



NEVA PROPERTY

Продажа уникального земельного участка

S=50 000 кв.м.

**Санкт-Петербург, Пулковское шоссе
кадастровый номер 78:42:1850201:11**





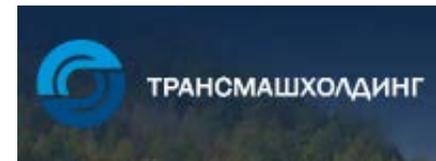
ООО «Neva Property», инвестиционная девелоперская компания, профессионально занимающаяся созданием, развитием и управлением проектами придорожного сервиса, в том числе коммерческой и индустриальной недвижимости на территории Российской Федерации.

Нашими партнерами и клиентами являются такие компании, как: «Shell», «ТНК-ВР», «McDonalds», «Hesburger», «ВКФ», «ВТБ-Девелопмент», «Магнитогорский Metallургический комбинат», «Трансмашхолдинг», «Х-5 Retail group», «Сургутнефтегаз Киришиавтосервис», «Помпончик», «Ленстройдеталь», «АРК-Девелопмент» (г. Челябинск) и другие.



Hesburger

X5RETAILGROUP



аквамастик
Автомоечные комплексы 24 часа



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
**МАГНИТОГОРСКИЙ
МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ
КОМБИНАТ**

ВКФ Service

АР Компани
Дистрибуция тракторов с 2003г

Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 14, (Пулковский) Земельный участок S=50 000 кв. м кадастровый номер 78:42:1850201:11

Зона ТД 1-2 «общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов.»

Район:

Пушкинский район - административно-территориальная единица Санкт-Петербурга, расположенная в южной части города.

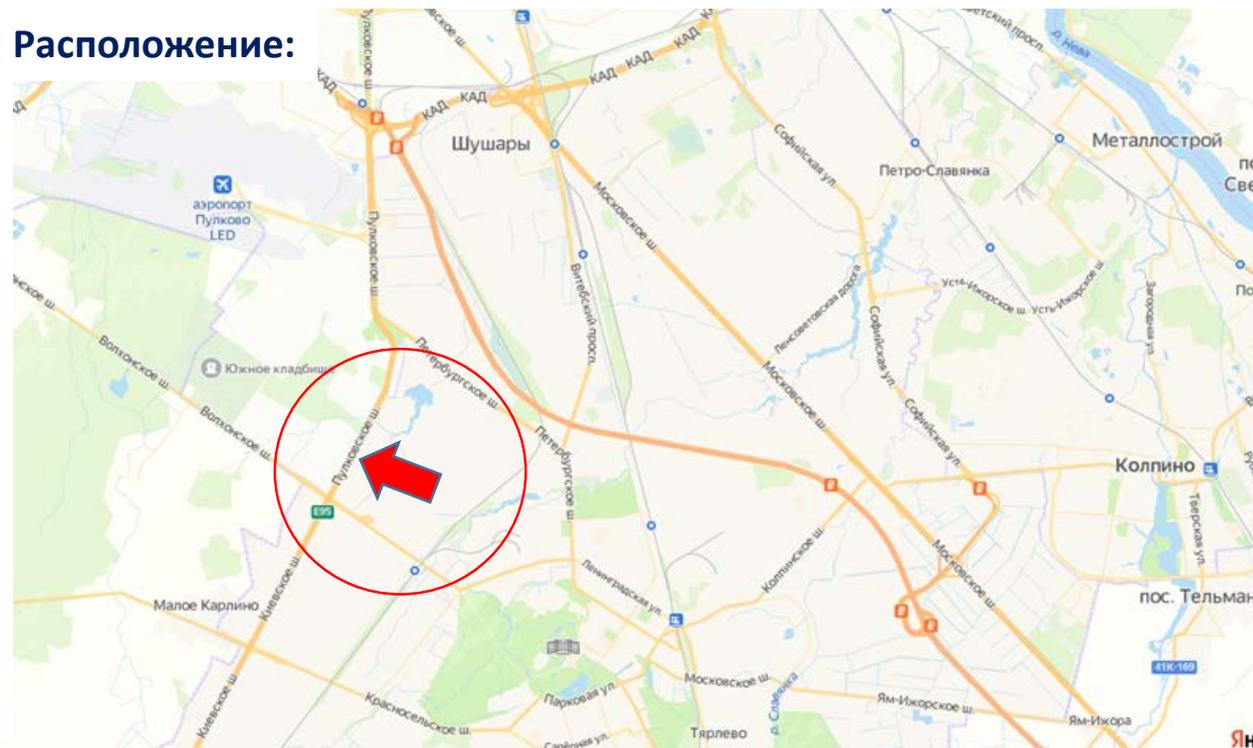
В границах территории района расположены 5 муниципальных образований, которые включают в себя 2 города, 3 поселка, 14 исторических зон и 12 территориальных зон.

