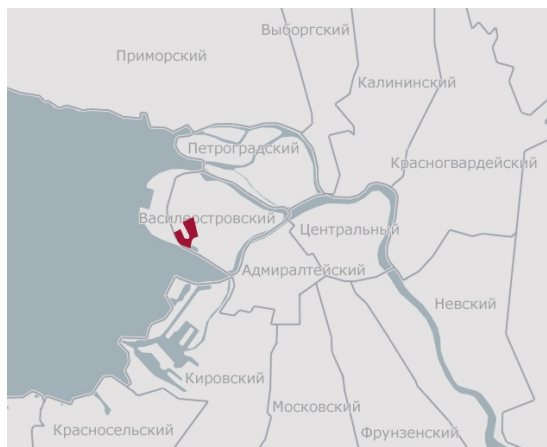


ГАЛЕРНАЯ

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Василеостровский район Санкт-Петербурга, в районе Галерной гавани.



ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОМЗОНЫ

Общая площадь промзоны – 104 га.

Доля преобразованной территории – 20%.

ОПИСАНИЕ ПРОМЗОНЫ

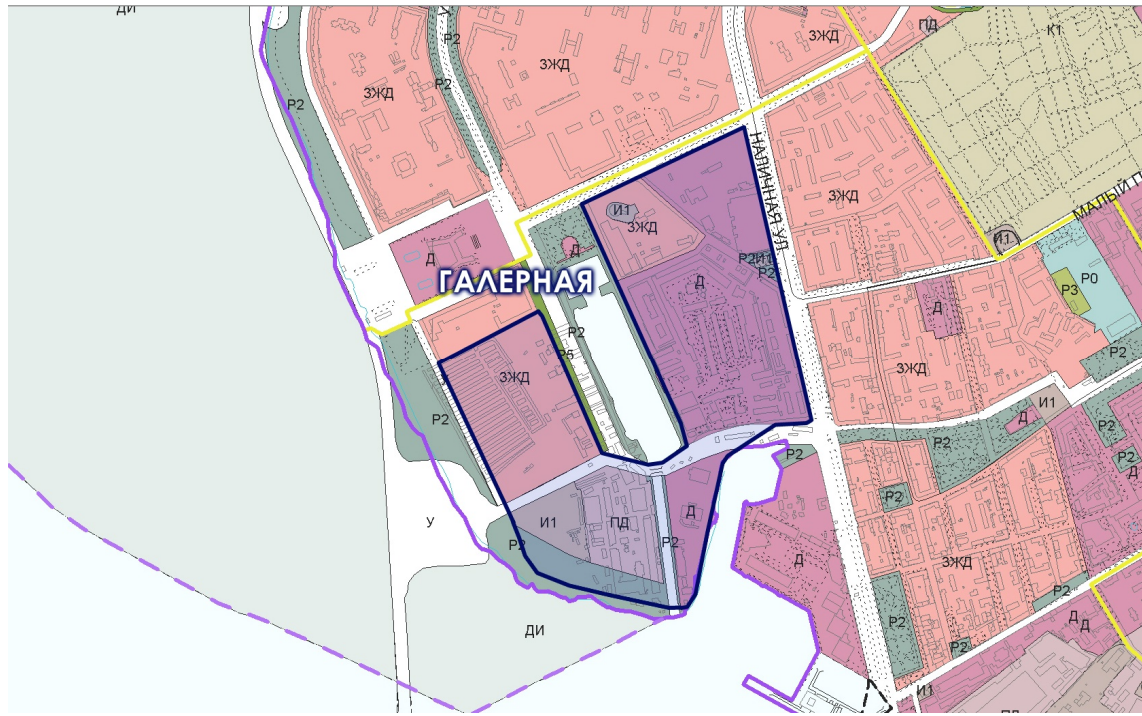
На сегодняшний день территория промзоны Галерная используется преимущественно под промышленно-складские нужды, или просто представляет собой пустыри. Здесь размещены площадки таких предприятий, как завод и НИИ радиоаппаратуры, АТП № 4 Спецтранса, объекты Водоканала и гаражи.

