

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

2010



PETERLAND

АННОТАЦИЯ

Предметом настоящего обзора являются промышленные зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В обзоре рассмотрено более 100 объектов, к которым можно отнести понятие промышленной зоны, определены их характеристики и проведена классификация, рассмотрены основные тенденции в развитии промзон региона, выделены основные проблемы и перспективы.

В обзоре представлено описание промзон, охарактеризованы основные их параметры (расположение, площадь территории, статус, основные предприятия, расположенные в них и реализуемые проекты), оценены их текущее состояние и перспективы развития.

Приведены сводные таблицы промышленных зон, составлены "Карты промзон" Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В обзоре представлена классификация промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области по степени перспективности их развития, составлен рейтинг промышленных зон по степени их привлекательности для размещения производственных и складских предприятий.

Представленные в обзоре материалы приведены по состоянию на декабрь 2010 года. В дальнейшем предполагается периодический выпуск обзора с обновлением данных.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРА

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	7
-----------------------------	---

ЧАСТЬ 1.

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ – СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	8
---	---

1. Основные показатели промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области	9
1.1. Промышленность Санкт-Петербурга	9
1.2. Промышленность Ленинградской области	14
2. Промышленные зоны и их роль в экономике Санкт-Петербурга и Ленинградской области	18
3. Промышленные зоны: определения и классификация	19
4. Промышленные зоны Санкт-Петербурга	21
4.1. Общая характеристика промышленных зон Санкт-Петербурга	21
4.2. Промзоны Санкт-Петербурга, подлежащие выводу или градостроительному преобразованию – карта, характеристики, тенденции	23
4.3. Промзоны Санкт-Петербурга, подлежащие дальнейшему использованию и развитию – карта, характеристики, тенденции	28
5. Промышленные зоны Ленинградской области	33
5.1. Общая характеристика промзон Ленинградской области	33
5.2. Карта промышленных зон Ленинградской области	33
5.3. Особенности развития промзон Ленинградской области	36
6. Потенциал и проблемы развития промзон Санкт-Петербурга и Ленинградской области	39
7. Классификация промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области по их производственной привлекательности	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	48

ЧАСТЬ 2.

ОПИСАНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	49
--	----

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ	50
Листинг промышленных зон	50
1. Адмиралтейская	51
2. Галерная	54
.....	
.....	

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ	
Листинг промышленных зон	

1. Парнас	
2. Металлострой	
.....	
.....	

ЧАСТЬ 3.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	
--	--

Листинг промышленных зон	
--------------------------------	--

1. Волосово	
2. Кикерино	
.....	
.....	

О КОМПАНИИ	
------------------	--

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

Объектом настоящего исследования являются промышленные зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Задачи исследования

1. Составление базы данных об основных промышленных зонах с определением максимального количества доступных параметров (характеристик).
2. Составление паспортов промзон, сводных карт и таблиц.
3. Выделение основных тенденций и закономерностей развития промышленных зон.

Методика проведения исследования

1. Сбор доступной информации об основных промышленных зонах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. Обработка исходных данных, разработка формата представления информации (создание паспорта промзоны), приведение информации в сводной форме.
3. Разработка и представление сводных таблиц и распределений.
4. Формулирование общих свойств и тенденций развития промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Источники информации

1. Официальные источники данных о промзонах (официальные сайты, информационные буклеты и т.д.);
2. Внутренняя (не закрытая) информация исследователя о проектах.
3. Специализированные СМИ (тематические публикации в журналах, в газетах, в интернете и др.).
4. Информация государственных органов по статистике, профильных комитетов Правительств Санкт-Петербурга и Ленинградской области (по строительству, экономике и др.). Нормативно-правовые акты Правительств Санкт-Петербурга и Ленобласти.
5. Прочие открытые источники информации.

Форма представления информации

Исследование выполнено в форме обзора с представлением сводных данных в таблицах, диаграммах, картах и с большим количеством иллюстраций.

Целевая аудитория:

- Производственные и девелоперские компании
- Инвесторы, финансово-кредитные организации
- Органы государственной власти, комитеты Администраций Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- Аналитики, маркетологи
- Риэлтеры, оценщики и другие участники рынка

ЧАСТЬ 1

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ – СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

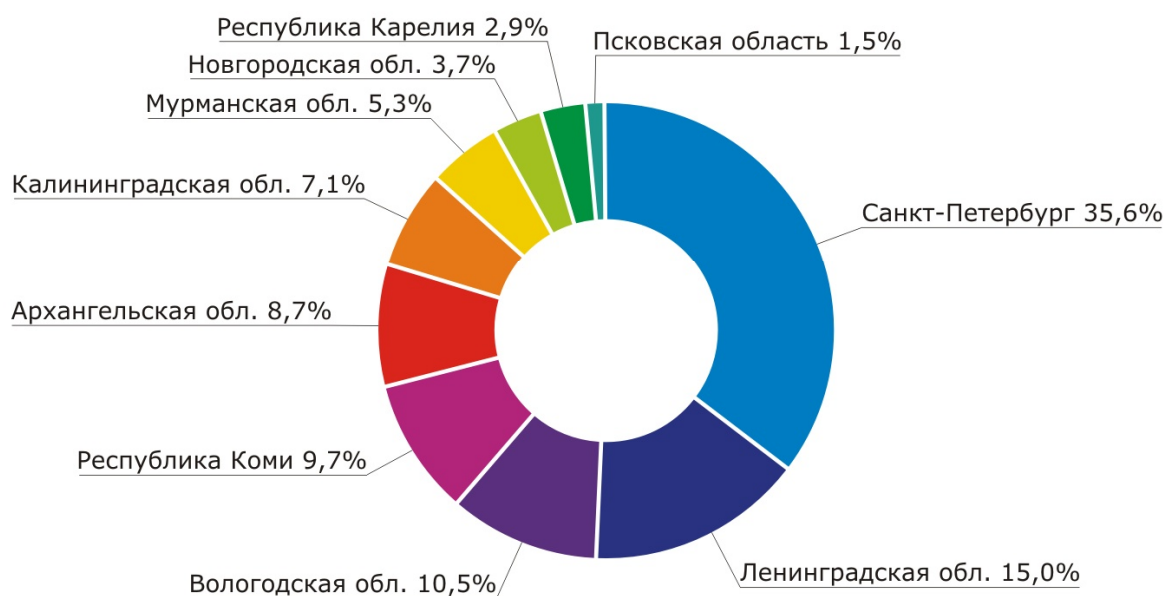
Санкт-Петербург и Ленинградская область являются главными финансово-экономическими и промышленными центрами Северо-Западного федерального округа России. В 2009 году совместная доля Санкт-Петербурга и Ленобласти в общем объеме отгруженной продукции по Северо-Западному федеральному округу составила более 50% (см. диаграмму 1).

При этом в 2009 году доля Санкт-Петербурга в общем объеме отгруженной продукции возросла по сравнению с 2008 годом с 34,4% до 35,6%, а доля Ленобласти .

На Диаграмме 1 показана структура валового продукта по СЗФО в 2009 году.

ДИАГРАММА 1

УДЕЛЬНЫЙ ВЕС СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА,
В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ОКРУГА ПО ПРОМЫШЛЕННОСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

1.1. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург – один из ведущих экономических и промышленных центров России. Основой экономики Санкт-Петербурга, и главным источником доходов его бюджета является промышленность. Сегодня на долю промышленности приходится четверть валового регионального продукта, пятая часть работающего населения города и около 28% налоговых поступлений в бюджетную систему.

Основу промышленного потенциала Санкт-Петербурга составляют около 700 крупных и средних предприятий, часть из которых входит в число ведущих предприятий России. Кроме того, промышленную деятельность в городе осуществляют также около 20 тысяч малых предприятий.

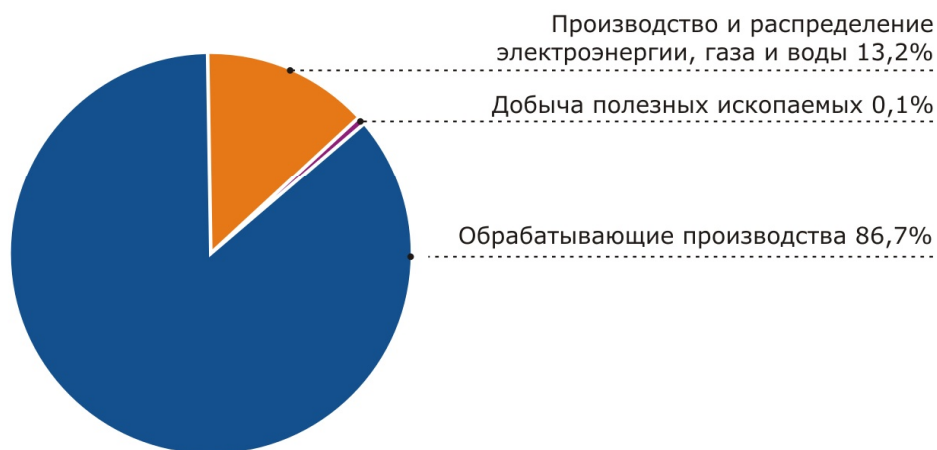
Объем и структура продукции

В 2009 году оборот промышленных предприятий Санкт-Петербурга составил 921 млрд. рублей – 93,8% к уровню 2008 года, а промышленной продукции было отгружено на сумму 879 млрд. рублей – 96,2% к уровню 2008 года (в среднем по России – 90,0%).

