



ПРОДАЖА ЗДАНИЯ КАНАТНОГО ЦЕХА
Коммерческое предложение
Санкт-Петербург | Васильевский остров

Местоположение зданий



Местоположение

- ✓ Васильевский остров;
- ✓ Шаговая доступность от ст.м. «Горный институт» (открытие 2019 г.)
- ✓ Адрес: 25-я линия В.О., 6, корпус 1, литера Б, 25-я линия В.О., 8, литера А



Основные параметры здания. Канатный цех

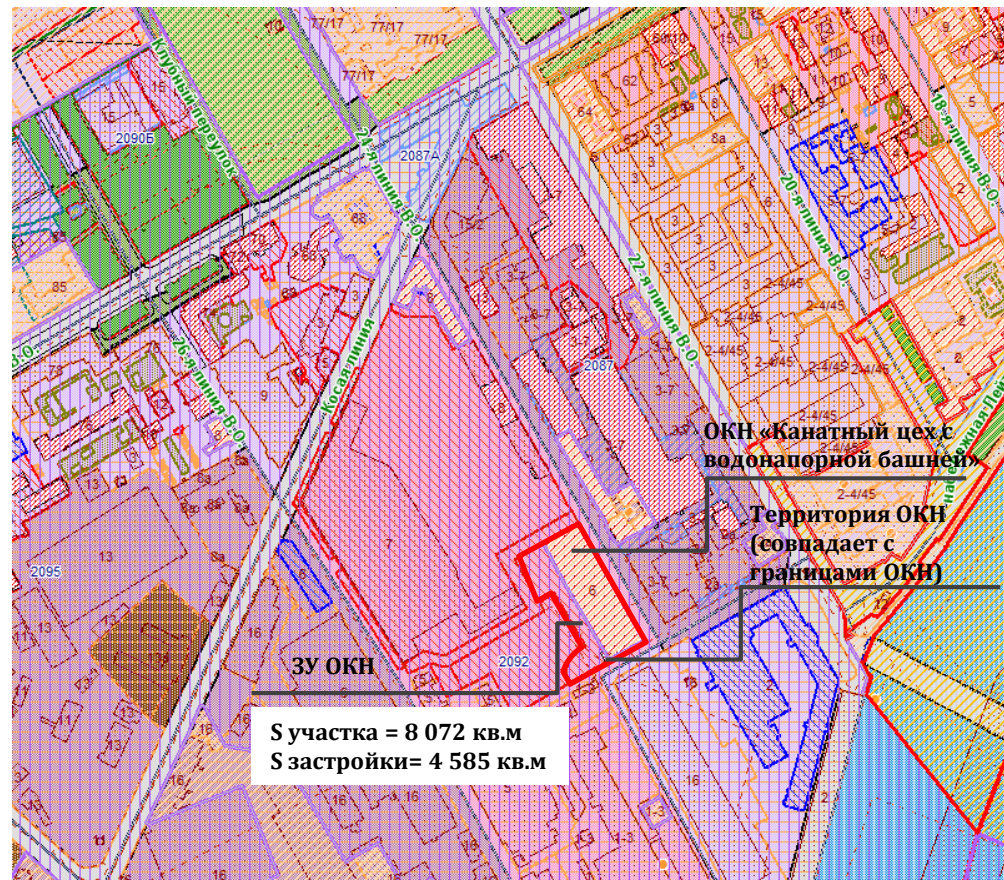
ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА:

- ✓ В 1857 году в квартале между 25-й линией Васильевского острова и Масляным каналом (ныне засыпанным) был основан чугунолитейный завод французского купца Ф. А. Шопена.
- ✓ В 1873 году в этом же квартале было основано Общество железопрокатного и проволочного завода, которое в 1921 году переименовали в «Красный гвоздильщик».
- ✓ ОКН регионального значения «Канатный цех с водонапорной башней завода "Красный гвоздильщик"» входит в комплекс построек данного завода.
- ✓ Время возникновения объекта, основных перестроек: 1929-1930 гг
- ✓ Местонахождение объекта: 25-я линия В.О., 6, корпус 1, литера Б
- ✓ Общая площадь ОКН: 7 300 кв.м
- ✓ Категория историко-культурного значения объекта: объект культурного наследия регионального значения;
- ✓ Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану: Распоряжение КГИОП № 10-416 от 25.07.2014
- ✓ Вид объекта: Памятник;
- ✓ Защитная зона: нет.