В последнее время наметилась тенденция к освоению этой территории под жилищное строительство. Но есть препятствие - экологическое состояние этих земель. Основные источники загрязнения - завод и НИИ радиоаппаратуры, расположенные здесь с 1930-х годов, а также промышленная свалка.

В глубине территории имеются частные участки с малоэтажной застройкой типа ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) самого разного класса - от фанерных развалюх из подручного материала до вполне приличных домиков с евроремонтом. Там же можно увидеть эллинги.

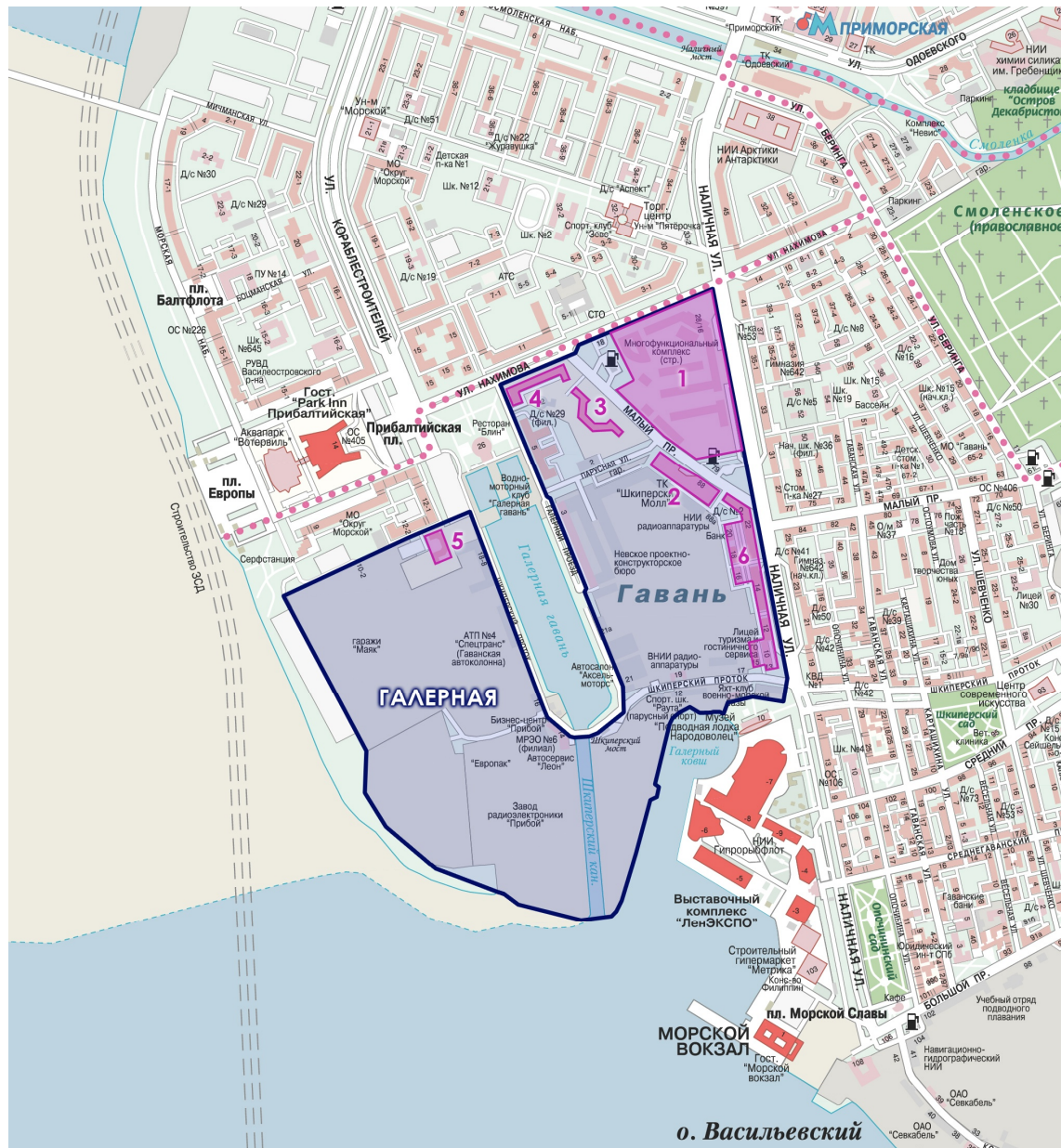
Согласно генеральному плану Санкт-Петербурга промышленная зона «Галерная» уже развивается как общественно-деловая, а прибрежная полоса законодательно подготовлена для строительства жилья, то есть проведены мероприятия по изменению зоны Генерального плана – основного документа, регулирующего строительную деятельность.