В промышленном комплексе Санкт-Петербурга представлены практически все виды производственной деятельности. На Диаграммах 2 и 3 показаны объем и структура промышленного производства Санкт-Петербурга по отраслям.

ДИАГРАММА 2

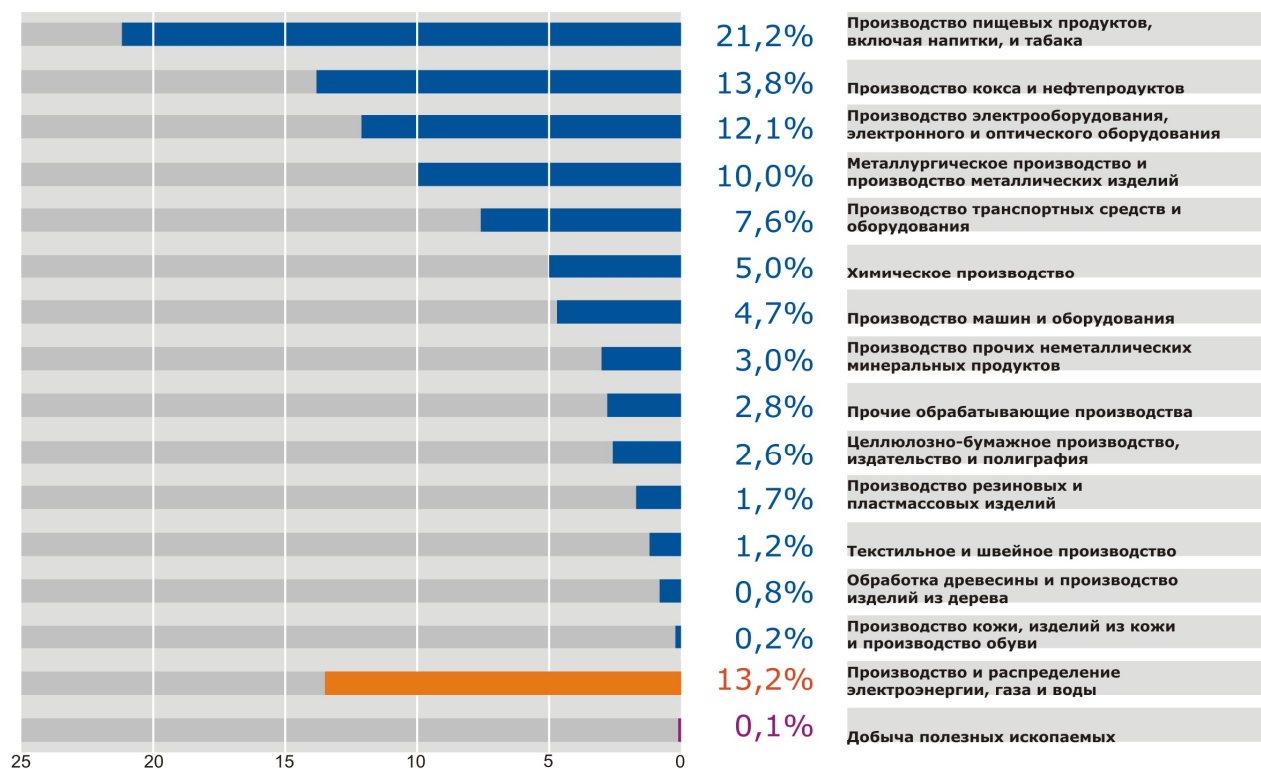
ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

ДИАГРАММА 3

СТРУКТУРА ОБЪЕМА ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2009



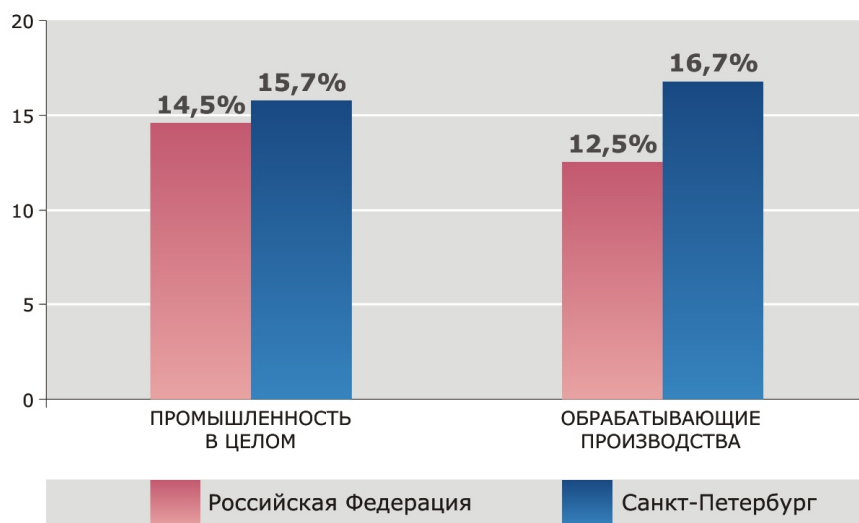
(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Рентабельность производства

По итогам за 2009 год рентабельность в промышленности Санкт-Петербурга превысила средний уровень по России и составила 15,7% (Россия – 14,5%), в обрабатывающих производствах – 16,7% (Россия – 12,5%).

ДИАГРАММА 4

УРОВЕНЬ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Среди основных секторов промышленности города наиболее высокий уровень рентабельности в производстве пищевых продуктов, напитков и табака (28,1%), текстильном и швейном (22,3%), химическом производстве (18,1%), в производстве машин и оборудования (15,0%).

Инвестиции в промышленность

Объем инвестиций в основной капитал в промышленности Санкт-Петербурга в 2009 году составил 57 млрд. рублей – 23,1% от общего объема инвестиций по городу.

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2009 ГОДУ

	Млн. руб.	в % к 2008 году
Инвестиции в основной капитал – всего	324 710	78,6
Инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства)	249 715	-
в том числе, инвестиции в основной капитал	246 293	73,5
из них:		
добыча полезных ископаемых	48	21,7
обрабатывающие производства	32 093	68,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	24 853	84,6

ДИАГРАММА 5

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ

.....

.....

1.2. Промышленность Ленинградской области

Ленинградская область – один из ведущих субъектов Северо-Западного федерального округа, обладающий значительным потенциалом для роста промышленности и развития инвестиционного процесса. Этому способствуют выгодное геополитическое положение, производственный, научно-технический и интеллектуальный потенциалы.

Основу промышленности области составляют сегодня около 300 предприятий.

Объем и структура продукции

В 2009 году оборот промышленных предприятий Ленинградской области составил 442 млрд. рублей – 85,2% к уровню 2008 года.

**ОБОРОТ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ в 2009 г.
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

	Млрд. рублей	в % к 2008 г.
Всего:	840,1	88,4
<i>в том числе по видам экономической деятельности:</i>		
обрабатывающие производства	341,8	78,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий и предметов личного пользования	177,4	70,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	92,7	132,1
транспорт и связь	89,7	125,5
строительство	67,1	127,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	31,4	99,7
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	24,4	134,1
добыча полезных ископаемых	7,9	64,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	3,5	126,4
здравоохранение и предоставление социальных услуг	1,3	109,0
гостиницы и рестораны	1,3	93,8
образование	1,0	102,8

В 2009 году доля Ленинградской области в общем объеме отгруженной продукции по Северо-Западному федеральному округу составила 15 %.

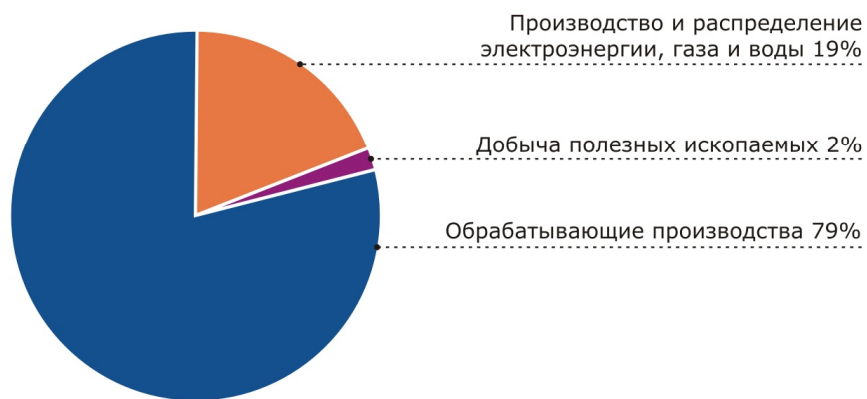
В 2009 году предприятиями Ленинградской области отгружено промышленной продукции на общую сумму 369 млрд. рублей – 103,8% к уровню 2008 года.

**ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, ВЫПОЛНЕННЫХ
РАБОТ И УСЛУГ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ в 2009 году**

	Млн. рублей	В % к 2008 г.
Добыча полезных ископаемых	6 249	57,6
Обрабатывающие производства	292 114	100,0
из них:		
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	91 576	110,0
текстильное и швейное производство	997	99,8
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	65	118,1

обработка древесины и производство изделий из дерева	6 817	100,8
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	34 599	109,8
производство кокса и нефтепродуктов	24 942	93,1
химическое производство	17 950	71,9
производство резиновых и пластмассовых изделий	12 117	91,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	21 441	70,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	14 546	80,3
производство машин и оборудования	5 845	71,5
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	2 003	70,7
производство транспортных средств и оборудования	54 019	1,4 р.
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	71 135	133,9

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

СТРУКТУРА ОБЪЕМА ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ОБРАБАТЫВАЮЩИХ ПРОИЗВОДСТВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ - 2009



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Объем инвестиций в основной капитал в промышленности Ленинградской области в 2009 году составил 75 млрд. рублей – 47% от общего объема инвестиций в нефинансовые активы по области.

Инвестиции в промышленность

Инвестиции в основной капитал в Ленинградской области в 2009 году

	Млн. рублей	в % к 2008 г.
Инвестиции в основной капитал – всего	193 246	107,1
Инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства)	159 489	-
в том числе, инвестиции в основной капитал:	159 051	105,5
из них:		
добыча полезных ископаемых	8 170	4,0 р.
обрабатывающие производства	29 227	73,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	37 931	1,8 р.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 ГОДУ

2. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ И ИХ РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Основными целями промышленной политики Санкт-Петербурга и Ленинградской области являются модернизация производства, увеличение ВРП, обеспечение инновационного развития, рост конкурентоспособности производств и повышение инвестиционной привлекательности региона.

Ключевую роль в развитии промышленности региона играет создание промышленных зон, отвечающих требованиям современных промышленных производств и предприятий.

Создание современных промышленных зон даёт возможность выбирать и развивать приоритетные для регионов направления промышленности, позволяет модернизировать промышленный комплекс региона, сделать его более конкурентоспособным, внедрять инновационные технологии и процессы.

Развитие промышленных зон является действенным механизмом повышения инвестиционной привлекательности территорий, инструментом территориального развития и преобразования неэффективно используемых территорий.

Следует отметить, что среди субъектов Российской Федерации идет постоянная конкуренция по созданию более привлекательного инвестиционного климата с целью увеличения объемов инвестиций, вкладываемых инвесторами в развитие региональной экономики.

Наряду с традиционными направлениями повышения инвестиционного рейтинга регионами, формирование инвестиционных площадок, промышленных зон и индустриальных парков стало основной формой создания комфортных условий для привлечения инвестиций.

Данные формы повышения инвестиционной привлекательности минимизируют временные и финансовые затраты инвестора при реализации своих проектов за счет создания всей необходимой инженерной, деловой и социальной инфраструктуры.

Анализ инвестиционной активности в России показывает, что преимущественная концентрация вновь создаваемых промышленных производств происходит там, где осуществляется развитие промышленных зон, создается и развивается инженерная инфраструктура, имеется возможность привлечения квалифицированных трудовых ресурсов.

Таким образом, **одной из ключевых задач промышленной и градостроительной политики региона является создание и планомерное развитие промышленных зон, отвечающих требованиям современных промышленных производств и предприятий, и обладающих инвестиционной привлекательностью.**

3. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ: ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ

Понятие "промышленная зона" само по себе достаточно широкое и разноплановое, и применяется зачастую в разных смыслах.

В данном обзоре под **промышленной зоной** понимается обособленная территория, предназначенная для нужд промышленного использования и развития, обладающая официальным статусом, и предлагаемая для планового размещения объектов производственного назначения, объектов транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения.

Наряду с понятием "промышленная зона" следует выделить термины "территория промышленного развития" и "индустриальный парк".

Под **территорией промышленного использования** понимается сложившаяся территория нецентрализованного (хаотичного) размещения объектов промышленного назначения, не обладающая официальным статусом, не имеющая четких границ, а также исторически сложившиеся промышленные районы, не соответствующие современным градостроительным нормам, подлежащие в дальнейшем преобразованию или перепрофилированию.

Под **индустриальным парком** понимается обособленная локальная промышленная зона (территория), предназначенная для централизованного размещения и развития объектов производственного назначения, обладающая инженерной и транспортной инфраструктурой, разработанная и построенная по специальному проекту, соответствующему современным градостроительным нормам, как правило, с индивидуальной концепцией развития, имеющая официальный статус и управляемая единым органом – управляющей компанией.

Зачастую индустриальные парки – это локальные проекты развития территории в рамках крупной промышленной зоны, имеющие площадь до 100 гектаров, разрабатываемые на частной основе, либо на основе государственно-частного партнерства, обладающие единым органом управления.

Исходя из общей оценки основных характеристик промышленных зон, выделим следующие виды классификаций:

По территориальному признаку:

- Промзоны на территории Санкт-Петербурга
- Промзоны на территории Ленинградской области
- Распределение промзон по административным районам СПб и ЛО

По стадии развития промышленной зоны:

- Действующие промышленные зоны, планируемые к преобразованию, перепрофилированию и/или выводу на другие промышленные площадки ("территории промышленного развития")

- Действующие промышленные зоны, которые подлежат дальнейшему развитию (расширение, развитие инженерно-транспортной инфраструктуры)
- Промышленные зоны, которые находятся на первоочередных стадиях освоения ("действующие новые промышленные зоны")
- Проектные промышленные зоны ("проекты развития новых промышленных зон"; без активных фаз девелопмента)

По уровню инженерной подготовки:

- Промзоны, не испытывающие проблем с наличием инженерных мощностей (обладающие резервом развития)
- Промзоны, не испытывающие проблем с наличием инженерных мощностей (не обладающие резервом развития)
- Промзоны, испытывающие проблемы с нехваткой инженерных мощностей.
- Промзоны, инженерно неподготовленные.

По степени освоенности (заполнения) промышленной зоны:

- Промзоны, обладающие существенным резервом размещения.
- Промзоны, не обладающие существенным резервом размещения

По степени перспективности зоны:

- Малоперспективные промышленные зоны (промзоны, не соответствующие современным градостроительным нормам, планируемые к преобразованию, перепрофилированию и выводу на другие промышленные площадки; промзоны, имеющие существенные ограничения в развитии (имущественно-правовые, инженерные, инфраструктурные))
- Развивающиеся промышленные зоны, обладающие рядом существенных ограничений (недостатков) *на данном этапе развития.*
- Стабильные промышленные зоны (текущие активные промышленные зоны, обладающие главным образом внутренним потенциалом развития, без существенных перспектив внешнего роста), а также развивающиеся промзоны, обладающие рядом небольших недостатков.
- Наиболее перспективные промышленные зоны, которые обладают внутренним и внешним потенциалом роста и будут обеспечивать перспективное промышленное развитие региона

4. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН С.-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург – крупный мегаполис с исторически сложившимися районами промышленного развития и отраслевой спецификой. С самого зарождения город создавался как промышленный центр, и развитие его промышленной жизни было тесно связано с этапами освоения его пространства.

Так, в истории Санкт-Петербурга был период, когда производства располагались в центральной части города, вдоль Невы. Был также этап, когда застраивался "южный промышленный пояс", идущий от Невы до южного берега Финского залива. Сегодня же идет, по существу, формирование нового промышленного пояса: вдоль кольцевой автодороги по границе города и области.

В то же время, Санкт-Петербург – город, динамично развивающийся и разрастающийся, что диктует изменения в его градостроительном планировании и зонировании его территорий, в том числе и применительно к промышленным зонам.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, общая площадь всех промышленных зон увеличится с 11 тыс. га до 18 тыс. га, в основном, за счет уменьшения сельскохозяйственных территорий. Доля производственных территорий во всей площади города в соответствии с поправками возрастет с 8% до 13%.

В соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга, среди ключевых задач градостроительной деятельности в области развития промышленных зон выделены следующие:

1. Формирование на основе **существующих территорий** компактного размещения объектов производственного назначения, объектов инженерной инфраструктуры и городского транспорта, комплексных высокоплотных производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 9 тыс. га, соответствующих по основным параметрам среднеевропейским стандартам и обеспеченных объектами инженерной инфраструктуры.
2. Формирование на основе **вновь осваиваемых территорий** комплексных высокоплотных производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 9 тыс. га для размещения объектов производственного назначения, объектов инженерной инфраструктуры и городского транспорта, а также иных сопутствующих им объектов с развитием улично-дорожной сети, обеспечивающей доступность формируемых зон от районов массовой жилой застройки, от объектов внешнего транспорта и иных объектов, необходимых для функционирования предприятий, расположенных на территории указанных зон.
3. **Планирование территорий** на прогнозируемый период для формирования новых производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 0,8-1,0 тыс. га для обеспечения перспективных потребностей в развитии объектов производственного назначения.
4. **Сокращение общей площади** территорий, занимаемых объектами производственного назначения, а также объектами инженерной

инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития, на 3,5-4 тыс. га на путем изменения их функционального назначения с производственного на общественно-деловое и жилое и последовательной ликвидации, вывода, перебазирования или перепрофилирования расположенных на них объектов, в том числе на расчетный срок Генерального плана – общей площадью 2-2,5 тыс. га.

