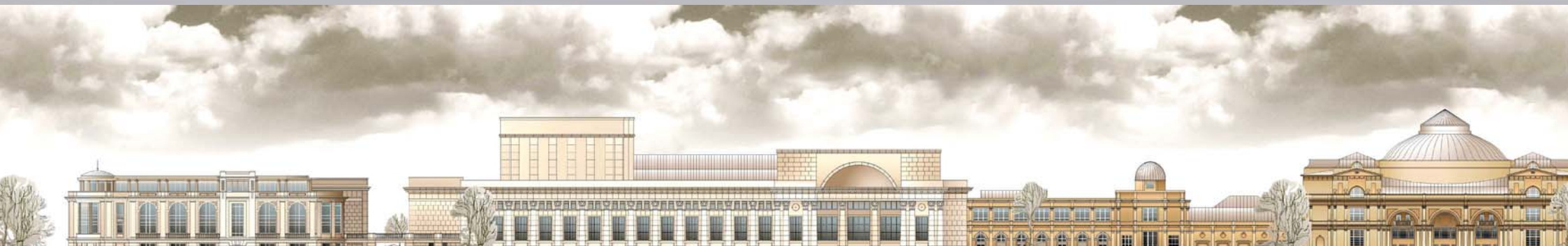


ООО «Интерком»

Многофункциональный центр городского значения

Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, рядом с д.4





ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



В настоящее время ООО «Интерком» реализует инвестиционный проект строительства здания многофункционального комплекса делового и развлекательного назначения на территории Александровского парка на участке, примыкающему с восточной стороны к зданию театра «Балтийский дом».

Архитектурный проект комплекса выполнен ООО «АПМ Солодовникова»

Планируется, что здание комплекса будет естественно продолжать ряд общественно-значимых сооружений разного времени – зданий Мюзик-холла, Планетария и Театра «Балтийский Дом». При этом сохранится, исторически сложившийся,

парадный вид эспланады Александровского парка.

В здании комплекса планируются следующие группы помещений:

- **Кинокомплекс** общей вместимостью 900 мест будет состоять из 6 зрительных залов, и вспомогательных технических помещений. Предусмотрена полностью автономная зона повышенной комфортности для зрителей (VIP-зона).
- **Ресторан** на 90 посадочных мест будет расположен на верхнем, четвертом этаже здания, что позволит посетителям любоваться панорамой города.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Предполагается использовать и открытые террасы в качестве видовых площадок для посетителей.

- **Ресторан быстрого питания** (фуд-корт), рассчитанный примерно на 250 посадочных мест, будет размещаться на первом этаже с видом на парк.

- **Деловой центр** – помещения различного назначения общей площадью порядка 2 500 кв.м, расположены на втором и третьем этажах здания комплекса. Здесь предусмотрено размещение:

офисных помещения класса «А», помещения выставочного зала, научно-исследовательский и издательский центры и т.п.. Предусмотрена возможность оснащения помещений делового центра современными линиями связи (в т.ч. широкополосный доступ к сети интернет и телефония).

- Крытое и отапливаемое **помещение паркинга** на 68 машиномест.



ОПИСАНИЕ УЧАСТКА



Участок (кадастровый номер 78:3015:3002) находится в собственности Санкт-Петербурга и согласно договору №00/ЗК-001845(15) от 10.02.2004г. передан в аренду на инвестиционных условиях ООО «Интерком».

Инвестиционные отчисления и аренда земельного участка за прошедший с момента заключения договора период выплачены.

Участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, напротив дома №4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке).

Непосредственно к границам объекта примыкают:

- **С востока** - территория кафе-ресторана «Park-king».
- **С юга** –Кронверкский канал.
- **С юго-запада** - территория театра «Балтийский дом».
- **Вдоль** северной и северо-восточной границ проходят аллеи Александровского парка



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Местоположение строящегося комплекса уникально – в самом центре Санкт-Петербурга, в старейшей его части - в Александровском парке, традиционном месте отдыха для петербуржцев и туристов. Парк ограничен Кронверкским и Каменноостровским проспектами, Троицкой площадью, Кронверкской набережной и Кронверкским каналом (приложение № 2).