**ГЕНПЛАН ПРОМЗОНЫ,
СХЕМЫ, ФОТОГРАФИИ**



Зоны по Генплану: ЗЖД, Д, ПД, И1.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ПРОФИЛИРУЮЩИЕ ОТРАСЛИ

Приборостроение

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ

Название	Адрес	S, га
Всероссийский Научно-Исследовательский Институт Радио-Аппаратуры (ВНИИРА)	Шкиперский проток, д. 19	11,8
Выставочный центр ЛЕНЭКСПО	Большой проспект В.О., д. 103	9,55
КАС «Маяк»	Морская наб., квартал 5	6,3
Завод «Прибой»	Шкиперский проток, д. 14	4,2
сумма		31,85

В зоне помимо указанных объектов расположены также:

- Невский яхт-клуб МВФ
- МФК Горного института
- НИИ "Гипробырфлот"
- ТК "Шкиперский мол"
- ОАО "Невское проектно-конструкторское бюро"
- Лицей туризма и гостиничного сервиса
- Автосалон "Аксель-моторс" и др.

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОМЗОНЫ

Промзона Галерная уже начала свое преобразование по пути общественно-деловой застройки с включением жилых объектов.

Завод "Прибой", располагающийся на территории порядка 4,5 га, занимается производством источников питания, промышленных ВЧ генераторов и импульсных модуляторов. Большая часть площадей завода на сегодня не задействована под производство. Так на территории завода существует Деловой центр "Прибой", в котором арендуют помещения более 40 фирм.

Владельцам гаражей, расположенных по адресу Морская набережная, квартал 5, предписано освободить территорию площадью 6 га, которую коллективная автостоянка занимает с 1970 года. Данная земля требует проведения рекультивации, т.к. на этом месте ранее располагались захоронения различных вредных отходов: топлива подводных лодок, отходы завода им. Козицкого (ртутные соединения бракованных телевизионных кинескопов) и отходы производства НИИ 33.

В настоящий момент неизвестно, в каком состоянии находятся могильники с опасными отходами. Даже если непосредственного заражения почвы и окружающей среды в настоящее время не произошло, проведение каких-либо работ по строительству объектов с заглубленными фундаментами может повредить захоронения, нарушить экологическую обстановку в районе и привести к крайне негативным последствиям для здоровья жителей района.

Для строительства жилых объектов в этой части острова серьезным препятствием является и свалка Спецтранса, частично попадающая в границы рассматриваемой промзоны, вблизи прибрежной зоны Финского залива.

Однако, в Генеральном плане уже внесены существенные изменения:

- свалка "Спецтранса" переведена в зону рекреации;
- территория КАС "Маяк" и АТП № 4 "Спецтранс" переведена в жилую.

Суммарная площадь земли для редевелопмента этих двух площадок составит около 18 га.

В зоне И1 (размещение объектов транспорта, предприятия автосервиса; многоэтажных и подземных гаражей промышленных и складских объектов; мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов) остается небольшая площадка "Спецтранса" площадью около 3 га. Вывод предприятия необходим и обязателен. Но Генеральным

планом на этом месте запроектирована мусоросортировочная, перегрузочная, прессовальная станция. А рядом расположен существующий снегоприемный пункт. Учитывая зимние погодные условия 2010-2011 годов, станция работает в активном режиме.