В декабре 2004 г. правительством Петербурга была принята Программа развития территорий промышленного, общественно-делового и складского назначения (*Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14 декабря 2004 г. N 1961 "О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения"*).

Наряду с новой редакцией Генерального плана Санкт-Петербурга (2008 г.), а также с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга (2008 г.), данный документ определяет вектор развития промышленных территорий города в среднесрочной перспективе.

Согласно данному Постановлению, в границах Санкт-Петербурга выделяются:

- территории, на которых размещены объекты производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, подлежащих градостроительному преобразованию;

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493 выделено 48 зон;

- территории, предполагаемые для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения;

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493 выделено 28 зон;

- территории, предполагаемые для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, требующих первоочередной подготовки документации, необходимой для реконструкции и освоения.

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493, выделено 9 зон.

Исходя из представленного перечня территорий промышленного использования, можно выделить **две основные группы промышленных зон**, отражающие вектор развития данных территорий:

1. Промышленные зоны, подлежащие выводу или градостроительному преобразованию (смене производственного характера использования земель)

К первой группе отнесены зоны, фактически сформированные и расположенные в центральной части города.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, данные территории не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежат градостроительному преобразованию с выводом с данных территорий производственных предприятий.

К данной группе можно отнести 29 промышленных зон (их описание представлено в Части 2 данного Обзора).

2. Промышленные зоны, подлежащие дальнейшему промышленному использованию и развитию, в том числе, территории, требующие первоочередного развития

Ко второй группе зон отнесены крупные промышленные узлы, зачастую имеющие площадь свыше 200 гектаров, которые подлежат дальнейшему развитию, в том числе путем инженерного обеспечения, а также промышленные зоны первоочередного развития (на указанные зоны должна быть в первую очередь разработана градостроительная документация и осуществлена комплексная инженерная подготовка).

Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий, расположенных в настоящее время в центральной части Санкт-Петербурга.

К данной группе можно отнести 28 промышленных зон (их описание представлено в Части 2 данного Обзора).

Таким образом, в настоящее время на территории Санкт-Петербурга можно выделить 57 основных (крупных) промышленных зон, то есть локаций, где уже расположены либо развиваются объекты промышленного назначения.

Характеристики вышеуказанных групп приведены ниже.

4.2. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ – КАРТА, ХАРАКТЕРИСТИКИ, ТЕНДЕНЦИИ

В настоящий момент значительная часть промышленных зон города, в большинстве своём расположенных центральных районах города, подлежит градостроительному преобразованию и смене производственного характера использования.

Промышленные зоны, подлежащие градостроительному преобразованию – это территории, занимаемые объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующие экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития.

Данные промышленные зоны можно классифицировать как "сложившиеся территории промышленного развития". Концентрация производств в них имеет исторические и социально-экономические предпосылки.

Формирование "современного промышленного облика" этих промзон происходило в период становления промышленности и бурной индустриализации (конец 19-го и начало 20-го веков) и было обусловлено развитием транспортной и энергетической инфраструктурой, наличием трудовых и иных ресурсов, способствующих созданию и эксплуатации объектов промышленного значения.

Однако изменившаяся в регионе социально-экономическая ситуация существенно повлияла на функционально-пространственное развитие Санкт-Петербурга.

Основные факторы такого влияния – рост потребностей городского хозяйства, в том числе промышленности, рост требований к улучшению качества жизни граждан, рост

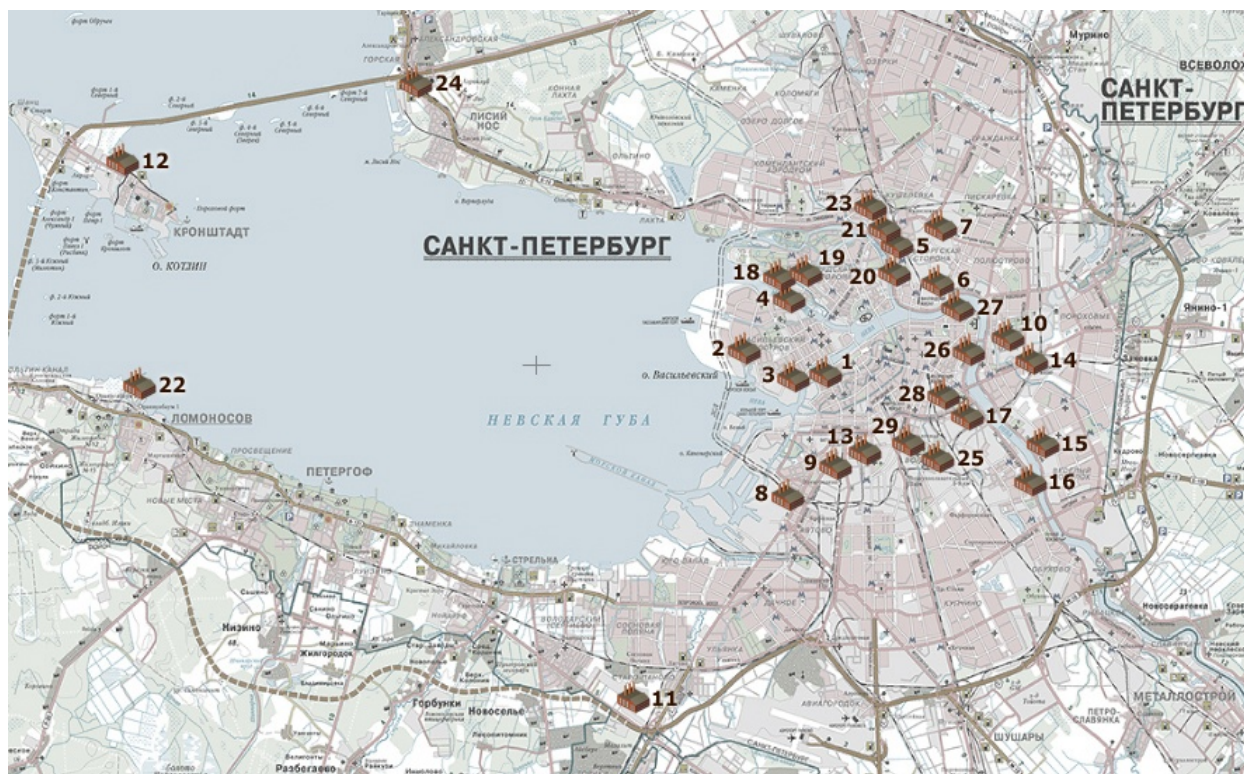
стоимости земли, ускоренные темпы автомобилизации, высокие требования к экологическим характеристикам объектов.

Все эти факторы привели к тому, что промышленные зоны стали развиваться в сторону периферии, территориальное развитие города стало ближе к тому пространственному образу, который характерен для западных городов.

В настоящее время развитие и преобразование проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города, включение их в новую схему развития Санкт-Петербурга – одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города.

На Карте 1 показано месторасположение промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих выводу или градостроительному преобразованию.

КАРТА 1



В представленной ниже таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название промышленной зоны	Район
1	"Адмиралтейская"	Адмиралтейский
2	"Галерная"	Адмиралтейский/ Василеостровский
3		

Характеристики промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию:

.....

.....

Факторы, способствующие перебазированию промышленных предприятий из промзон, подлежащих градостроительному преобразованию:

.....

.....

Основные проблемы при перебазировании промышленных предприятий:

.....

.....

Как уже отмечалось, перебазирование любого промышленного предприятия – это процесс дорогостоящий и долгий, поэтому не многие предприятия решаются на его осуществление. Кроме того, многие объекты промышленности уже используются под непромышленные нужды (склады, аренда площадей) или по ним ведутся работы по перепрофилированию в объекты общественно-делового (коммерческого) назначения.

Следует отметить, что руководство города имеет ограниченные возможности по ускорению процесса вывода промышленных предприятий, поскольку решение о перебазировании принимает собственник предприятия, а город может лишь создать благоприятные условия для принятия такого решения.

Несмотря ни на что, Правительство Санкт-Петербурга занимается постепенным выводом промышленных предприятий из центральной части города, однако темпы перепрофилирования таких предприятий пока не соответствуют современным требованиям экономики и не отвечают задачам социального преобразования городской среды.

4.3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ – КАРТА, ХАРАКТЕРИСТИКИ, ТЕНДЕНЦИИ

Промышленные зоны, подлежащие дальнейшему использованию и развитию – это территории, соответствующие современным градостроительным нормам, подлежащие дальнейшей реконструкции и развитию (в том числе путем инженерного

обеспечения) и размещению объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения.

