

SetiCity



ПРОДАЖА ЗДАНИЯ ЗАВОДУПРАВЛЕНИЯ СТАЛЕПРОКАТНОГО ЗАВОДА

Коммерческое предложение

Санкт-Петербург | Васильевский остров

## Местоположение зданий



## Местоположение

- ✓ Васильевский остров;
- ✓ Шаговая доступность от ст.м. «Горный институт» (открытие 2021 г.)
- ✓ Адрес: 25-я линия В.О., 6, корпус 1, литера Б, 25-я линия В.О., 8, литера А



## Основные параметры здания. Заводоуправление

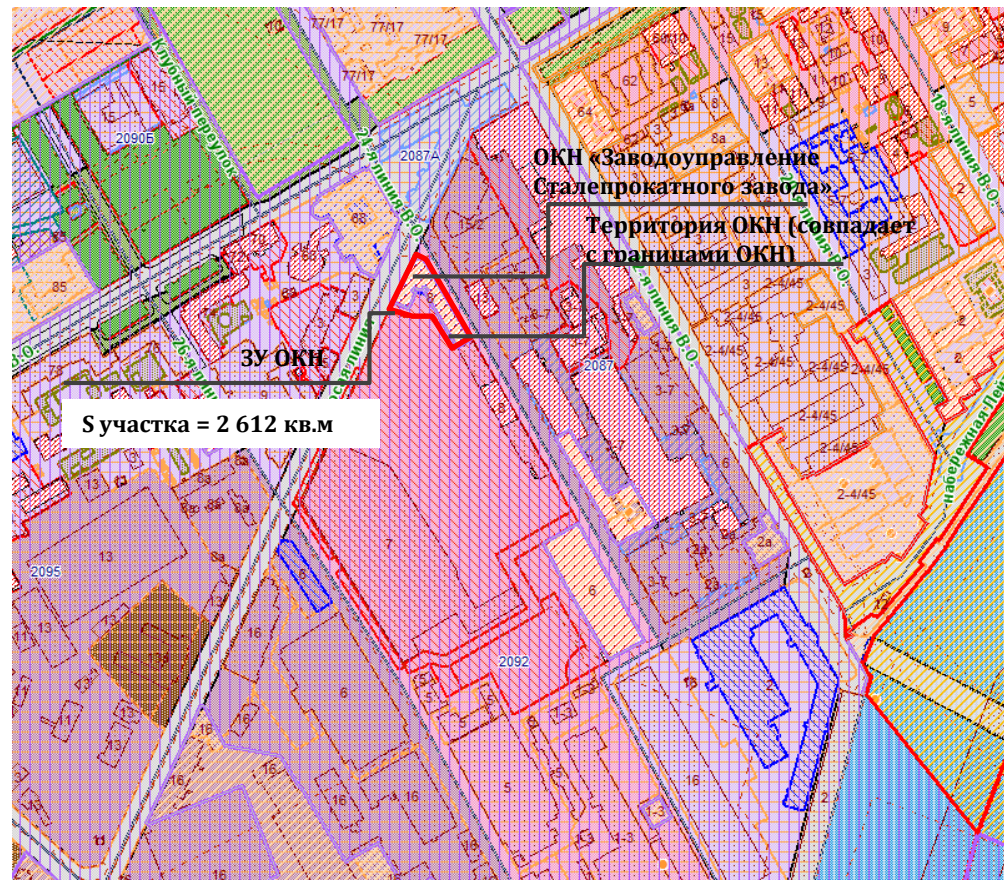
### ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА:

- ✓ 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 «Заводоуправление Сталепрокатного завода»** входит в комплекс построек данного завода.
- ✓ **Время возникновения объекта, основных перестроек:** кон. 1930-х - нач. 1950-х
- ✓ **Местонахождение объекта:** Санкт-Петербург, 25-я линия В.О., 8, литера А
- ✓ **Общая площадь ОКН:** 4 900 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 № 10-420 от 25.07.2014
- ✓ **Вид объекта:** Памятник;
- ✓ **Защитная зона:** нет.

### СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ:

- ✓ Здание находится в хорошем состоянии, эксплуатируется как деловой центр;
- ✓ Желателен ремонт и замена инженерных систем.
- ✓ Для более эффективного использования рекомендуется перепланировка (см. Приложение 2).

### ОКН «Заводоуправление Сталепрокатного завода»



## Приспособление под современное использование. Заводоуправление

- ✓ **ОКН РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗАВОДУПРАВЛЕНИЕ СТАЛЕПРОКАТНОГО ЗАВОДА» ПОДЛЕЖИТ ПРИСПОСОБЛЕНИЮ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.**
- ✓ Исходя из первоначального функционала здания, конфигурации и нарезки на помещения, наиболее оптимальным вариантом современного использования является приспособление здания под офисный центр в формате продажи офисных помещений (код ВРИ 4.1 «Деловое управление»).
- ✓ Аргументами в пользу такого решения являются:
  - Дефицит офисных помещений на продажу в центральной части города;
  - Шаговая доступность от перспективной станции метро «Горный институт»;
  - Расположение в сформировавшемся деловом кластере Васильевского острова;
  - Меньшие затраты на преобразование внутреннего пространства здания (относительно прочих функций).





## Ограничения и обременения на развитие

### КГИОП

- ✓ В утвержденной форме охранного обязательства предусмотрены следующие предписания:

Наименование работ	Сроки выполнения
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 сохранению Памятника в соответствии с согласованной с КГИОП документацией	В течение 60ти 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

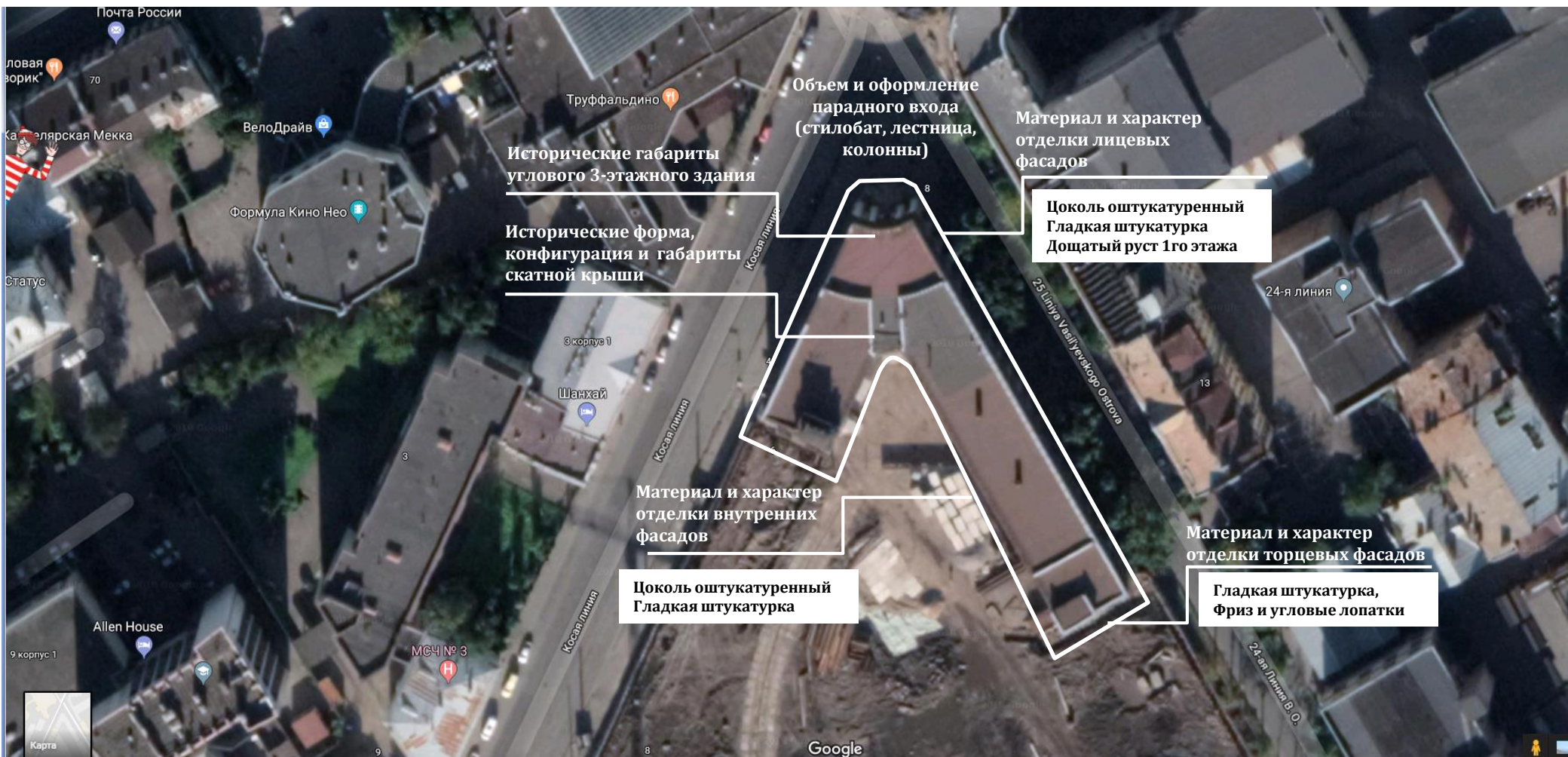
- ✓ ОКН расположен в зоне **ТЗЖДЗ** - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.
- ✓ Основные виды разрешенного использования (ВРИ) применительно 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**.
- ✓ Нормативы для данной зоны также должны быть учтены при разработке ТЗ на проектирование ОКН.

