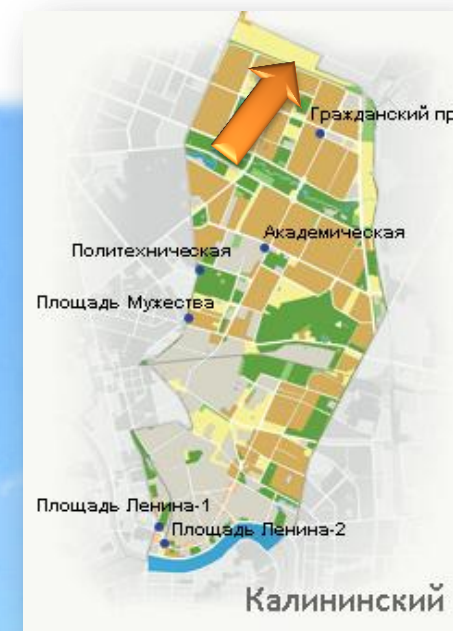


Конфиденциально

5 га под Торговый комплекс на КАД





3 Санкт-Петербург, Участок под торговый комплекс

Назначение

Под строительство крупного торгового центра;

Объект обладает хорошей транспортной доступностью – территория расположена на удалении 1,7 км от развязки КАД с Токсовским шоссе и около 2,4 км от развязки КАД и проспекта Культуры.

Рядом жилые кварталы Санкт-Петербурга, к которым подъезд возможен по КАД при условии создания съезда

Планируемая площадь застройки по ППТ составляет **13 924,62 кв.м,**  
**общая площадь объекта 15 056 кв.м.**



#### 4 Санкт-Петербург, Участок под торговый комплекс на КАД

Земельные участки имеют общую границу.  
Могут развиваться в качестве единой территории площадью 50 491 кв.м;

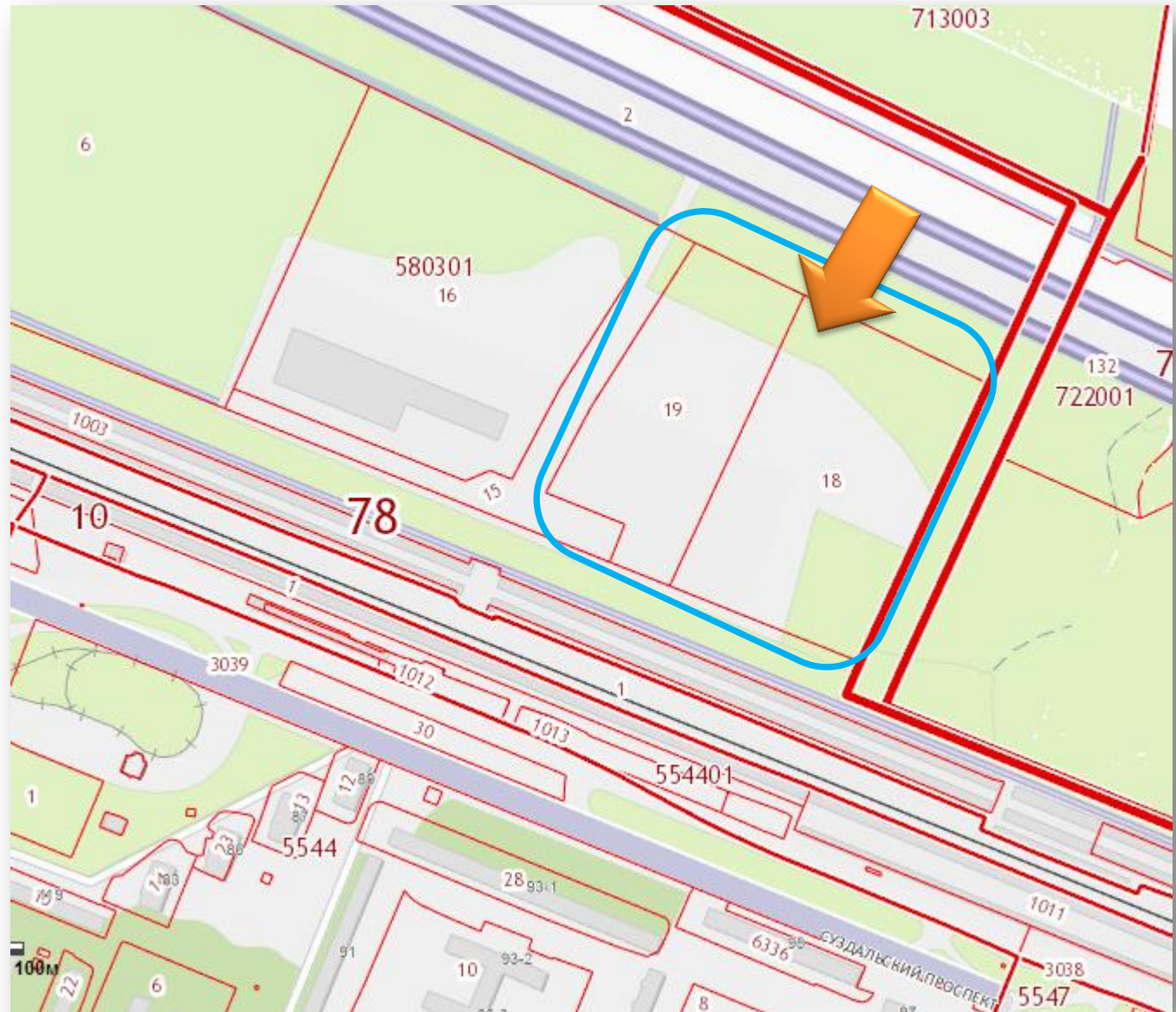
1. Санкт-Петербург территория предприятия "Бугры" уч.19, кадастровый номер 78:10:0580301:18 земельный участок площадь 30491 кв.м.
2. Санкт-Петербург территория предприятия "Бугры" уч.20, кадастровый номер 78:10:0580301:19 земельный участок площадь 20000 кв.м.