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ:

- ✓ Здание находится в удовлетворительном состоянии, не эксплуатируется.
- ✓ Юго-западная часть частично руинирована.
- ✓ Необходима реконструкция здания.
- ✓ Подробнее – см. Приложение 1.

ОКН «Канатный цех с водонапорной башней завода "Красный гвоздильщик"»



Приспособление под современное использование. Канатный цех

- ✓ **ОКН РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «КАНАТНЫЙ ЦЕХ С ВОДОНАПОРНОЙ БАШНЕЙ ЗАВОДА "КРАСНЫЙ ГВОЗДИЛЬЩИК» ПОДЛЕЖИТ ПРИСПОСОБЛЕНИЮ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.**
- ✓ Исходя из практики приспособления подобных объектов, состояния и конфигурации здания, а также действующих градостроительных регламентов, наиболее целесообразно приспособление ОКН под следующие функции:
 - Супермаркет в формате 1 000 – 1 500 кв.м (SPAR, Перекресток, Лэнд, Лента и пр.) – код ВРИ 4.4 «Магазины»;
 - Торговая галерея – сопутствующая функция супермаркета– код ВРИ 4.4 «Магазины»;
 - Фитнес-центр в формате 3 500 – 4 000 кв.м (требуется уточнить возможность устройства чаши бассейна в разрушенной части здания) - код ВРИ 5.1 «Спорт»;
 - Сопутствующие функции – кафе/ресторан (код ВРИ 4.6 «Общественное питание»), офисные помещения (4.1 «Деловое управление»), детский развивающий центр (3.5.1 «Дошкольное, начальное и среднее общее образование») и пр.



Ограничения и обременения на развитие

КГИОП

- ✓ В утвержденной форме охранного обязательства предусмотрены следующие предписания:

Наименование работ	Сроки выполнения
На основании задания и письменного разрешения КГИОП выполнить консервацию Памятника (первоочередные противоаварийные работы) в соответствии с согласованной КГИОП документацией	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП
На основании задания КГИОП разработать проект по сохранению ОКН и предоставить на согласование в КГИОП	В течение 36ти месяцев со дня заключения охранного обязательства
На основании задания и письменного разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации Памятника в соответствии с согласованной с КГИОП документацией	В течение 36ти месяцев со дня заключения охранного обязательства

- ✓ Также, утвержденной формой охранного обязательства предусмотрены следующие ограничения по использованию ОКН:
 - Увеличение объемно-пространственных характеристик;
 - Изменение облика, объемно-планировочных и конструктивных решений, интерьера ОКН
 - Использовать ОКН под объекты культа, склады и объекты производства, связанные с неблагоприятными для ОКН условиями работы.

Градостроительные ограничения

- ✓ ОКН расположен в зоне **ТЗЖДЗ** - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.
- ✓ Основные виды разрешенного использования (ВРИ) применительно к ОКН:
 - Бытовое обслуживание (3.3);
 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
 - Культурное развитие (3.6);
 - Деловое управление (4.1);
 - Рынки (4.3);
 - Магазины (4.4);
 - Общественное питание (4.6);
 - Гостиничное обслуживание (4.7);
 - Спорт (5.1).
- ✓ Кроме того, рассматриваемый квартал находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-1**.

