <sup>2</sup> ) земельного участка под объекты недвижимости
Площадь земельного участка №78:2209Б:4 в том числе:	<b>118 792</b>
УДС	22 570
Паркинги	5 000
Торговый центр	4 727
Спортивный комплекс	2 315
ДОУ	8 800
Школа	27 500
Жилая застройка	<b>47 880</b>

**Технико-экономические показатели определены при условии следующих допущений:**

1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК рассматривается как условно-свободный, все имеющиеся объекты недвижимости необходимо снести, провести работы по рекультивации территории, для обоснования возможности размещения жилой застройки;
2. Для расчета общей площади квартир по отношению к площади выделяемого под жилую застройку части земельного участка, принимался коэффициент соотношения общей площади квартир к площади земельного участка 2,3 (в соответствии с ПЗиЗ для среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов);
  - площадь земельного участка  $47\,880 \text{ кв.м} * 2,3 = 110\,124 \text{ кв.м}$  общей площади квартир;
  - коэффициент учета ограждающих конструкций и мест общего пользования принимается 0,88;
  - общая площадь жилого массива зданий  $110\,124 \text{ кв.м} / 0,88 = 125\,141 \text{ кв.м}$ .
3. Норма обеспеченности принимается из расчета 28 кв.м/на 1 жителя, в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга.
4. Согласно СНиП «Градостроительство и застройка городских и сельских поселений»:
  - расчет количества учащихся в школах производится на основании норматива – на 1000 жителей 115 учащихся,  
Расчет количества жителей:  $110\,124 \text{ кв.м.} / 28 \text{ кв.м.-чел} = 3\,933 \text{ жителя}$   
Количество учащихся –  $3933 \text{ жителя} / 1000 \text{ жителей} * 115 \text{ уч.} = 452 \text{ учащихся}$   
Также необходимо учитывать сложившуюся потребность существующей жилой застройки в объектах начального и среднего образования.  
Принимается типовая школа на 550 учащихся – 27 500 кв.м площадь требуемого земельного участка под размещение школы;
5. Согласно СНиП «Градостроительство и застройка городских и сельских поселений»:
  - расчет количества мест в ДОУ производится на основании норматива – на 1000 жителей 35 ребенка.  
Расчет количества жителей:  $110\,124 \text{ кв.м.} / 28 \text{ кв.м.-чел} = 3\,933 \text{ жителя}$   
Количество детей –  $3\,933 \text{ жителя} / 1000 \text{ жителей} * 35 \text{ уч.} = 138 \text{ детей}$   
- так же следует учитывать планируемое в августе – сентябре 2012г. принятие Закона Санкт-Петербурга «О региональных нормативах градостроительного проектирования применяемых на территории Санкт-Петербурга», в соответствии с которыми, расчет количества мест в ДОУ производится на основании норматива – на 1000 жителей 60 детей.  
В этом случае количество детей -  $3\,933 \text{ жителя} / 1000 \text{ жителей} * 60 \text{ уч.} = 236 \text{ детей}$   
Также необходимо учитывать сложившуюся потребность существующей жилой застройки в объектах детского образования. На территории квартала размещено ДОУ на 45 чел., с фактической наполняемостью 75 чел., необходимо в расчетах добавить в проектируемый ДОУ как минимум 30 чел.
6. В соответствии с ТСН30-306-2002, на 1000 жителей приходится от 250 до 270 автомобилей. Для жителей проектируемого квартала необходимо разместить во

встроенных пристроенных (полузаглубленных, заглубленных, подземных) паркингах и на открытых автостоянках не менее 1062 м.м.

7. Площадь спортивного комплекса:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, обеспеченность спортивными клубами составляет 350 кв.м/1 000 жителей.

$3\ 145,4 \text{ жителя} / 1000 \text{ жителей} * 350 \text{ кв.м.} = 1\ 100 \text{ кв.м}$

8. Площадь торгового центра:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, обеспеченность торговыми площадями составляет 630 кв.м/1 000 жителей.

$3\ 145,4 \text{ жителя} / 1000 \text{ жителей} * 630 \text{ кв.м} = 1982 \text{ кв.м}$

При этом следует отметить, что в встроенно-пристроенных помещениях возможно разместить организации коммунально-бытового обслуживания, ТСЖ, отделения связи, кабинеты семейного врача и т.д., состав определяется при разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала.

9. Озеленение считается по ТСН ТСН30-306-2002: озеленение земельных участков жилых зданий : 2, 5 м<sup>2</sup> на чел. (9833 м<sup>2</sup>)

Озеленение территорий общего пользования (реконструкция квартала средового района): 0,3 м<sup>2</sup> на чел.