## Предметы охраны

- ✓ В Приложении к распоряжению от 04.09.2014 г. подробно расписаны предметы и элементы предметов охраны ОКН регионального значения «**Заводоуправление Сталепрокатного завода**».
- ✓ 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, стилобат с наружной лестницей, повышенные ризолиты лестничных клеток со стороны двора, форма, конфигурация и габариты скатной крыши, аттик по периметру фасадов	Запрещено изменять существующие габариты здания (снос, надстройка и пр.)
Конструктивная система здания	Исторические внутренние капитальные и наружные стены, отметки межэтажных перекрытий, историческая лестница, лестницы в торцах здания, лестницы в уровне 1го этажа, опорные столбы 1го этажа и подвала, дорические колонны в вестибюле, колонны перед актовым залом	Внутренняя перепланировка затруднительна с учетом сохранения капитальных стен
Архитектурно-художественное решение фасадов	<p style="text-align: center;"><u>Лицевые фасады:</u> Материал фасадной поверхности Пилястры; Парадный вход, включая колонны, заполнение оконных и дверных проемов, архитектурное оформление, Дверные проемы боковых входов, Оформление оконных проемов 1го и 2го этажей</p> <p style="text-align: center;"><u>Дворовые фасады:</u> Материал фасадной поверхности Местоположение, конфигурация, исторический рисунок и материал заполнения оконных и дверных проемов, ризалит парадной лестницы</p> <p style="text-align: center;"><u>Торцевые фасады:</u> Материал фасадной поверхности Местоположение, конфигурация, исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов, расстекловка</p>	Нет возможности реализации современных фасадных систем и витринных окон.
Декоративно-художественная и/или цветовая отделка интерьеров	Описана на поэтажных планах ниже	-

## Наружные предметы охраны



## Наружные предметы охраны. Парадный вход

Аттик

Историческое заполнение  
оконного проема

Портал главного входа

Профилированный наличник  
Сандрик  
Историческое заполнение  
дверного проема



Капители декорированные  
розетками

Попарно расположенные  
колонны круглого сечения

Стилюбат с наружной  
лестницей

Местоположение,  
габариты, тип лестницы



## Наружные предметы охраны. Лицевой фасад



Аттик

Пиллястры с капителями, декорированными розетками

Оконные проемы 2го этажа

Чередование через ось  
Оформление профилированным наличником, сандриком с декором или простым наличником