В пределах пешеходной доступности от комплекса присутствуют такие популярные туристические и досуговые объекты как Зоопарк и Планетарий, театры «Мюзик-Холл» и «Балтийский дом». С прилегающей территории и из помещений ком-

плекса будут видны Петропавловская крепость и Военно-исторический музей артиллерии. Неподалеку расположен главный корпус Санкт-Петербургского государственного университета информационных технологий, механики и оптики (ИТМО).

В 300 метрах от комплекса расположен вестибюль станции метро «Горьковская».



ПРИЛОЖЕНИЯ



ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь участка: 4162 кв.м

Кадастровый номер: 78:3015:3002

Конфигурация: неправильный многоугольник,
длина фасада вдоль центральной аллеи
Александровского парка – 50 м, максимальная глу-
бина – 80 м;

Рельеф: ровный;

Подъезд к участку: возможен с центральной ал-
леи Александровского парка;

Инженерное обеспечение: на участке имеются
подводы следующих коммуникаций:
электричество, водоснабжение, теплоснабжение,
канализация, телефонизация;

Существующие инженерные мощности:

Электроэнергия - 670 кВА

Водоснабжение - 65,92 куб.м/сут

Теплоснабжение - 2,26 Гкал/час

Канализация – 66,28 куб.м/сут

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Участок застройки расположен в центральной, старейшей части города и имеет достаточно богатую историю.

С 1703 по 1730 годы, когда для строящегося города Петропавловская крепость имела важнейшее оборонительное значение, на территории нынешнего Александровского парка находилась свободная от застройки зона, примыкающая с севера к фортификационным сооружениям Кронверка. После утери во второй половине XVIII в. военного значения этих территорий стали появляться первые проекты устройства парка «для публичного гуляния», которые, однако, так и не были осуществлены. В 1837 г. незастроенная территория была передана для нужд города.

В 1842-1852 гг. на казенные деньги на экспланате Кронверка был создан общедоступный пейзажный парк, получивший название Александровского (архитектор А.М. Куци, инженер-капитан А.П.Соболев, садовые мастера Ф.И. Щредер, А. Рохель, И. Альварт, Ф.Гаврилов, помощник садовника А.Гусев). В начальный период существования парка в северной части рассматриваемого участка

застройки находились парковые озелененные территории, южную занимали земляные валы Кронверка. В течение второй половины XIX в. сохранялась относительная целостность первоначальной территории, за исключением западного участка, где в 1865 г. было выделено место для размещения Зоосада.

В 1899 г., по повелению императора Николая II, часть территории Александровского парка площадью 14,68 га была безвозмездно передана С-Петербургскому городскому попечительству о народной трезвости «для устройства народных развлечений»; в 1899-1901 гг. в центральной части парка, на выделенной территории, был построен Народный дом имени императора Николая II. На территории участка застройки в этот период располагаются служебные и хозяйственные постройки Народного дома, однако при этом все еще сохраняются элементы первоначальной парковой планировки.

После революции 1917 года парк пережил период упадка. В 1923 г. ему было присвоено имя В.И.Ленина, Народный дом имени императора Ни-

колая II стал называться Госнардомом. В 1927-1930 гг. была произведена реконструкция парка (садовый мастер Р.Ф.Катцер), в результате которой центральная транзитная часть парка была решена в парадном регулярном духе. Хозяйственных территорий Госнардома изменения не коснулись. В 1933-1936 гг. на месте сгоревшего драматического зала Госнардома было построено здание Театра имени Ленинского комсомола (архитекторы Н.А.Митурич и В.П.Макашов); значительный по площади участок, примыкающий к зданию вновь построенного театра с восточной стороны и выполняющий роль хозяйственной территории театра, был обнесен оградой, при этом большая часть парковых насаждений и первоначальная планировка участка были утрачены. К 1946г. в пределах ограды хозяйственной зоны были полностью утрачены элементы парковой планировки, сохранилось лишь несколько старых деревьев. В начале 50-х гг. XX в. институтом Ленпроект был разработан проект реконструкции парка им. Ленина, в соответствии с которым размеры хозяйственного двора с восточной стороны театра были уменьшены до размеров нынешнего участка застройки и обнесены оградой.

В 1963 г. на территории Александровского парка

была построена станция метро «Горьковская», а в 70-х годах выполнен техно-рабочий проект реконструкции парка им. Ленина. На территории хозяйственного двора в этот период появились новая планировка и благоустройство.