Статус участков

Категория земли - **земли населенных пунктов.**

Вид использования – **для объектов торговли.**

Участки находятся в **собственности.**



**Общая характеристика:**

Разрешённое использование: для размещения объектов торговли. Высотный регламент: 100 м.

Площадь: участок 19 — **30 491 кв.м**, участок 20 — **20 000 кв.м**.

Категория земель: ***Земли населенных пунктов***

Функциональное зонирование по генплану:

**Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

Территориальное зонирование по ПЗЗ:

**ТД1-2\_1** - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Ограничения (обременения):

Право прохода и проезда на участке 19 площадью 235 кв.м.

Оба участка находятся в ипотеке ОАО «Сбербанк России» по договору ипотеки от 27.08.2010 номер регистрации 78-78037/008/2010-186.



6 Санкт-Петербург, Участок под торговый комплекс на КАД

Массив 2-х земельных участков на границе с Кольцевой автодорогой

Рядом проходит железная дорога, за нею Суздальский проспект

Участки примыкают к другим застроенным участкам к которым имеются действующие проезды.

С севера граничат с железной дорогой, за которой расположен Суздальский проспект.



Соседний объект



КАД

Соседний объект

Железная дорога

Суздальский проспект

В соответствии с Проектом планировки территории на территории участков предусмотрено **строительство торгового комплекса со встроенной трансформаторной подстанцией.**

### Коммуникации

#### Электроснабжение:

Возможность подключения к существующим сетям «Ленэнерго» на Суздальском проспекте с проколом под ж/д.

Ведется строительство нового источника электроснабжения мощностью 66 МВА у метро «Девяткино»

Потенциально возможные точки присоединения:

Новая БКТП, присоединенная к РУ 10кВ ПС 110кВ № 91. БКТП находится на территории Новодевяткинского сельского поселения.

#### Водоснабжение и водоотведение:

Потенциальная возможность подключения к существующим сетям ГУП «Водоканал СПб» возле КАД, либо на Суздальском проспекте с проколом под ж/д.

Теплоснабжение: В настоящее время существует техническая возможность подсоединиться к магистрали ТКГ-1 (труба проходит вдоль железной дороги, точка подключения).

Газоснабжение (в случае необходимости): Газификацию возможно осуществить от ГРП «ул. Суздальская» г. Санкт-Петербург

Все точки подключения и условия присоединения уточняются при проектировании.



**Транспортная доступность:**

От проспекта Культуры по существующей дороге мимо торгового комплекса «Северный молл».

По дороге в Мурино (параллельно КАД), к метро «Девяткино», железнодорожная платформа «Девяткино» через существующий проезд под Кольцевой автодорогой СПб. Ближайшая станция метро - "Девяткино".



ТЦ «Северный молл»

Съезд и выезд на КАД – в настоящее время не организованы.