Раскреповка фасада

Оконные проемы 1го этажа

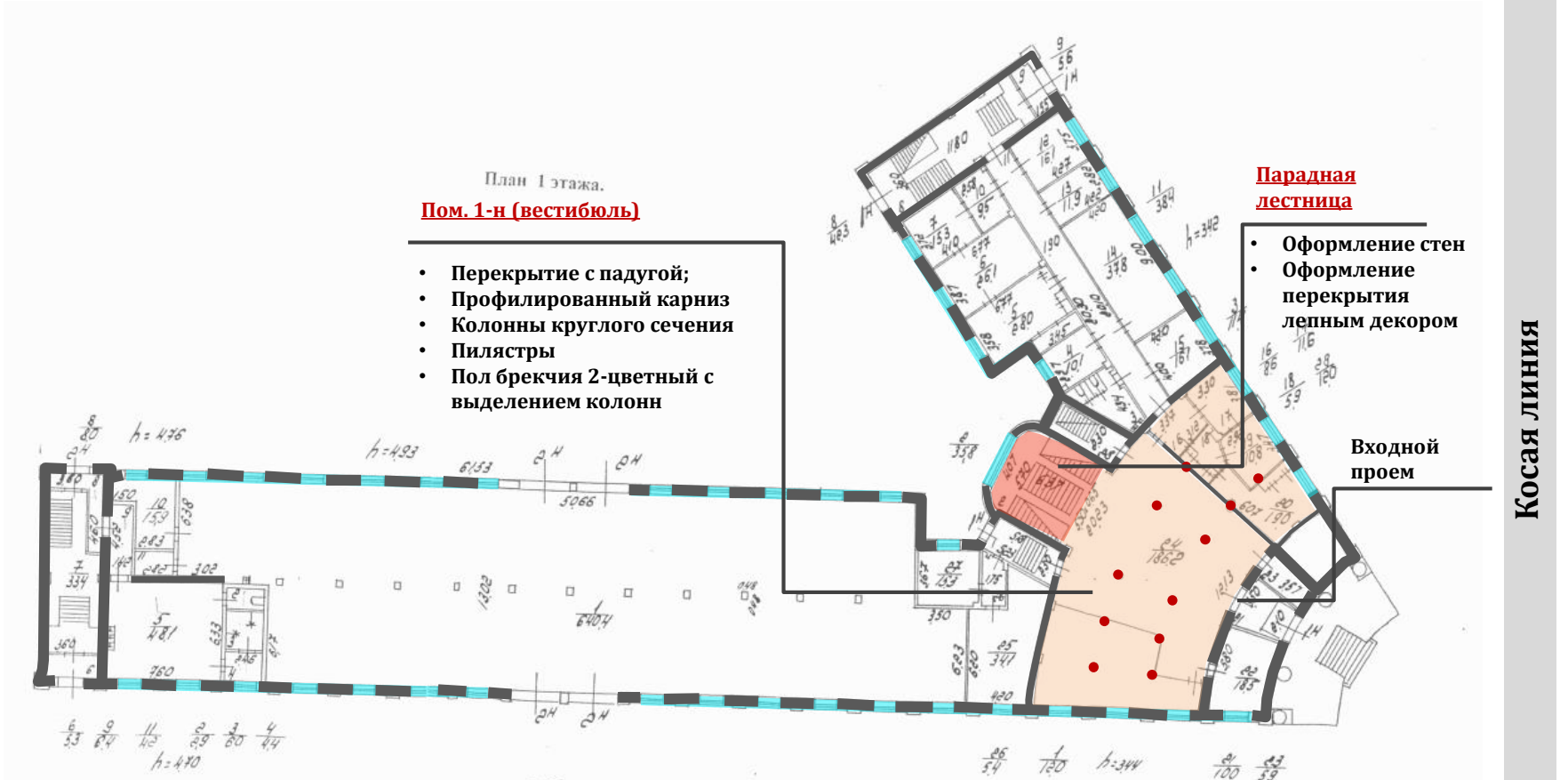
Гладко оштукатуренная раскреповка, выделяющая въезд