Подобные промзоны представляют собой действующие крупные промышленные районы, расположенные, как правило, в периферийных частях города, зачастую вблизи Кольцевой автодороги СПб (КАД), имеющие площадь свыше 150 гектаров, и которые подлежат дальнейшему развитию. Сюда же можно отнести и промышленные территории, требующие первоочередного развития.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, к данной группе относятся 28 промышленных зон. Общая площадь промзон 14,6 тыс. га, в том числе выявленных резервных территорий 7,2 тыс. га (согласно данным ООО "Институт строительных проектов" (СПб)).

На Карте 2 показано месторасположение указанных промышленных зон.

КАРТА 2



В представленной таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название промышленной зоны	Район
1	Парнас	Выборгский
2	Металлострой	Колпинский

3		

Представленные промышленные зоны будут определять вектор и географию промышленного развития Санкт-Петербурга в средней и дальней перспективе. Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий из промзон, расположенных в центральной части города и подлежащих градостроительному преобразованию.

Надо сказать, что данные промзоны характеризуются разной степенью освоения, уровнем обеспеченности инфраструктурой, степенью благоприятности для дальнейшего развития по экономическим, экологическим и планировочным параметрам.

Вышеприведенные промышленные зоны можно условно разделить на 2 подгруппы:

1. Промышленные зоны, не обладающие заметным потенциалом развития

Основные параметры таких зон:

- Исторически сложившиеся промзоны;
- Соответствие современным градостроительным нормам (Генплан, ПЗЗ);
- Значительная наполненность промзон, отсутствие существенного резерва для развития и роста;
- Инженерно- и транспортно подготовленные территории;
- Развитие промзоны осуществляется преимущественно за счёт реконструкции промышленных объектов, а также дополнительной инженерной подготовки территории;
- Относительно высокая стоимость земли.

2. Промышленные зоны, обладающие значительным потенциалом развития

Основные параметры этих зон:

- Относительно "молодые" (новые) промзоны
- Расположены преимущественно на окраинах города;
- Соответствуют современным градостроительным нормам (Генплан, ПЗЗ);
- Имеют существенный территориальный резерв развития;
- Находятся в стадии инженерной подготовки, значительная часть территории инженерно не подготовлена;
- Часть территории промзон не имеет всей необходимой градостроительной документации (проекта планировки и т.д.) и находится в стадии ее подготовки
- Относительно невысокая стоимость земли

Для промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих дальнейшему промышленному развитию и использованию, Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) в 2008 г. была разработана *"Отраслевая (кластерная) схема развития и специализация промышленных зон Санкт-Петербурга"*.

Под кластером следует понимать территориальное сочетание предприятий, характеризующихся производственной связью и взаимодействием на базе использования одних и тех же вспомогательных, а также обслуживающих производств и средств. Кластеры должны стимулировать экономическое развитие района, повысить роль бизнеса, государственных органов и институтов, выявить новые способы улучшения структуры деловых связей и взаимоотношений.

Данная специализация промтерриторий должна помочь не только новым инвесторам, но и предприятиям, перепрофилирующим свои производства в центральной части города. Концентрация профильных и сопутствующих видов деятельности на локальной территории должны способствовать сближению потребителя с производителем и организации единой инфраструктуры.

Согласно упомянутой "Отраслевой (кластерной) схеме развития и специализация промышленных зон Санкт-Петербурга", для каждой промзоны определяются два-четыре основных вида промышленной деятельности, не "конфликтующих" между собой (например, машиностроение и металлообработка; производство стройматериалов и химическое производство). Кроме того, на "кластерной" территории могут быть еще несколько видов условно-разрешенных — до 7.

Если какая-либо компания выбрала определенную, удобную для размещения ее производства, территорию, и специализация производства совпадает с основным видом деятельности на этой территории, то не нужны будут многочисленные согласования, кроме стандартной строительной процедуры. Всем остальным, желающим разместить производство на территории, специализация которой не совпадает с видом деятельности компании, придется проходить процедуру согласований, публичных слушаний и комиссию по землепользованию и застройке.

Предполагается также, что каждая основная функция (отрасль) промышленности будет реализовываться в нескольких промзонах в разных частях города, поэтому у всех "новых" и "старых" промышленников будет возможность выбрать для себя более удобную локацию.

Отметим, что согласно указанной "Отраслевой (кластерной) схеме ... ", первое место в промышленных зонах займут предприятия машиностроения и металлообработки (включая автомобилестроение, производство автокомпонентов и др.) Эти предприятия займут 31% от всей площади промзон, подлежащих развитию. Второе место по площади займут предприятия сферы транспорта и логистики (10%), которые фактически будут обслуживать все производство Санкт-Петербурга.

В целом возможности города в предоставлении земельных участков и потребности промышленных инвесторов в них на данный момент пока совпадают.

В 2009 году Санкт-Петербургское государственное учреждение "Городское агентство по промышленным инвестициям" (ГУ ГАПИ), подготовило к принятию правительством города 47 постановлений на проведение изыскательских работ для реализации проектов на территории промзон и 12 постановлений на проектирование и строительство объектов. По сравнению с 2008 годом количество первых постановлений уменьшилось на 10 штук, число вторых осталось на прежнем уровне.

В течение 2009 года проекты, которые находились на стадии изыскательских работ или проектирования и строительства, продолжали реализовываться, но у некоторых проектов откладывались сроки ввода в эксплуатацию.

В 2009 году инвесторы стали в большей степени интересоваться точной стоимостью аренды земельного участка, степенью и перспективностью его инженерной подготовки, транспортными маршрутами для рабочего персонала, в меньшей степени – условиями предоставления налоговых преференций и т.д.

На сегодняшний момент территориальный резерв промышленных территорий, принадлежащих городу, находится на уровне около 1000 га. Тем не менее, свободных участков более 10 га под размещение производственных объектов на этих территориях уже практически не осталось, так что между инвесторами усиливается конкуренция за дефицитные участки.

В этих условиях Правительство города завершило практику выделения земельных участков промышленного назначения целевым образом – теперь право на реализацию проектов в промышленных зонах будет предоставляться через процедуру торгов.

Среди основных трудностей развития промышленных зон Санкт-Петербурга можно выделить:

.....
.....

5. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

5.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область – один из ведущих субъектов Северо-Западного федерального округа, который обладает большими возможностями для развития инвестиционного процесса и роста промышленности.

Этому способствуют уникальное геополитическое положение, природно-ресурсный, производственный, научно-технический и интеллектуальный потенциал. Область располагает значительными запасами леса, нерудных материалов, торфа, бокситов, горючих сланцев, фосфоритов. Инфраструктура области характеризуется достаточно развитой сетью автомобильных и железных дорог, морскими и речными портами.

Существенная особенность экономики области – в ее близости к Санкт-Петербургу.

В Ленинградской области сформировался многоотраслевой промышленный комплекс, в котором наиболее ярко представлены электроэнергетика, топливная, химическая и нефтехимическая промышленность, машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов. Также большое значение играет лесопромышленный комплекс, включающий лесозаготовку, деревообработку, целлюлозно-бумажную и мебельную промышленность. Широко представлены предприятия легкой и пищевой промышленности. Основу промышленности области составляют около 300 крупных предприятий.

Стратегия формирования промышленных (инвестиционных) зон на территории Ленинградской области предполагает как развитие существующих производственных территорий, так и создание новых районов для размещения промышленных предприятий, логистических центров, коммунальных объектов.

Промышленно-логистические зоны преимущественно предлагается создавать на базе уже существующих производственных объектов и комплексов с развитием прилегающих территорий, что позволит решить вопросы инженерно-транспортного обустройства первоочередных объектов на период строительства (при наличии резервов инженерных систем).