Очень существенный минус этой территории - это ее транспортная изолированность от "большой земли". Станция метро "Приморская" позволяет сообщаться с центром города относительно быстро, но до нее надо добраться. Доехать в центр города личным транспортом сложно - дороги узкие и плохие, на имеющихся переправах регулярно скапливаются пробки. Строительство западного Скоростного диаметра улучшит транспортную доступность района. Но из-за ряда политических и экономических причин, проект ЗСД можно отнести к дальней перспективе.

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИИ

МФК Горного университета

Характеристика
Сроки реализации
Инвестор

ТК "Шкиперский Молл"

Характеристика
Сроки реализации
Инвестор

ЖД Шкиперский пр.,20

Характеристика
Сроки реализации
Инвестор

ЖК "Белый парус"

Характеристика
Сроки реализации
Инвестор

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ, АНОНСИРОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

Всероссийский Научно-Исследовательский Институт Радио-Аппаратуры расположен на участке площадью 11,8 га по Наличной ул. и принадлежит Концерну ПВО "Алмаз-Антей". В июне 2010 был пописан документ о создании в городе единого конструкторского научно-производственного комплекса на базе предприятий концерна. Так в настоящее время ведутся работы по реконструкции существующих корпусов Обуховского завода, куда собираются перевести комплекс производств НИИ.

Совместный проект города и концерна "Алмаз-Антей" планируется реализовать с 2010 по 2015. Информации о перспективах 11,8 га пока нет. По некоторым данным, ВНИИРА находится в зоне интересов структур Газпрома.

В 2010 году состоялись торги имущества Министерства обороны участка на Васильевском острове площадью 4,8 га, расположенного по адресу: Шкиперский проток, 12, лит. А. Здесь находилась спортивная база флота. Продать объект пытались несколько раз с 2007 г., однако желающих не находилось. Победителем торгов стало ООО "ТрансСтрой" г.Москва, принадлежащее физическому лицу.

А в октябре 2011 года компания "ЭкспоФорум" выиграла аукцион на право аренды акватории ковша Галерного фарватера западной части Васильевского острова. Она получила на пять лет 4,5 га Невской губы, примыкающей к "Ленэкспо". Торги организовало Невско-Ладожское бассейновое водное управление. По некоторым данным "ЭкспоФорум" непосредственно связана с ООО "ТрансСтрой", которая также принимала в конкурсе участие.

Победитель планирует проводить в акватории "водные" выставки, такие как "Нева", Балтийский морской фестиваль, Военно-морской салон, а также создать современную яхтенную инфраструктуру. Он обещает развивать на этой базе молодежный и детско-юношеский парусный спорт.

О планах развития приобретенного лота Компания не сообщила. Полагаем, что участок интересен с точки зрения развития торговой и гостиничной функции. Наличие пристани будет являться дополнительным фактором для включения в проект жилой и культурно-развлекательной составляющей. Востребованность такого комплекса не вне сомнения благодаря бизнес-окружению, а транспортную доступность обеспечит ЗСД.

Промзона "Галерная" относится к зонам с умеренными темпами развития.

ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОНЫ

Сильные стороны

- Проведена процедура по изменению функционального зонирования большей части территории промзоны
- Проект намывных территорий "Морской фасад" благоприятно скажется на дальнейшем развитии этой части острова
- Транспортную доступность района призваны улучшить: строительство трассы ЗСД, запроектированные пробивки улиц, новые станции метро.
- Благоустройство зоны вдоль Галерной гавани (Шкиперский проток) отразится на качестве жизни микрорайона.

Слабые стороны

- Существенное загрязнение почв промышленными предприятиями
- Плохая транспортная доступность на текущий момент
- Особенности климата. Именно эта часть острова насквозь продувается ветрами, что в совокупности с сильно повышенным уровнем влажности воздуха дает о себе знать 11 месяцев в году.
-

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ

При соблюдении всех норм строительства, проведении серьезной рекультивации здесь возможно размещение жилья высокого уровня, деловых и коммерческих объектов – гостиниц, бизнес-центров.

Общая площадь пригодная для редевелопмента составляет около 32 га.

Прогнозируемые сроки полного освоения промзоны составляют 10-15 лет при условии отсутствия резких колебаний в политической и экономической ситуации в стране.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