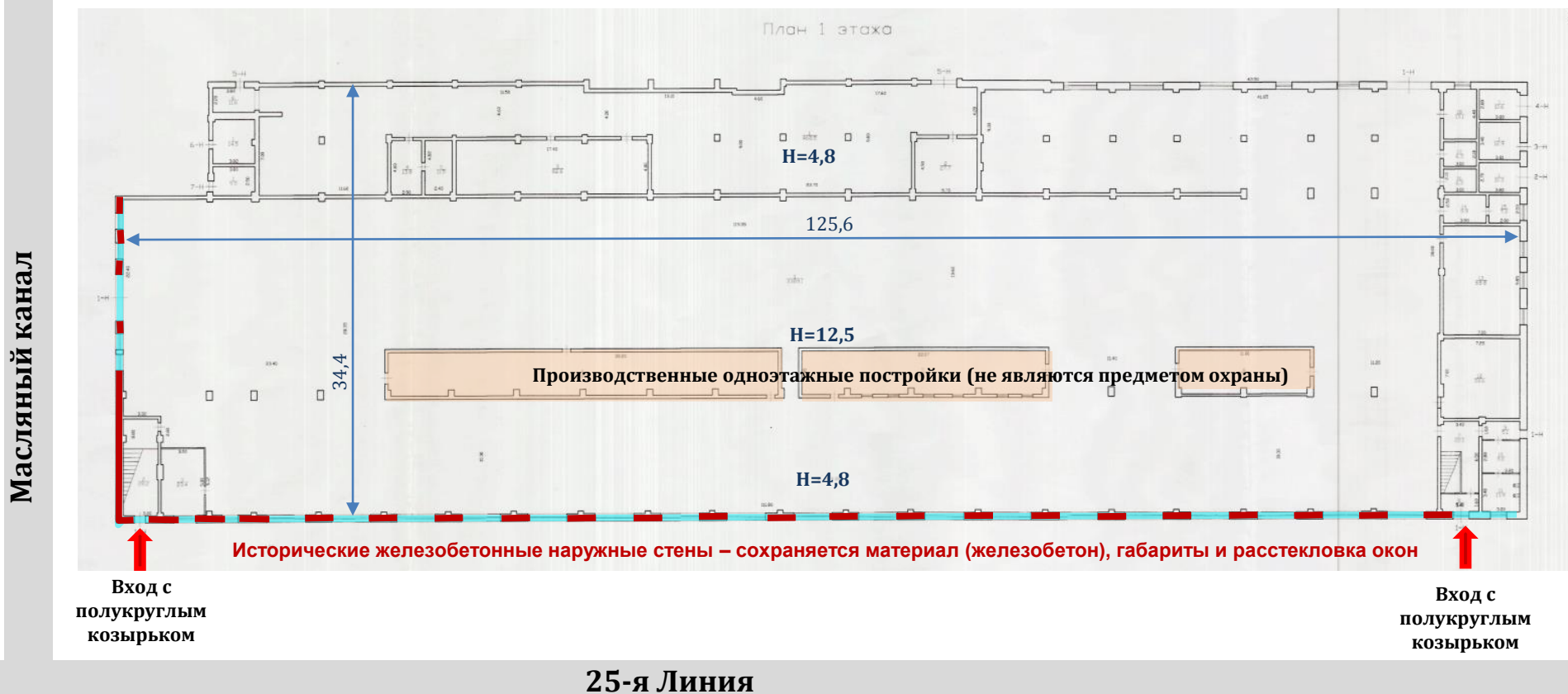
Предметы охраны

- ✓ В Приложении к распоряжению от 04.09.2014 г. подробно расписаны предметы и элементы предметов охраны ОКН регионального значения «Канатный цех с водонапорной башней завода "Красный гвоздильщик».
- ✓ Основные положения приведены в таблице ниже и на поэтажных планах на след. страницах.