Правительством СПб разработан предварительный проект продолжения Гражданского проспекта с прохождением под железной дорогой и под КАД (проезд в н.в. в створе Гражданского проспекта имеется) и с выходом на территорию застраиваемого Микрорайона «Мурино»



Участки не застроены, имеют ровный рельеф на одной высоте с КАД, что снимает технические проблемы организации съезда



### Есть проект планировки территории

- На квартал, в котором расположены рассматриваемые участки, разработан и утвержден проект планировки территории (Постановление Правительства Санкт-Петербурга №237 от 06.03.2007 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории предприятия «Бугры», участки 2, 5, 6, 14, 15, 16, в Калининском районе»).

В соответствии с ППТ на территории участков предусмотрено строительство торгового комплекса со встроенной трансформаторной подстанцией. Планируемая площадь застройки составляет 13 924,62 кв.м, общая площадь объекта 15 056 кв.м.

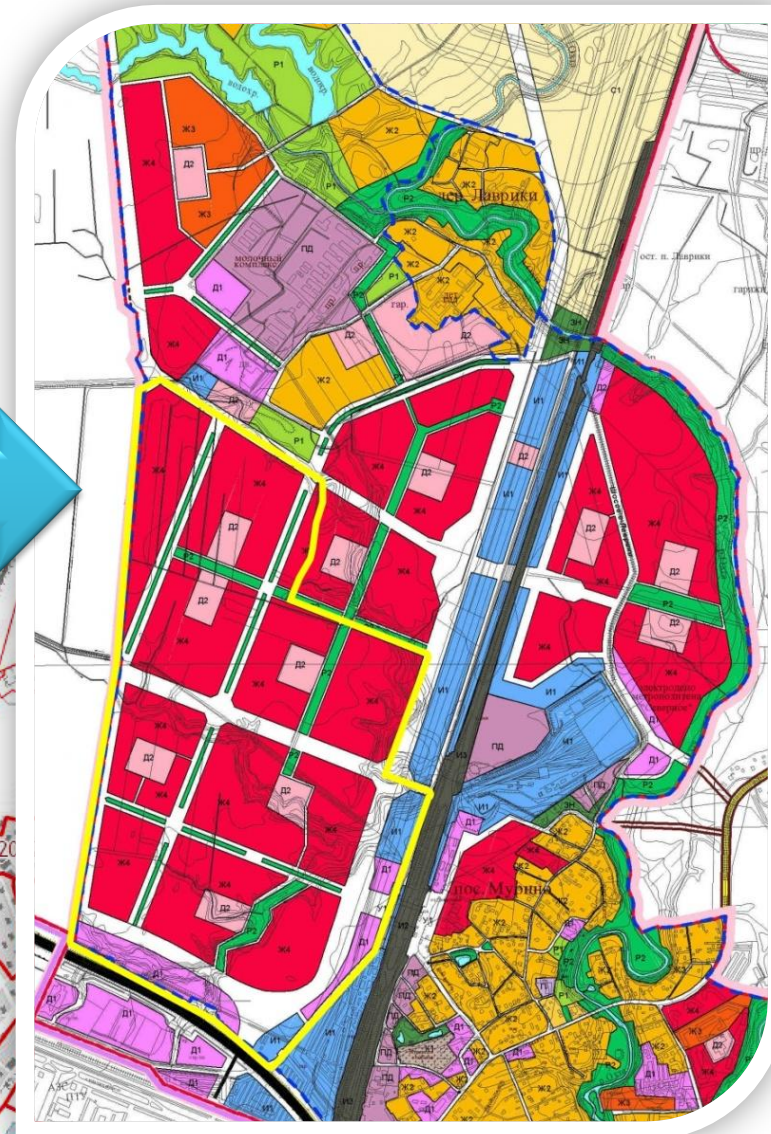


### Активное строительство рядом

За КАД активно строится п. Мурино, перспективный район пригорода Санкт-Петербурга. **Общая территория развития 200 га.** Здесь расположены станция метро «Девяткино», железнодорожная станция и автовокзал с международными маршрутами.

Сегодня в Мурино строится 11 жилых комплексов, общей площадью 370 тыс. кв. м. Плотность застройки — более 20 тысяч кв. м на гектар — вдвое выше городского норматива и в три раза выше областного.

Согласно этим планам население в Мурино увеличится более чем на 80 тысяч человек.