В 1999-2000 гг. РАХФ была разработана концепция развития Александровского парка, согласно которой строения на территории хозяйственного двора были причислены к диссонирующим объектам и подлежали сносу.

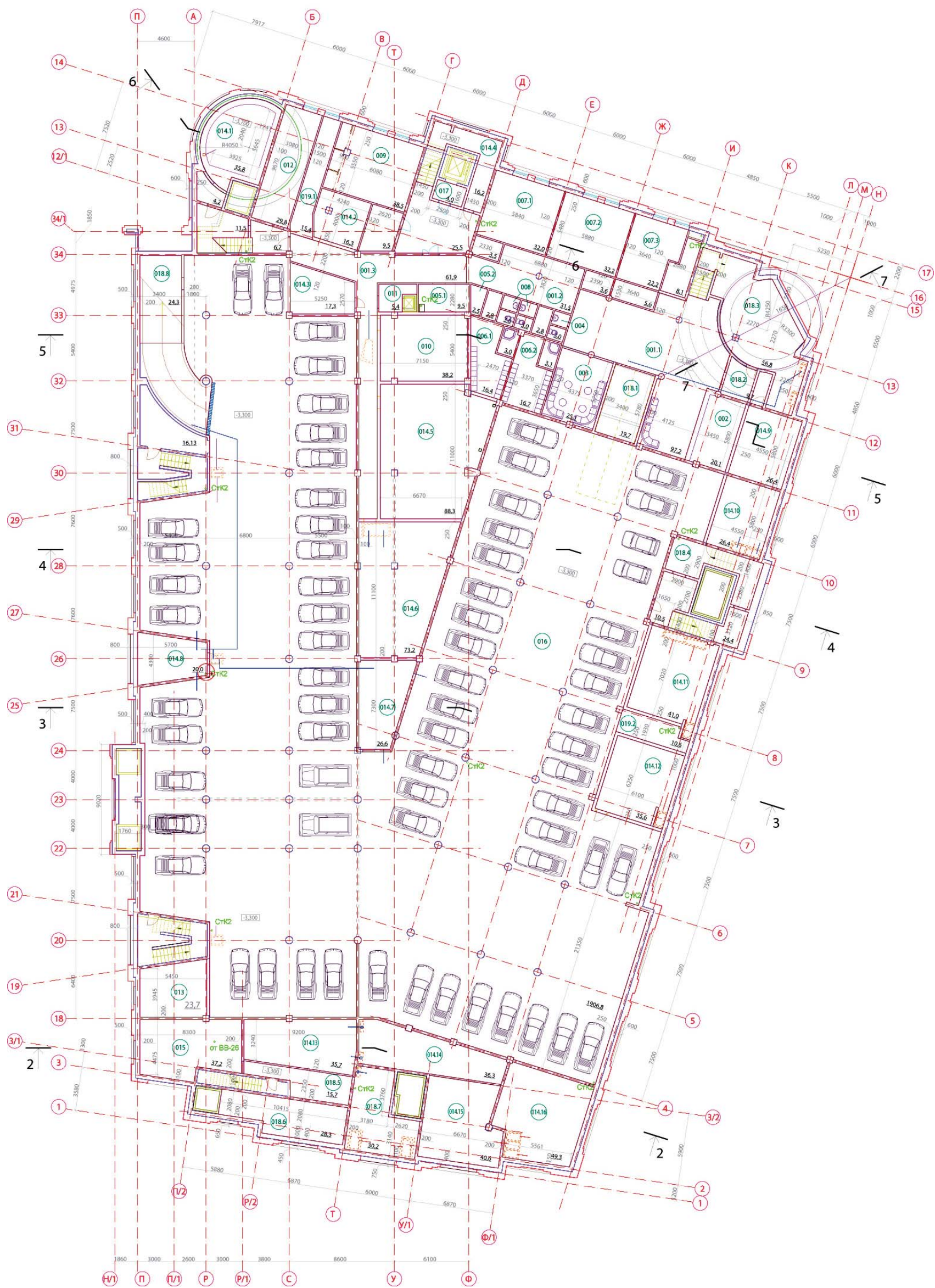
В 2006 г. был создан «Регламент использования территории объекта культурного наследия регионального значения Александровский парк», на основании которого на месте хозяйственного двора выделен участок под строительство многозального семейного кинотеатра.