Общая территория Пушкинского района - 24032,6 га (16,7% от площади Санкт-Петербурга).

Демография:

По данным Петростата на 01.01.2021 численность населения Пушкинского района составляет 229403 чел.

Расположение:



Санкт-Петербург, Центр

SetlGroup

Зеленый квартал на Пулковских высотах

Шушары

АЗС «Shell»

АЗС «Киришиавтосервис»



Жилой квартал «ЮгТаун»
Малозэтажный проект в олимпийской тематике

Пешеходный переход

Построенный въезд

Кокколевская улица



Пешеходный переход

Построенный въезд

Кокколевская улица

ДЕВЯТЬ ОЛИМПИЙСКИХ КВАРТАЛОВ

«ЮгТаун» — грандиозный проект, который включает девять очередей: «Греция», «Канада», «Австралия», «Россия», «Норвегия», «Франция», «Швеция», «Англия» и «Нидерланды». Олимпийские кварталы будут возведены на площади 207 га. В общей сложности «ЮгТаун» рассчитан на 35 тысяч жителей.



- | | |
|---|-----------|
|  КВАРТАЛ | I ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | II ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | III ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | IV ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | V ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | VI ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | VII ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | VIII ЭТАП |
|  КВАРТАЛ | IX ЭТАП |

Окружающая застройка



Жилой квартал «ЮГТаун»
Малозэтажный проект в олимпийской тематике



Зеленый квартал на Пулковских высотах







Построенный въезд



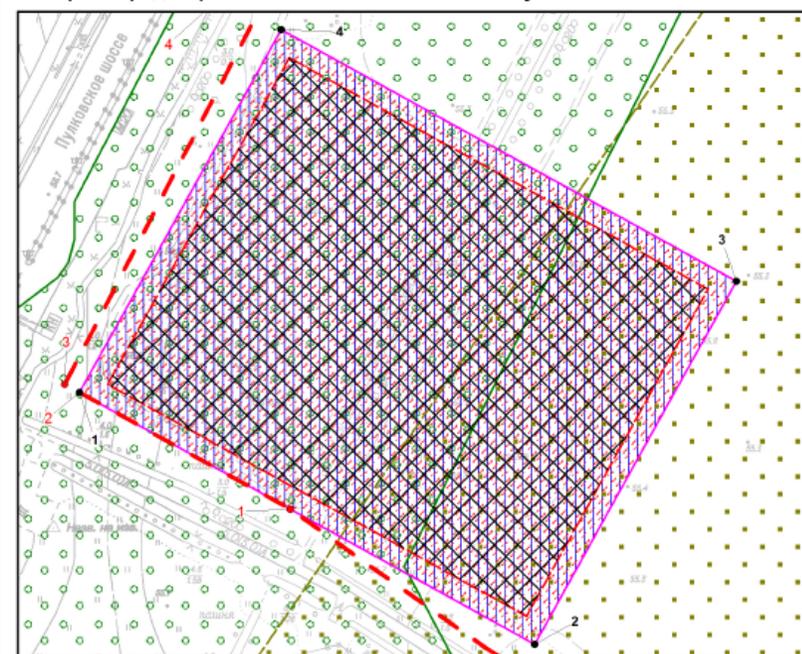
1,6 км

Градостроительная информация:

Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ТД1-2 в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия ЗР

| № | Код | Вид |
|----|--------|---|
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 4 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 5 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 6 | 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 7 | 3.2.4 | Общежития |
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 9 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 10 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 11 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 12 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 13 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 14 | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов |
| 15 | 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 16 | 3.8.1 | Государственное управление |
| 17 | 3.8.2 | Представительская деятельность |
| 18 | 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 19 | 3.9.3 | Проведение научных испытаний |
| 20 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 21 | 4.1 | Деловое управление |
| 22 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) |
| 23 | 4.3 | Рынки |
| 24 | 4.4 | Магазины |
| 25 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 26 | 4.6 | Общественное питание |
| 27 | 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 28 | 4.9 | Служебные гаражи |

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850201:11
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны охраны объектов культурного наследия ЗР)

Значение высоты составляет «18(23) м.»

Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ТД1-2 в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия ЗРЗ

| № | Код | Вид |
|---|---------|---|
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 4 | 4.8.2 | Проведение азартных игр |
| 5 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств <*> |
| 6 | 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха <*> |
| 7 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки <*> |
| 8 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей <*> |
| 9 | 5.4 | Причалы для маломощных судов |

Коммерческие показатели вариант: Жилой квартал-Торговый центр

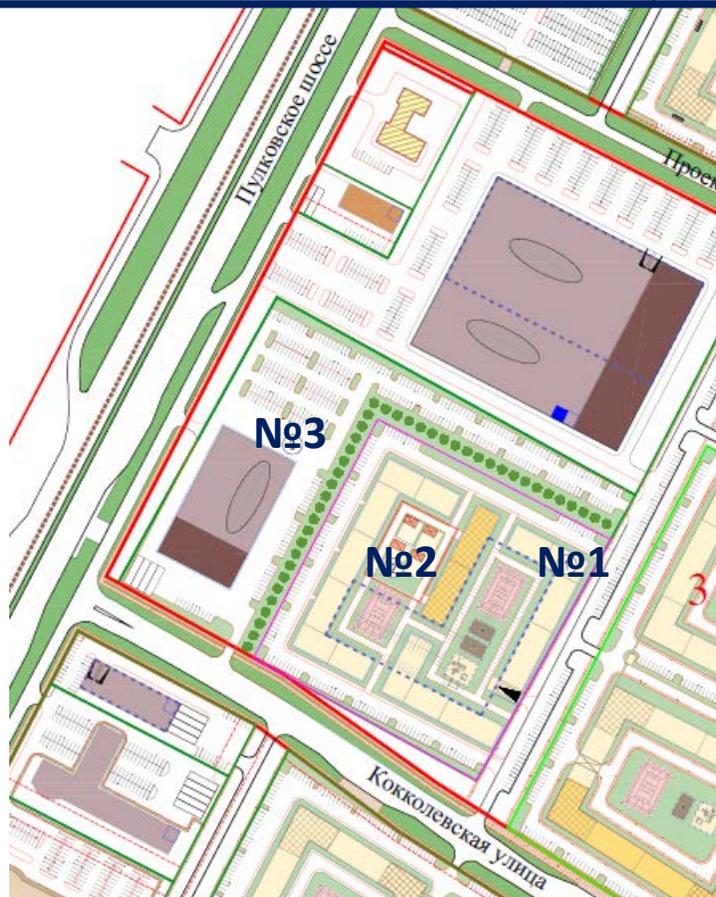
| Участок | Площадь | Функциональное назначение | Высота | |
|---------|-------------|---|---------------|-----|
| 1 | 24369 кв. м | Многоквартирный жилой дом со встроенным ДОУ и подземным гаражом | 18 м/5 этажей | УРВ |
| 2 | 1920 кв. м | Прогулочная зона | — | ОВ |
| 3 | 21289 кв. м | Торговый центр | 18 м/3 этажа | ОВ |

Показатели по жилой застройке

| | |
|--|-------------|
| Территория участка жилой застройки (участок 1) | 24369 кв. м |
| Общая площадь квартир | 24400 кв. м |
| Население (ж/о 28 кв. м) | 871 чел. |