Оформление замковым камнем и подоконной полочкой на кронштейнах



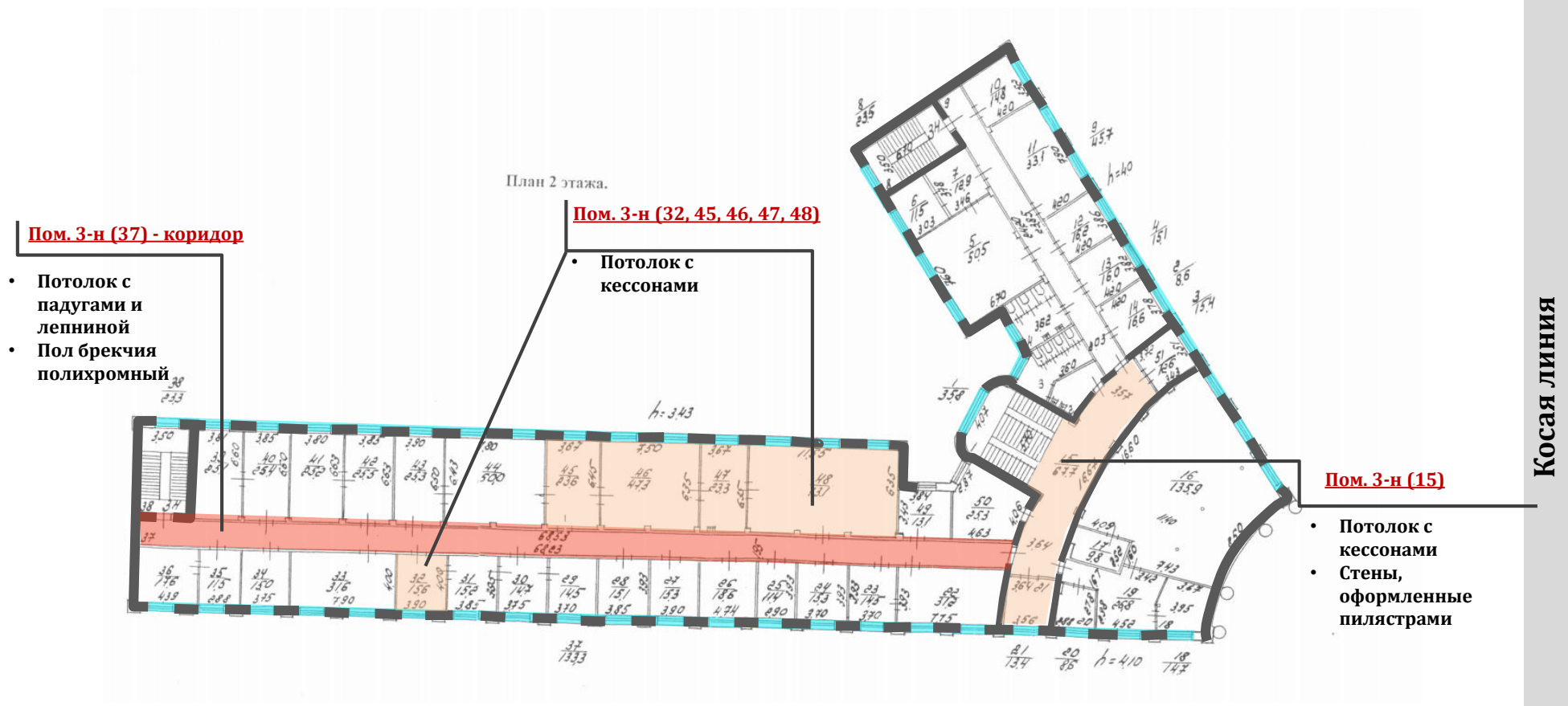


**План 1го этажа. Предметы охраны**