### Технико-экономические показатели:

Функциональное использование	Общая площадь объектов недвижимости (м <sup>2</sup> )
1. Отдельностоящие паркинги	16 975
2. Торговый центр	1 982
3. Спортивный комплекс	1 100
4. ДОУ	5 500
5. Школа	16 500
6. Жилая застройка	125 141
7. Встроенно-пристроенные помещения и паркинги	12 845
<b>Итого общая площадь</b>	<b>180 043</b>

### Технико-экономические показатели:



## **4. Последовательность этапов реализации инвестиционного проекта перспективного развития земельного участка ОАО «ВНИИРА»**

### **4.1. Основные этапы реализации инвестиционного проекта:**

**1-й этап «Разработка градостроительной документации и документации по подготовке территории»**

**2-й этап «Разработка проектной документации и проведение мероприятий по подготовке территории, реализация непрофильных активов»**

**3-й этап «Разработка рабочей документации, подготовительные работы, старт продаж»**

**4-й этап «Производство строительных работ»**

**5-й этап «Ввод объектов в эксплуатацию, окончание продаж, передача построенных жилых объектов на баланс обслуживающих организаций(ТСЖ)»**

#### **4.1.1. 1-й этап «Разработка градостроительной документации и документации по подготовке территории»**

**- Организация и проведение архитектурного конкурса и разработка архитектурной концепции перспективного развития ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;**

**- Разработка Проекта территории и проекта межевания территории (ППТ и ПМ):**

- ППТ и ПМ разрабатывается на территорию в границах которой находится рассматриваемый ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в целях обоснования возможности размещения перспективных объектов. Материалы ППТ и ПМ рассматриваются и согласовываются органами исполнительной власти СПб в установленном порядке, а также подлежат утверждению Правительством СПб. В утверждаемой части ППТ и ПМ фиксируются максимальные параметры перспективных объектов недвижимости, функциональное назначение, координаты границ и поворотных точек формируемых земельных участков, возможность инженерного обеспечения территории.

- в виду расположения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА в границах Режимов зон охраны КГИОП на стадии разработки градостроительной документации (ППТ и ПМ) необходимо разработать дополнительное историко-культурное исследование для обоснования:

- возможности сноса существующих зданий на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ;

- соответствия параметров перспективной застройки режимам зон охраны и отсутствия негативного влияния на охраняемые панорамы и отсутствия негативного влияния на памятники архитектуры расположенные в непосредственной близости от границ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

- при необходимости согласовать результаты проведенного историко-культурного исследования в Министерстве Культуры РФ.

- в виду наличия в окружении ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА производственных предприятий необходимо предусмотреть разработку в составе градостроительной документации томика экологического влияние окружающей застройки на территорию ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, по результатам проведенной работы оценить необходимость разработки и согласования проекта сокращения размеров Санитарно-защитных зон оказывающих негативное влияние;

- разработать и согласовать проект сноса существующих зданий на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ и проект утилизации отходов;

- разработать и согласовать проект рекультивации территории ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и проекта утилизации зараженного грунта;

#### **4.1.2. 2-й этап «Разработка проектной документации и проведение мероприятий по подготовке территории»**

- Проведение топогеодезических и кадастровых работ для формирования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания;
- оформление прав на вновь образуемые земельные участки в соответствии с проектом межевания;
- инициирование процедуры резервирования земельных участков под размещение объектов соцкультбыта (ДОУ, школы) под государственные нужды, включение данных участков в адресную программу Комитета по строительству для строительства ДОУ и школы за счет бюджета СПб;
- инициирование процедуры выкупа земельных участков под размещение ДОУ и школы за счет бюджета СПб;
- получение градостроительных планов вновь образуемых земельных участков;
- сбор пакета исходных данных необходимых для разработки проектной документации, выполнение изыскательских работ;
- выбор генерального проектировщика на разработку проектной документации и выбор компании выполняющей функции Заказчика по проектированию;
- разработка проектной документации на строительство перспективных объектов недвижимости;
- проведение конкурса и необходимых процедур для выбора компании-операторов коммерческой недвижимости;
- проведение тендера или аукциона с целью продажи земельных участков (Лотов) с определенными параметрами и функционалом (в соответствии с утвержденным ППТ и ПМ) для реализации непрофильных активов и оптимизации денежных потоков необходимых для реализации инвестиционного проекта;
- проведение и получение заключения экспертизы на проектную документацию перспективных объектов недвижимости;
- оформление разрешения на производство работ по строительству перспективных объектов недвижимости;
- производство работ по разборке и сносу существующих зданий расположенных на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ с утилизацией отходов;
- производство работ по рекультивации территории ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с утилизацией отходов;

#### **4.1.3. 3-й этап «Разработка рабочей документации, подготовительные работы, старт продаж»**

- Разработка рабочей документации на перспективные объекты недвижимости;
- организация строительной площадки и выполнение подготовительных работ на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ;
- публикация проектной декларации;
- выбор компании по продвижению и реализации квартир, машино-мест, встроенно-пристроенных помещений определение условий реализации и графика объемов продаж;
- организация PR компании и старта начала продаж;

**4.1.4. 4-й этап «Производство строительных работ»**

- выбор компании на выполнение функции Генерального подрядчика;
- выбор компании на выполнение функций Заказчика по строительству;
- выбор компании на выполнение функций Технического надзора;
- производство строительно-монтажных работ перспективных объектов;
- выполнение технических условий и устройство наружных сетей;
- выполнение работ по благоустройству территории.

**4.1.5. 5-й этап «Ввод объектов в эксплуатацию, окончание продаж, передача построенных жилых объектов на баланс обслуживающих организаций(ТСЖ)»;**

- ввод построенных объектов в эксплуатацию;
- передача внешних инженерных сетей на баланс обслуживающих организаций;
- организация выкупа (при необходимости) встроенных помещений социального назначения (кабинет семейного врача, помещения помещения молодежного досуга и отдыха и т.д.) в собственность СПб;
- окончание продаж, регистрация прав собственности;
- передача построенных жилых объектов и относящихся к ним земельных участков на баланс обслуживающих организаций(ТСЖ).