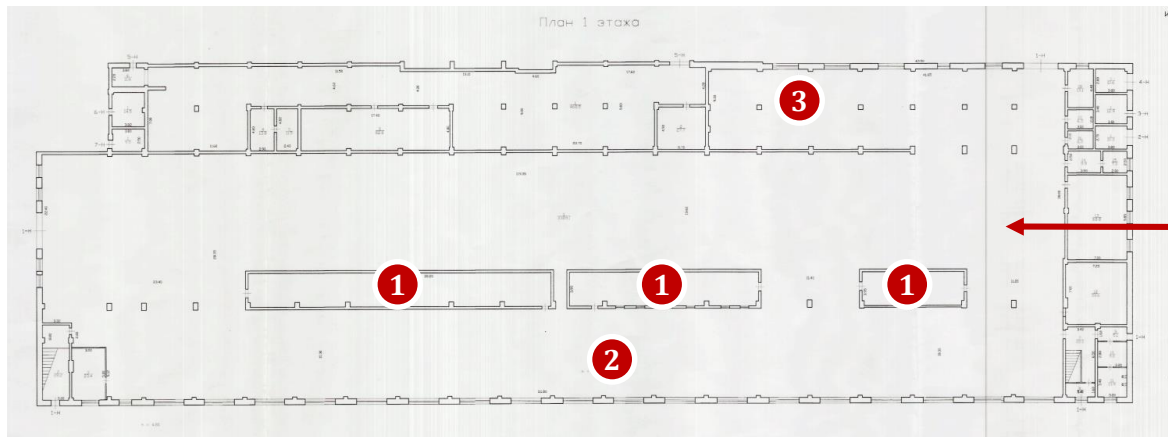
Вид предмета охраны	Элементы предметов охраны	Комментарий
Объемно-пространственное решение	Исторические габариты здания, включая водонапорную башню	Запрещено изменять существующие габариты здания и башни (снос, надстройка и пр.)
Конструктивная система здания	Исторические железобетонные наружные стены по 25 линии и наб. Масляного канала; конструкция водонапорной башни и ее лестницы, исторические перекрытия	Внутренняя перепланировка допустима в существующих габаритов с сохранением исторических перекрытий
Архитектурно-художественное решение фасадов	Фасады по 25-й линии и Масляному каналу (внутриквартальные фасады утрачены), в т.ч: Материал фасадной поверхности (железобетон, в т.ч. окрашенный); Окна: конфигурация, размер, расстекловка, в т.ч. окно в основании водонапорной башни Входы: оформление 2х входов полукруглыми бетонными козырьками	Нет возможности реализации современных фасадных систем и витринных окон.
Декоративно-художественная и/или цветовая отделка интерьеров	Не регулируется	-

План 1го этажа

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ 1ГО ЭТАЖА = 4 585 КВ.М



План 1го этажа

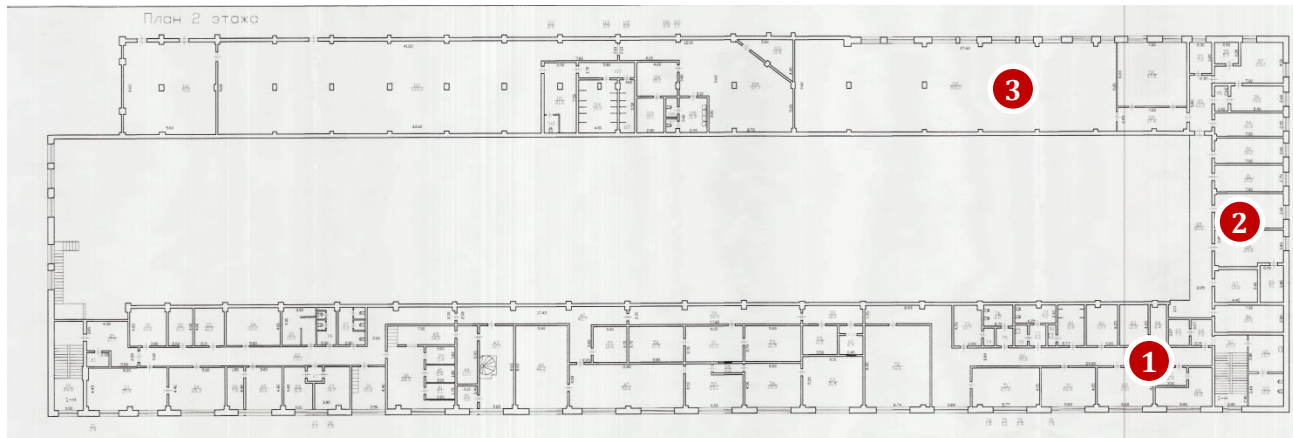


План 2го этажа

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ 2ГО ЭТАЖА (БЕЗ АНТРЕСОЛЕЙ) = 2 522 КВ.М



План 2го этажа



1 Левая галерея



2 Центральная галерея



3 Правая галерея

План мезонин-надстройки (башня)