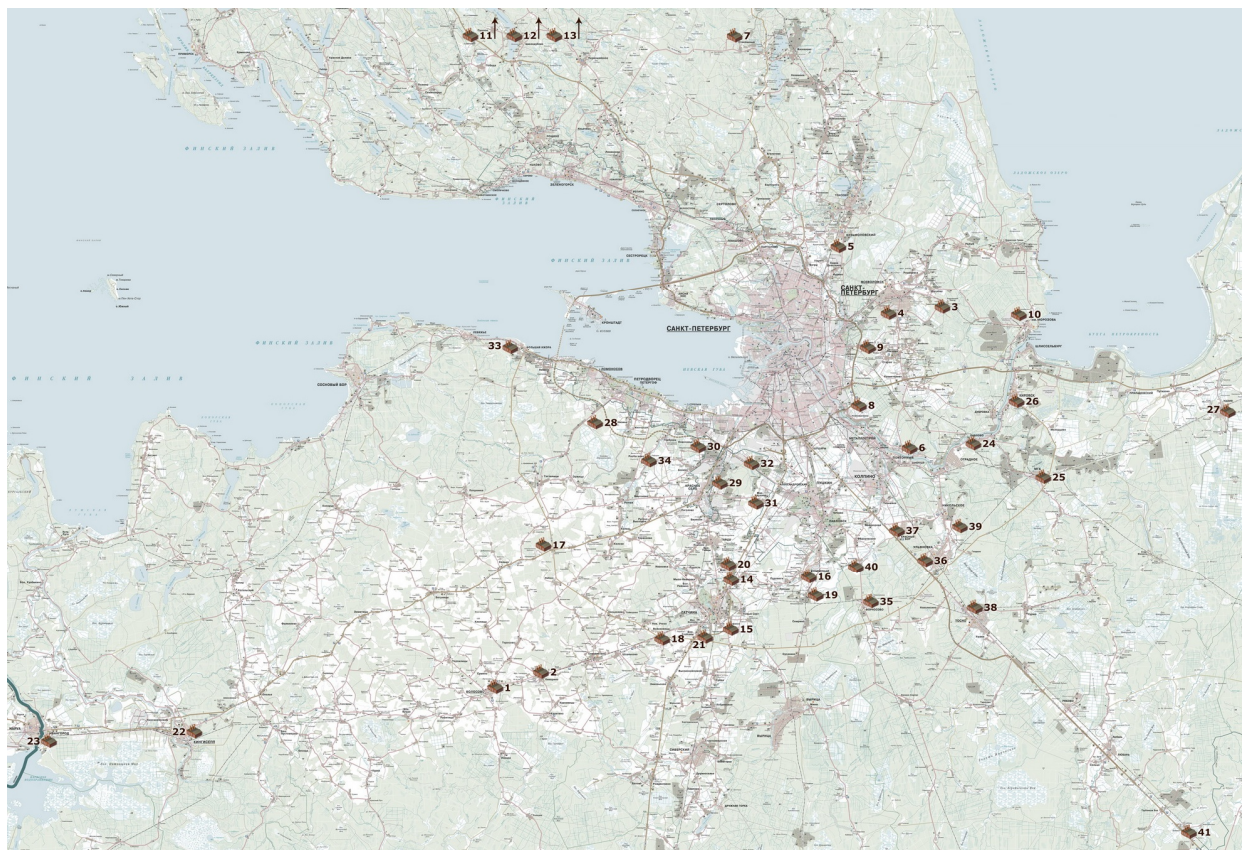
Характеризуя потенциал промышленного развития территорий Ленинградской области, можно выделить более 40 промышленных зон и территорий промышленного развития, представляющих собой так называемый "промышленный пояс" вокруг Санкт-Петербурга.

Предприятия данных промышленных зон тесно связаны с экономикой Санкт-Петербурга и в большинстве своем ориентированы на рынки сбыта мегаполиса. В то же время данные промзоны планируются и к дальнейшему развитию.

5.2. КАРТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

На Карте 3 показано месторасположение основных промышленных зон Ленинградской области.

КАРТА 3



В представленной ниже таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название или месторасположение промышленной зоны	Район ЛО
1	"Волосово"	Волосовский
2	"Уткина заводь"	Всеволожский
3		

Примечание:

- Представленный список зон не является исчерпывающим, он представляет собой основные крупные промышленные площадки, планируемые дальнейшему развитию и активному промышленному использованию.
- Кроме того, в данный список промышленных зон не вошли промышленные зоны, расположенные в окраинных, удаленных от Санкт-Петербурга, районах Ленинградской области, базирующиеся в крупных административных центрах вокруг градообразующих (ключевых) предприятий, такие как Кириши, Бокситогорск, Пикалево и др.

5.3. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Как можно видеть из Карты 3, большинство промзон расположено, в основном, в районах вокруг Санкт-Петербурга. Это и понятно, поскольку предприятия многих промышленных Ленобласти зон тесно связаны с экономикой Санкт-Петербурга.

В то же время промышленные зоны Ленобласти имеют свои особенности развития.

.....

В соответствии с вышесказанным, их можно разделить на *следующие 3 подгруппы:*

.....

Следует также отметить, что согласно Постановлению Правительства Ленобласти от 28.11.2006 N 323 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ СТРАТЕГИЧЕСКИ ВАЖНЫХ ДЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗОН (ПЛОЩАДОК) ДЛЯ СОЗДАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ЗОН (ПЛОЩАДОК) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ", в целях повышения инвестиционной привлекательности Ленинградской области, обеспечения устойчивого социально-экономического развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры был определён список стратегически важных и приоритетных для развития промышленных зон.

К таким объектам были отнесены 19 промышленных (коммунально-складских) зон:

1. Всеволожский район

Территория в районе пос. имени Свердлова, площадь 300 гектаров.
Промышленная зона "Лесное", площадь 93 гектара.

2. Гатчинский район

Коммунально-складская и промышленная зона "Дони-Верево", площадь 370 гектаров.
Коммунально-складская зона "Торфяное-Пригородный", площадь 100 гектаров.
Промышленная зона "Коммунар", площадь 160 гектаров.
Инвестиционная зона "Черемыкино".

3. Кингисеппский район

Промышленная зона, г. Кингисепп, площадь 250 гектаров.
Производственная зона "Южная", г. Ивангород, площадь 160 гектаров.

4. Кировский район

Участок в пос. Павлово, площадь 60 гектаров.
Инвестиционная зона "Мгинская".
Промышленная зона, г. Кировск, площадь 90 гектаров.

5. Ломоносовский район

Площадка Низинского сельского поселения, площадь 1017 гектаров.

"Офицерское село", площадь 1000 гектаров.

Инвестиционная зона "Новоселье", площадь 550 гектаров.

Инвестиционная зона "Нагорная", площадь 250 гектаров.

6. Тосненский район

Производственная зона "Форносово", площадь 265 гектаров.

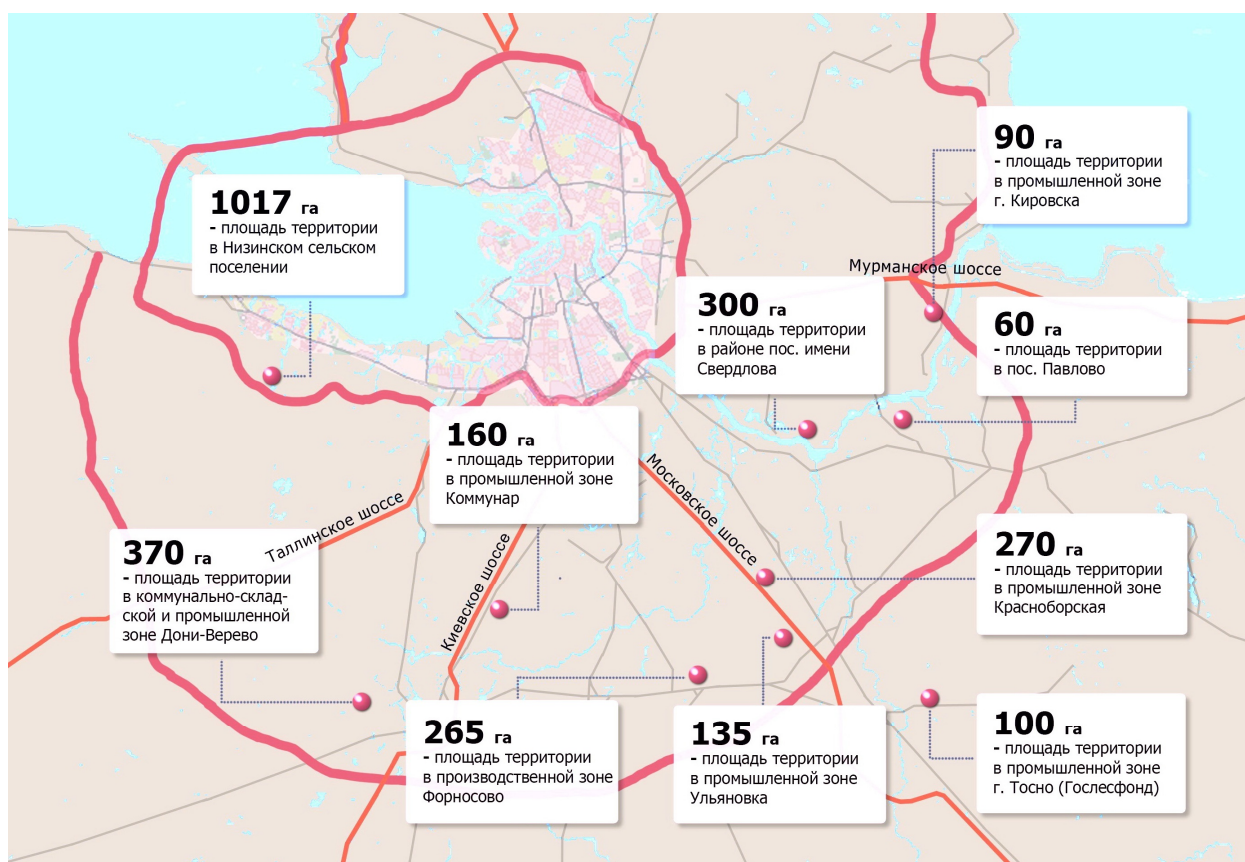
Промышленная зона "Ульяновка", площадь 135 гектаров.

Промышленная зона "Красноборская", площадь 270 гектаров.