### Новые магистрали

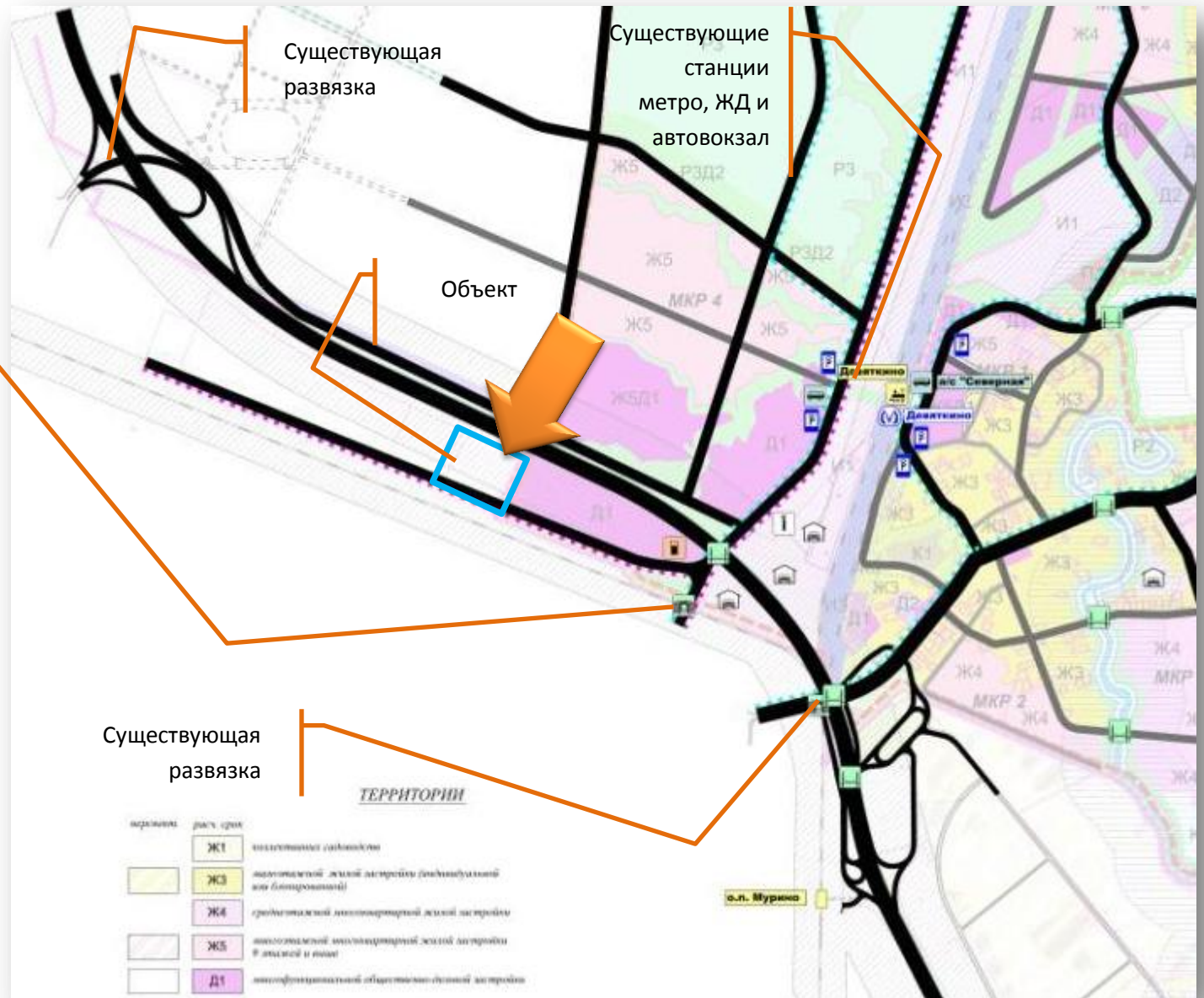
Проект новой магистрали разгрузит КАД и улучшит транспортную доступность объекта.

Объект находится в 700 метрах от места планируемой пробивки Гражданского проспекта за КАД к станции метро «Девяткино»

Проектом предусматривается пробивка тоннеля в створе Гражданского проспекта под железной дорогой и далее через тоннель, функционирующий с 2007 года под КАД.