Северный фасад



Северо-восточный фасад



План на - 3, 300



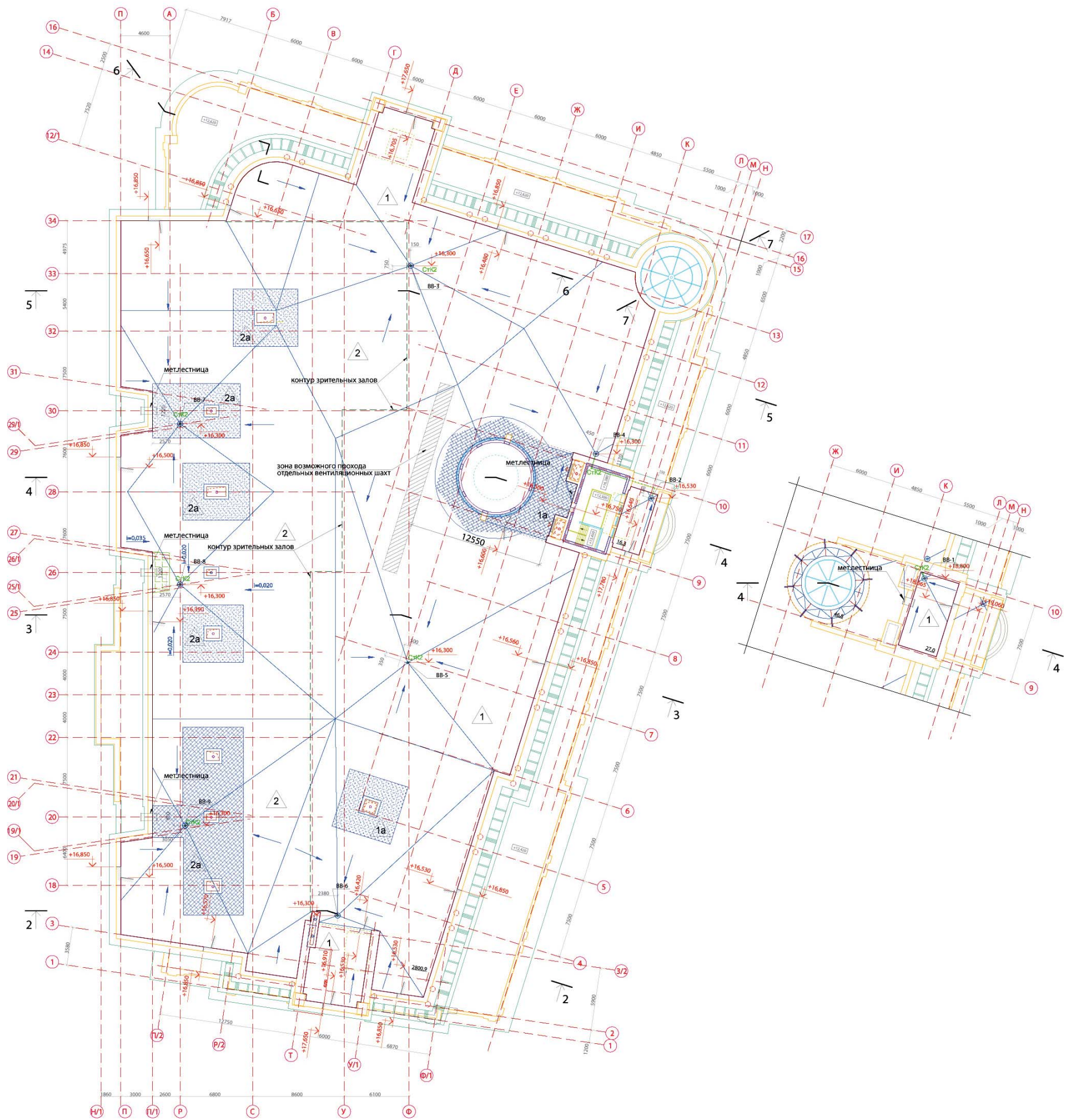
План 2 этажа



План 3 этажа



План 4 этажа



План кровли