Промышленная зона, г.Тосно (Гослесфонд), площадь 100 гектаров

Эти зоны как раз и относятся к категории "Новых промышленных зон". Расположение некоторых из них показано ниже на карте 4.

КАРТА 4



Среди основных трудностей развития промышленных зон Санкт-Петербурга можно выделить:

.....

.....

Таким образом, на сегодняшний день можно говорить, что производственный бизнес ощущает острую нехватку подготовленных промышленных площадок.

6. ПОТЕНЦИАЛ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны сегодня не соответствуют современным требованиям развития территории города, разрушая облик города как целостного архитектурно-градостроительного образования, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе.

.....

.....

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

Данные промышленные зоны формируют основу фонда промышленных земель и определяют характер промышленного развития города в ближней и дальней перспективах.

.....

.....

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Соседство с Санкт-Петербургом играет значительную роль в развитии промышленности Ленинградской области.

Стратегия формирования инвестиционных промышленных (инвестиционных) зон на территории Ленинградской области предполагает как развитие существующих производственных территорий, так и создание новых районов для размещения промышленных предприятий, логистических центров, коммунальных объектов.

.....

.....

7. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе обзора приведена экспертная оценка производственной привлекательности и перспективности промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Главная задача данной оценки – выделить из представленной совокупности промышленных зон наиболее перспективные, обладающие наилучшим потенциалом развития, которые могут представлять наибольший интерес для промышленных предприятий, девелоперов и инвесторов.

Основными критериями ранжирования зон были выбраны (являются) следующие ключевые факторы:

- Перспективность и удобство расположения
- Наличие транспортной инфраструктуры (авто- и железные дороги)
- Инженерная подготовка территории
- Наличие градостроительной документации
- Степень освоенности промзоны
- Санитарная классность территории
- Наличие централизованной системы управления
- Стоимость земли

Исходя из оценки характеристик и параметров промышленных зон, можно выделить следующие подгруппы промзон по степени перспективности (согласно экспертной оценке):

1. Наиболее перспективные промзоны

В данную подгруппу выделены наиболее перспективные промышленные зоны, обладающие наилучшими характеристиками и потенциалом развития.

Основные критерии:

- удобное расположение, высокая транспортная доступность, развитая система коммуникаций;
- наличие необходимой градостроительной документации;
- высокая степень инженерной подготовленности территории, наличие возможностей роста инженерных мощностей, приемлемые темпы инженерной подготовки;
- сравнительно невысокая стоимость земли;
- возможность размещения производств различного класса по СЗЗ;
- значительное внимание к развитию со стороны профильных органов власти.

2. Стабильные и развивающиеся промышленные зоны

В данную подгруппу выделены стабильные и развивающиеся промышленные зоны, обладающие хорошими характеристиками, однако имеющие ряд недостатков (в частности, высокая степень освоенности и отсутствие возможности существенного развития, проблемы транспортной инфраструктуры, невысокие темпы инженерной подготовки, высокая стоимость земли).

3. Развивающиеся промышленные зоны, обладающие рядом существенных ограничений (недостатков) на данном этапе развития.

В данную подгруппу выделены развивающиеся промышленные зоны, обладающие рядом существенных ограничений (недостатков) *на данном этапе развития* (имущественно-правовые, инженерные, инфраструктурные)

4. Малоперспективные промышленные зоны, а также промзоны, обладающей неопределенными перспективами развития в кратко- и среднесрочном временном периоде

В данную подгруппу выделены промышленные зоны не обладающие значительными перспективами развития (в частности, промзоны, подлежащие градостроительному преобразованию), а также промзоны, обладающие неопределенными перспективами развития в кратко- и среднесрочном временном периоде (в частности, промзоны на самых ранних стадиях, на уровне проектирования и начальной подготовки территории).

Таблица 7. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ПО СТЕПЕНИ ИХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Тип	Промзоны
Наиболее перспективные промышленные зоны	Металлострой
Стабильные и развивающиеся промышленные зоны	Парнас
Развивающиеся промзоны, обладающие рядом существенных недостатков	Белоостров
Малоперспективные промзоны	Ломоносовская-Мартышкино

1. Среди наиболее перспективных промышленных зон можно выделить 12 промзон, обладающих наилучшими характеристиками и потенциалом развития. К ним относятся 7 промышленных зон Санкт-Петербурга и 5 промзон Ленинградской области.

.....

.....

2. В группу стабильных и развивающихся выделены еще 19 промзон, также обладающие достаточно хорошими перспективами развития и освоения.

.....

.....

3. "Развивающиеся промышленные зоны, обладающие рядом существенных ограничений (недостатков) на данном этапе развития" составляют наибольшую группу.

.....

.....

4. В группу "малоперспективных" выделены, во-первых, территории Санкт-Петербурга (29 промзон), подлежащие градостроительному преобразованию. Поскольку, согласно градостроительным нормам города, эти территории должны сменить статус промышленного использования на общественно-деловой или жилой, промышленный потенциал этих зон представляется крайне низким.

.....

.....

Следует отметить, что градация и разделение рассмотренных промзон на подгруппы носит предварительный характер как из-за недостаточно полной информации об указанных зонах (информация о многих промзонах часто отсутствует), так и из-за сложности сравнения и сопоставления основных характеристик и параметров промышленных зон.

В дальнейшем, по мере обновления информации и получения дополнительных сведений о промзонах, будет уточняться их анализ и их классификация.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

.....

.....

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕЧАТНЫЕ ИЗДАНИЯ:

.....
.....
.....

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ:

.....
.....
.....

ЧАСТЬ 2

ОПИСАНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

ЛИСТИНГ ПРОМЗОН

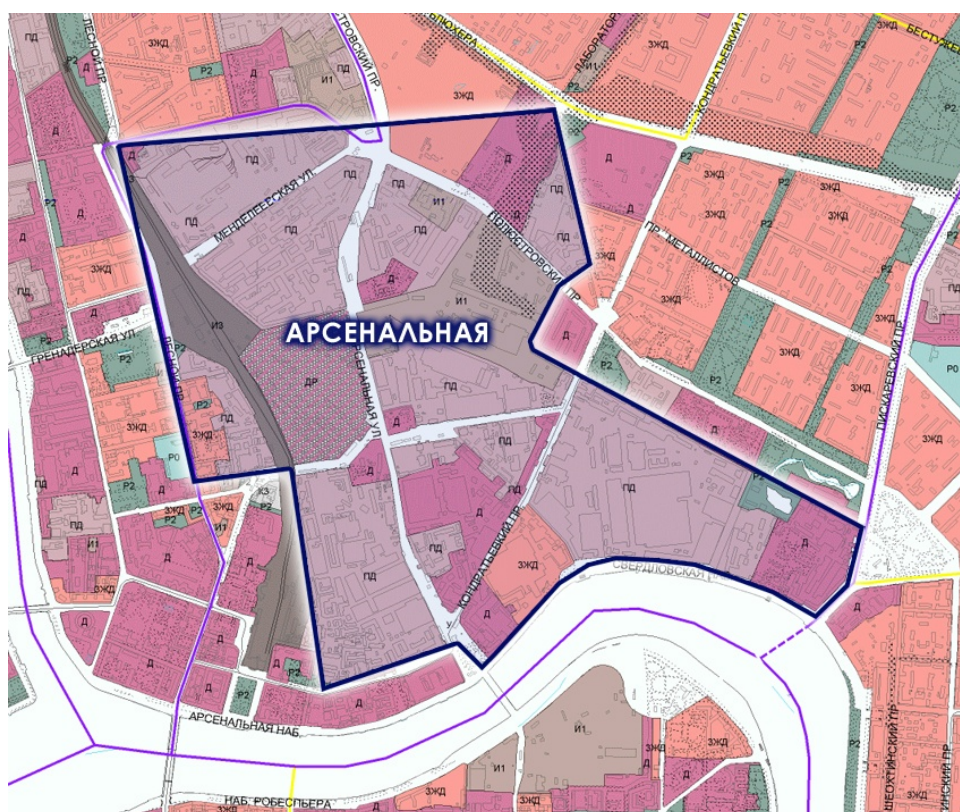
1. Адмиралтейская
2. Галерная
3.
4.

.....

.....

АРСЕНАЛЬНАЯ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Калининский район Санкт-Петербурга.

ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ

~ 557 га.

СТАТУС ПРОМЗОНЫ

Условные границы. Официальная.

ИНЖЕНЕРНАЯ И ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПОДГОТОВЛЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Высокая. Хорошая транспортная доступность, наличие ж/д путей. Развитые инженерные сети, достаточные мощности по энергетике, водоснабжению.

ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ РАЗВИТИЯ

Функционирующая промзона.

ОСНОВНЫЕ КРУПНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ (ОБЪЕКТЫ)

Арсенал, АБЗ-1

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Вывод и преобразование пока не осуществляются. Вопрос о будущем данной территории не прорабатывался.