В этом же месте по инициативе губернатора области начат разрабатываться проект возможной развязки КАД - Гражданский проспект (см далее)

Проекты увязываются с развитием сети дорог массива Мурино



Объект

Проект продолжения Гражданского проспекта в тоннель под ЖД и КАД

Существующий тоннель под КАД

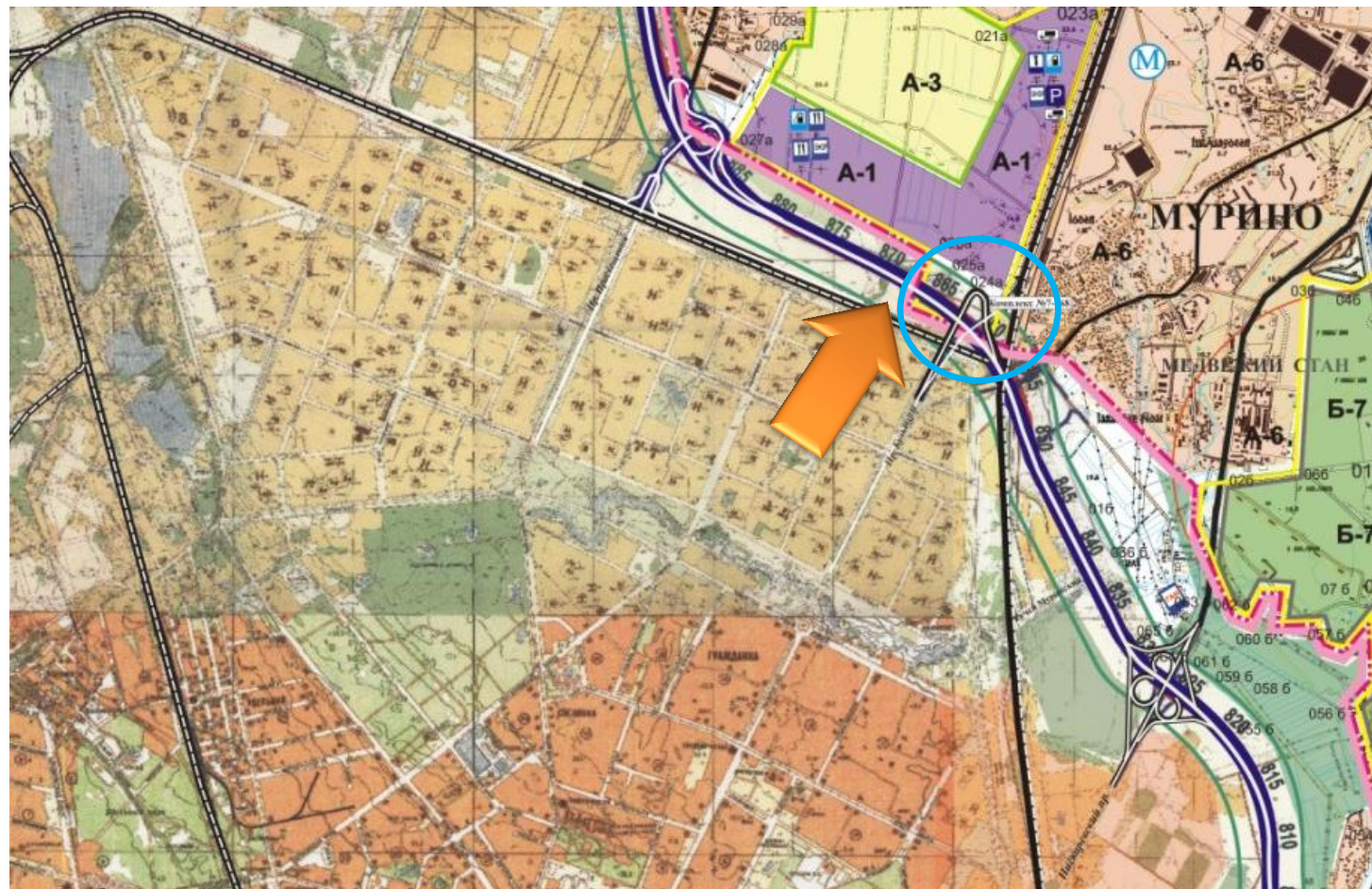
Действующая сейчас дорога



**Перспективы**

Проект создания полноценной развязки КАД в створе продолжения Гражданского проспекта для подключения проектируемого мультимодального транспортно-пересадочного узла "Девяткино" (международного автовокзала, вынесенного за кольцевую автодорогу).

Проект хаба включен в разработанную по заказу Минтранса России программу развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Министр транспорта РФ Максим Соколов и Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко в начале 2013 года приняли решение о включении вопроса о привлечении средств федерального бюджета к проектированию и строительству развязки КАД в повестку ближайшего заседания Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области.



Реализация этих проектов еще более повысит инвестиционную привлекательность предлагаемого объекта.



Дополнительная информация - по запросу на условиях конфиденциальности

+7(921) 4297923 [1@interned.ru](mailto:1@interned.ru)

Директор Агентства гарантий безопасности в недвижимости

Александр Бондаренко