Показатели по торговому центру

| | |
|---|--------------|
| Площадь участка (участок 3) | 21289 кв. м |
| Общая площадь ОКС | 12000 кв. м |
| Высота | 18 м/3 этажа |
| Потребность в парковочных местах (1 п/м на 40 кв. м общ. пл.) | 300 |
| Размещение парковочных мест (всего) | 300 |
| в том числе: | |
| – на открытых стоянках | 300 |



Коммерческие показатели вариант: Жилой квартал-Гостинично-деловой комплекс

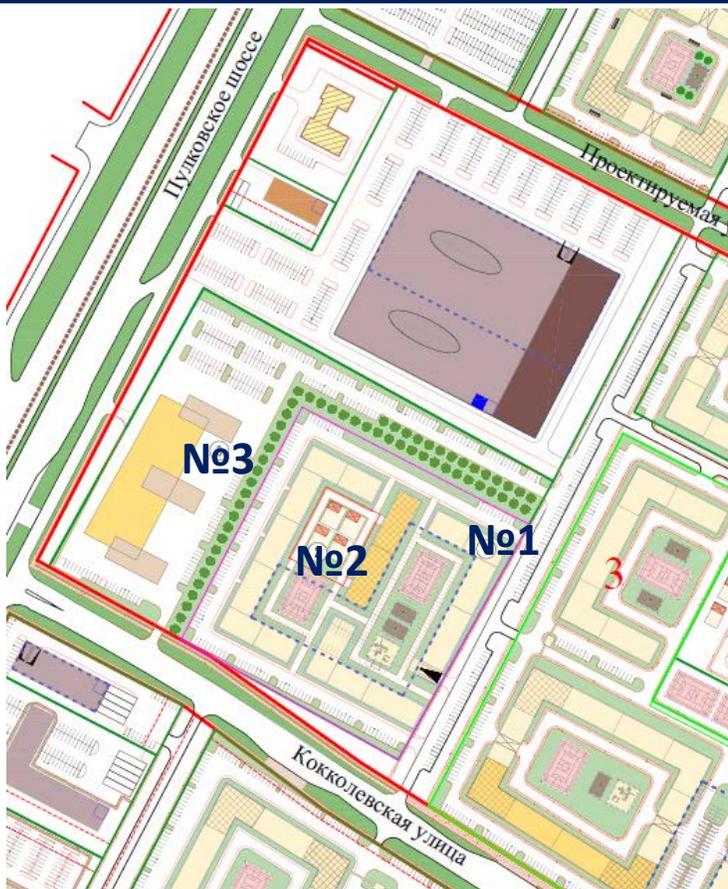
| Участок | Площадь | Функциональное назначение | Высота | |
|---------|-------------|---|---------------|-----|
| 1 | 24369 кв. м | Многоквартирный жилой дом со встроенным ДОУ и подземным гаражом | 18 м/5 этажей | УРВ |
| 2 | 1920 кв. м | Прогулочная зона | — | ОВ |
| 3 | 21289 кв. м | Гостинично-деловой комплекс | 18 м/3 этажа | ОВ |

Показатели по жилой застройке

| | |
|--|-------------|
| Территория участка жилой застройки (участок 1) | 24369 кв. м |
| Общая площадь квартир | 24400 кв. м |
| Население (ж/о 28 кв. м) | 871 чел. |

Показатели по гостинично-деловому комплексу

| | |
|--|-------------------------|
| Площадь участка (участок 3) | 21289 кв. м |
| Общая площадь ОКС (всего) | 24000 кв. м |
| в том числе: | |
| – гостиницы | 10000 кв. м |
| – бизнес-центра | 14000 кв. м |
| Полезная площадь гостиницы (200 номеров) | 7000 кв. м |
| Полезная (арендопригодная) площадь бизнес-центра | 9800 кв. м |
| Высота | 18 м/2-5 этажей |
| Потребность в парковочных местах (всего) | 224 |
| в том числе: | |
| для гостиницы (8 п/м на 100 постояльцев) | $300:100 \times 8 = 24$ |
| для бизнес-центра (1 п/м на 70 кв. м общ. пл.) | 200 |
| Размещение парковочных мест (всего) | 224 |
| в том числе: | |
| – на открытых стоянках | 224 |



Информация по количеству жителей

В настоящий момент начато строительство 1 этапа жилого квартала «ЮгТаун. Олимпийские кварталы», залит фундамент и возведены первые этажи.