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

ЛИСТИНГ ПРОМЗОН

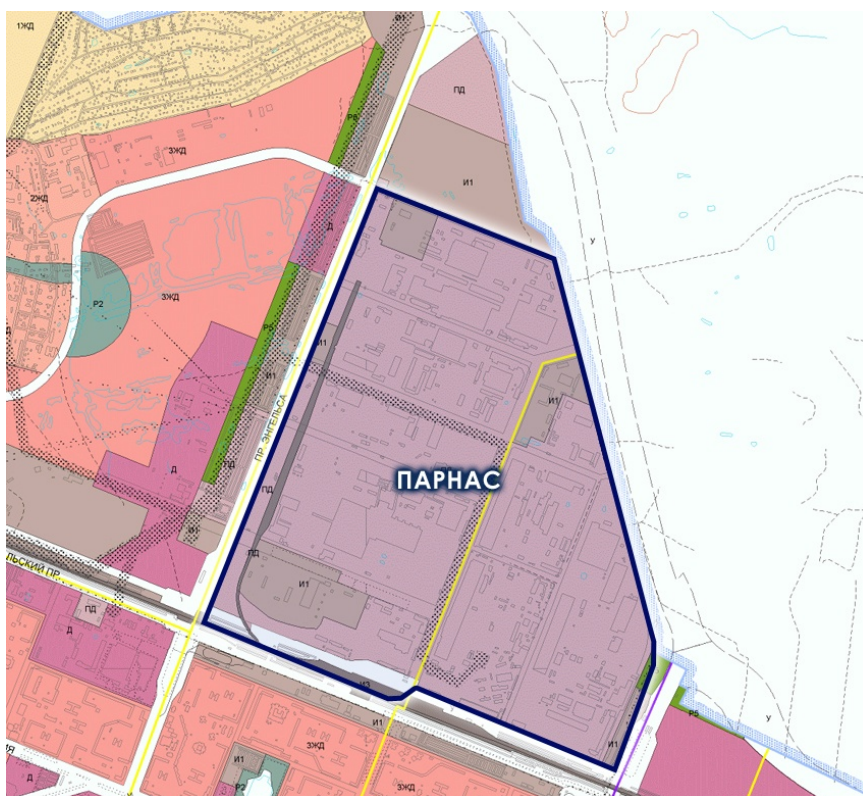
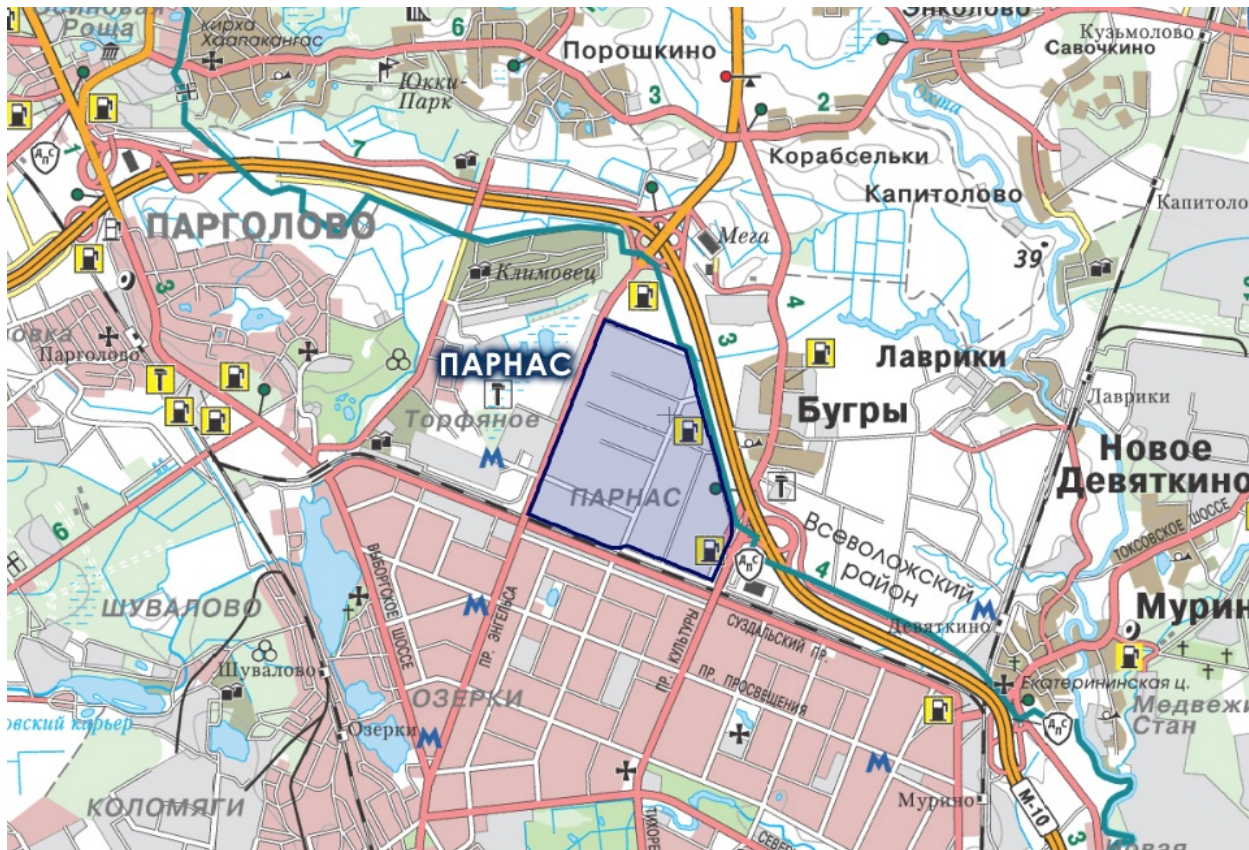
1. Парнас
2. Металлострой
3.
4.

.....

.....

ПАРНАС

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Выборгский район Санкт-Петербурга.

Границы промзоны "Парнас": с запада – пр.Энгельса, с востока и севера – Кольцевая автодорога, с юга – участок ж/д направления ст. Парголово - ст. Ручьи.

ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ

Общая производственной площади зоны "Парнас" – 593 га.

ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ

Строительство многоотраслевого производственного комплекса промзоны было предусмотрено в технико-экономических основах проекта Генерального плана Ленинграда, которые были выполнены в 1958-59 годах. Для размещения промзоны были использованы отработанные площади Шуваловского торфопредприятия.

В 1959 году институтом ЛенНИИпроект был разработан Проект детальной планировки нежилрой зоны, откорректированный в 1969 году и далее на основе утвержденного ПДП Проектным институтом № 1 были разработаны Схемы генерального плана нежилрой зоны "Парнас - 1, 2, 3, 4". Интенсивное развитие зоны происходило до начала 90-х годов.

СТАТУС ПРОМЗОНЫ

Официальная (20.12.1969 N 1186).

ИНЖЕНЕРНАЯ И ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПОДГОТОВЛЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Территория инженерно подготовленная, сооружение магистральных инженерных сетей и сооружений промзоны в основном закончено.

ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ РАЗВИТИЯ

Стабильно работающая промзона.

ПРОФИЛИРУЮЩИЕ ОТРАСЛИ

Согласно "Отраслевой (кластерной) схеме развития и специализации промышленных зон Санкт-Петербурга", закрепленной в Правилах землепользования и застройки, в промзоне "Парнас" среди основных видов разрешенного использования выделены производство пищевых продуктов, включая напитки и табак, машин и оборудования, электронного и оптического оборудования, а среди условно разрешенных видов – размещение деревообрабатывающих предприятий, предприятий металлургического, текстильного и других производств.

ОСНОВНЫЕ КРУПНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ (ОБЪЕКТЫ)

Основные направления производства предприятий представлены следующими отраслями:

- пищевая промышленность – порядка 70% объема производства промзоны:

ОАО "Балтика", ООО "Пепси Боттлинг Групп", ЗАО "Солодовенный завод "Суфле Санкт-Петербург", ЗАО "Парнас-М", "Юнимилк", "Балтийское молоко" (филиал ВимБильДанн), ООО "Пепсико Холдинг", и другие;

- промышленность строительных материалов – 28% объема производства промзоны: ОАО "Паркон", домостроительный комбинат "Блок" и другие.

Также среди успешно развивающихся предприятий можно выделить: ОАО "Завод СПУ", ЗАО "Нева кабель", ЗАО "Автоцентр Парнас", ОАО "Приборостроительный завод "Вибратор", ОАО "Электронстрой", ООО "Класс", филиал ООО "Руукки Рус" в Санкт-Петербурге, ЗАО "Сортсемовощ", ЗАО "Твэл-теплоросс".

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В настоящее время освоено более 85% территории.

Дальнейший рост проблематичен из-за территориальной ограниченности.

ЧАСТЬ 3

ОПИСАНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛИСТИНГ ПРОМЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Волосово
2. Кикерино
3.
4.

.....

.....

О КОМПАНИИ

PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках земельной, промышленной и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Компания оказывает широкий спектр услуг, связанных с покупкой или продажей земельных участков и объектов недвижимости, с инвестированием средств в недвижимость, с организацией девелоперских и инвестиционных проектов.

Компания **PETERLAND** является одним из ведущих информационно-аналитических ресурсов по данному региону.