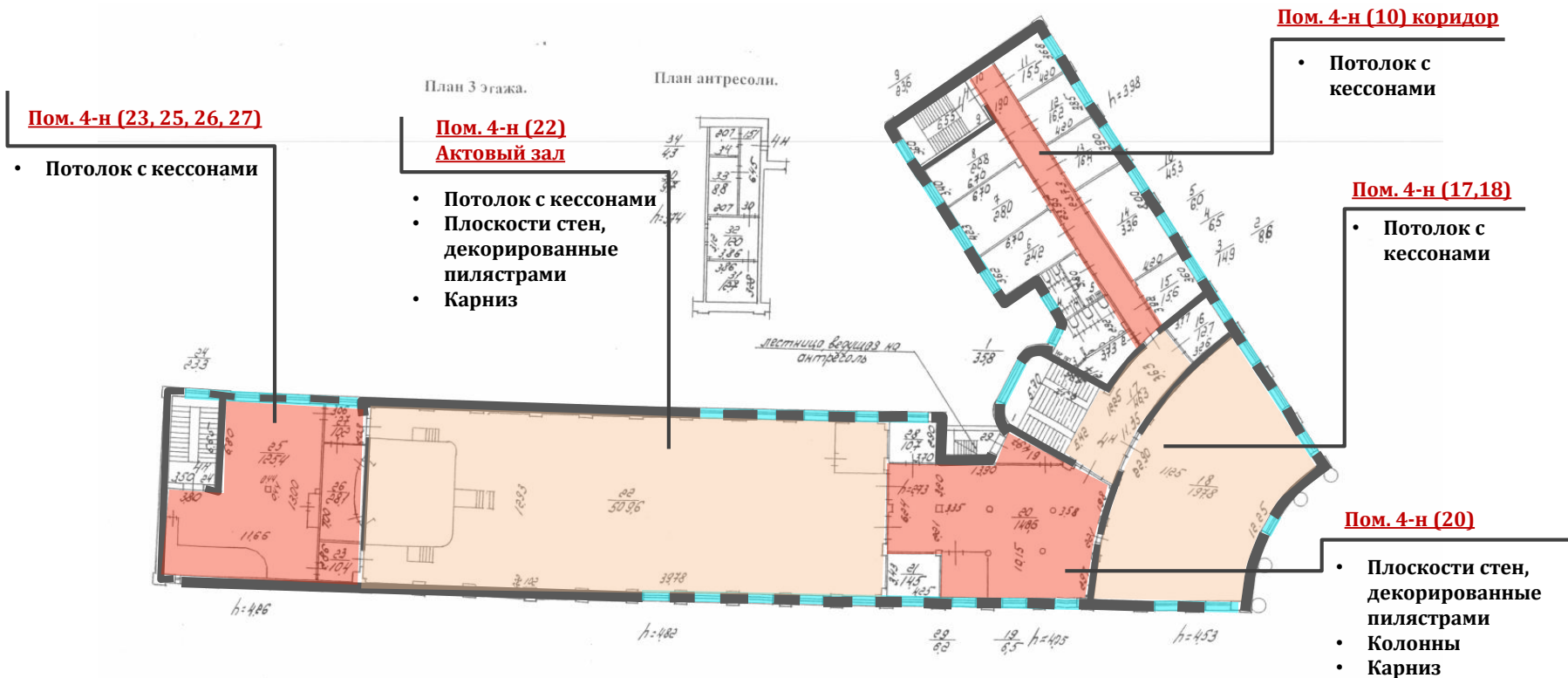
**25-я Линия**

**План 2го этажа. Предметы охраны**



**25-я Линия**

**План 3го этажа. Предметы охраны**



Косая линия

**25-я Линия**