Плановый срок сдачи 1 этапа «Греция» 2023 год.

Плановый срок сдачи 3 этапа «Австралия» 2024-2025 год.

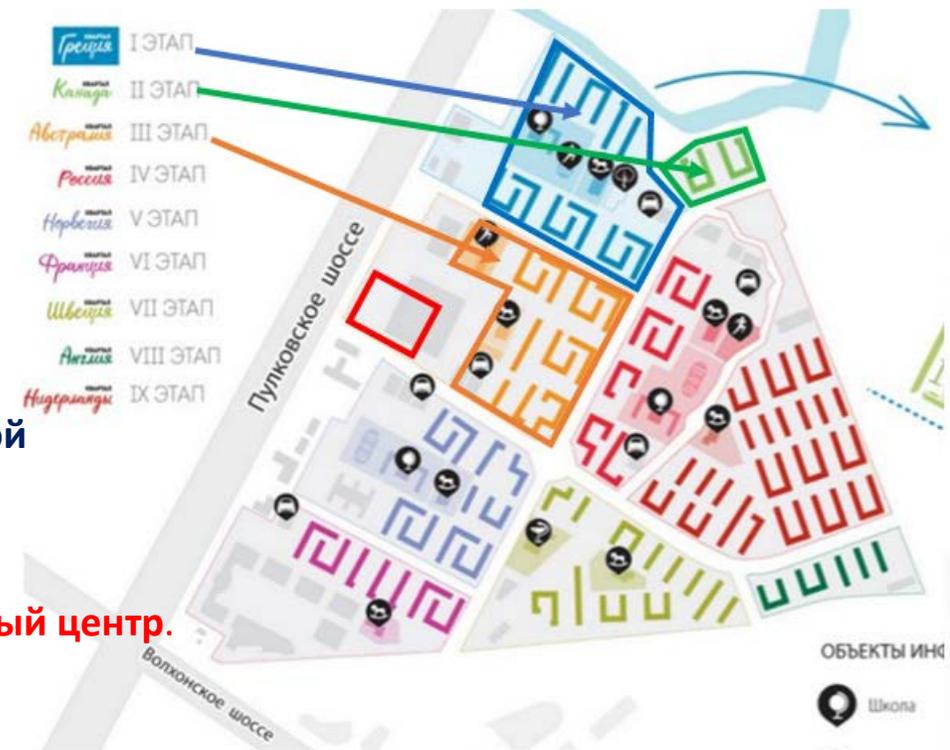
Спрос на коммерческую функцию будет формироваться не только из объема жилой застройки прилегающей территории, но и из ближайших жилых кварталов.

На территории близлежащих жилых комплексов не предусмотрен районный торговый центр.

Количество жилой застройки в радиусе 3 км от предлагаемого нами земельного участка.

1. Застройщик «ООО СЗ КВС-МОСКОВСКИЙ» ЖК «Юг Таун» 600 000 кв.м. жилья, **40 000 жителей**. Планируемый срок 2026
2. Застройщик «SetlGroup» ЖК «Зеленый квартал», ЖК «Парадный ансамбль» Реализовано более 135 тыс. м2 жилья и 300 тыс. м2 находится в продаже и проектируется. **20 000 жителей**. Планируемый срок 2024
3. ЖК «На Царскосельских холмах» «Образцовый квартал» Общая площадь осваиваемой территории - 316 га. **40 тыс. жителей**. Планируемый срок 2024-2026

Таким образом, без учета проектируемого жилого комплекса, **до 2026 года будет проживать порядка 100 000 жителей**. Пешеходный трафик будет осуществляться по 2 надземным пешеходным переходам через Пулковское шоссе, один из которых находится перед участком, рядом с остановкой общественного транспорта.





NEVA PROPERTY

С уважением,
Дьяков Алексей Эдуардович
Руководитель проектов
тел: +7(909)5877497
8(812)332-54-26
[e-mail: a.diakov@nevaproperty.ru](mailto:a.diakov@nevaproperty.ru)
www.nevaproperty.ru

