



**МАРЫНО**  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

# ОТ УЧАСТКА ДО ЗАВОДА

Анатолий Неганов  
Генеральный директор  
ООО «Капитал-Энерго»

2018



ДЕЙСТВУЮЩИЙ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК



ИНВЕСТИЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

- Генеральный план;
- ПЗЗ;
- Проект планировки территории;
- Вид разрешенного использования земельного участка;
- Технические условия на подключение;
- Градостроительный план земельного участка.

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Соответствие всем требованиям;
- Получение Градостроительного плана до регистрации права собственности на участок.





# ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

- Определение точек подключения к магистралям транспортной и инженерной инфраструктуры и предварительных трассировок внешних сетей от точек подключения до участка строительства;
- Получение технических условий, проектирование и строительство внешних инженерных сетей и подъездной дороги.

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Точки подключения ко всем сетям расположены на границе приобретаемого участка;
- Дороги расположены вдоль границ приобретаемого участка.





# ИЗЫСКАНИЯ

- Геодезические;
- Геологические;
- Экологические;
- Гидрологические;
- Обследование на взрывоопасные предметы;



## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Проведены все необходимые исследования, результаты которых предоставляются потенциальным резидентам;
- До принятия итогового решения и подписания обязывающих документов интересанту предоставляется возможность проведения собственных экспертиз;



# РАЗРАБОТКА И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- Определение технологических, объемно-планировочных, инженерных и конструкторских решений;
- Согласование проектных решений с организациями, выдавшими ТУ, смежными землепользователями и иными уполномоченными органами.
- Положительное заключение Экспертизы;
- Утверждение проектной документации Заказчиком.

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

Упрощение процедуры согласования





- Организация стройплощадки и обеспечение временных подключений к инженерным коммуникациям;
- Организация водопонижения в границах территории;
- Вынос существующих инженерных сетей, выторфовка, замещение песком легкопластичных и пучинистых грунтов;
- Строительство зданий, обеспечение их инженерными системами, монтаж и пусконаладка технологического оборудования, благоустройство территории;
- Прокладка внешних сетей и их подключение;
- Ввод в эксплуатацию и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Временное присоединение к сетям электро- и водоснабжения, а также водоотведения;
- Водопонижение по мелиоративным каналам, которые засыпаются по завершении строительства;
- Гарантированное отсутствие отягчающих обязательств;
- Строительство по схеме BUILD-to-SUIT;
- Экономия **15-25%** бюджета на строительство за счет наличия подключенных внешних сетей;
- Отсутствие наценок до договорам с ресурсоснабжающими организациями.



## ОПЫТ «МАРЬИНО»

Наличие скоростных оптоволоконных линий связи позволяет организовать видеотрансляцию со стройки в реальном времени и применять непосредственно на площадке программные продукты, например BIM-системы





# ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- Обслуживание и поддержание в работоспособном состоянии всех инженерных систем, технологических линеек оборудования и конструктивных элементов зданий и сооружений.
- Наличие квалифицированного персонала, ответственного за электрохозяйство, газовое хозяйство, пожарную безопасность и проч.
- Уборка помещений, территории, дорог и проездов.
- Регулярная отчетность перед ресурсоснабжающими организациями, контрольными и надзорными органами.

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Уборка территорий предприятий;
- Обслуживание и эксплуатация инженерных сетей;
- Организация трансфера от/до ближайших станций метро;
- Организация питания;







# ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Договор технологического присоединения к сетям электроснабжения Сетевой организации с максимальной мощностью присоединяемых энергоустановок **30МВт** по II категории надежности
- Согласованы основные принципы взаимодействия с Сетевой организацией и внешняя схема электроснабжения «Марьино», в том числе:



- присоединение к существующей ПС110/10кВ «Петродворец»;
- выделение 0,5 га для размещения новой ПС110/10кВ «Нойдорф»;
- места размещения пяти РП/РТП 10кВ;
- трассы прокладки кабельных линий от ПС до РП/РТП;
- коридоры для прокладки кабельных линий от РП/РТП до ТП10/0,4кВ (на участках Резидентов).



# ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Построены и присоединены к существующей ПС110/10кВ «Петродворец» четыре из пяти РП/РТП10кВ к каждой из которых присоединены потребители;
- Силами Сетевой организации ведется строительство ПС 110/10кВ «Нойдорф».
- Сетевой организацией присоединены резиденты «Марьино»:

ТЕKNOS – **2МВт**

ДИРО – **3МВт**

Адмирал-М – **700кВт**

ИП Корнилов – **150кВт**





# ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ

## ОПЫТ «МАРЬИНО»

- Заключение одновременно с Договором купли-продажи земельного участка трехстороннего Соглашения между Управляющей компанией, Сетевой организацией и Резидентом;
- Приложение к Соглашению - технические условия электроснабжения предприятия и объем заявленной мощности;
- Точки подключения к сетям электроснабжения расположены на земельном участке резидента либо в непосредственной близости от него (в зависимости от расположения участка);
- По факту выполнения Технических условий Резидентом (с получением допуска РТН и АТП) оформление с Сетевой организацией актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности → договор электроснабжения с выбранной Сбытовой компанией.





**МАРЬИНО**  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК



- Соответствие всем требованиям к территории
- Полная инженерная подготовка территории
  - «Более легкие» процедуры согласования и строительства
  - Управляющая и инженерная компания





**МАРЬИНО**  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

**Добро  
пожаловать в  
«МАРЬИНО»!**



 **ДЕЙСТВУЮЩИЙ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК**

**INVEST IN SPB**  
ИНВЕСТИЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