



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.



# 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.

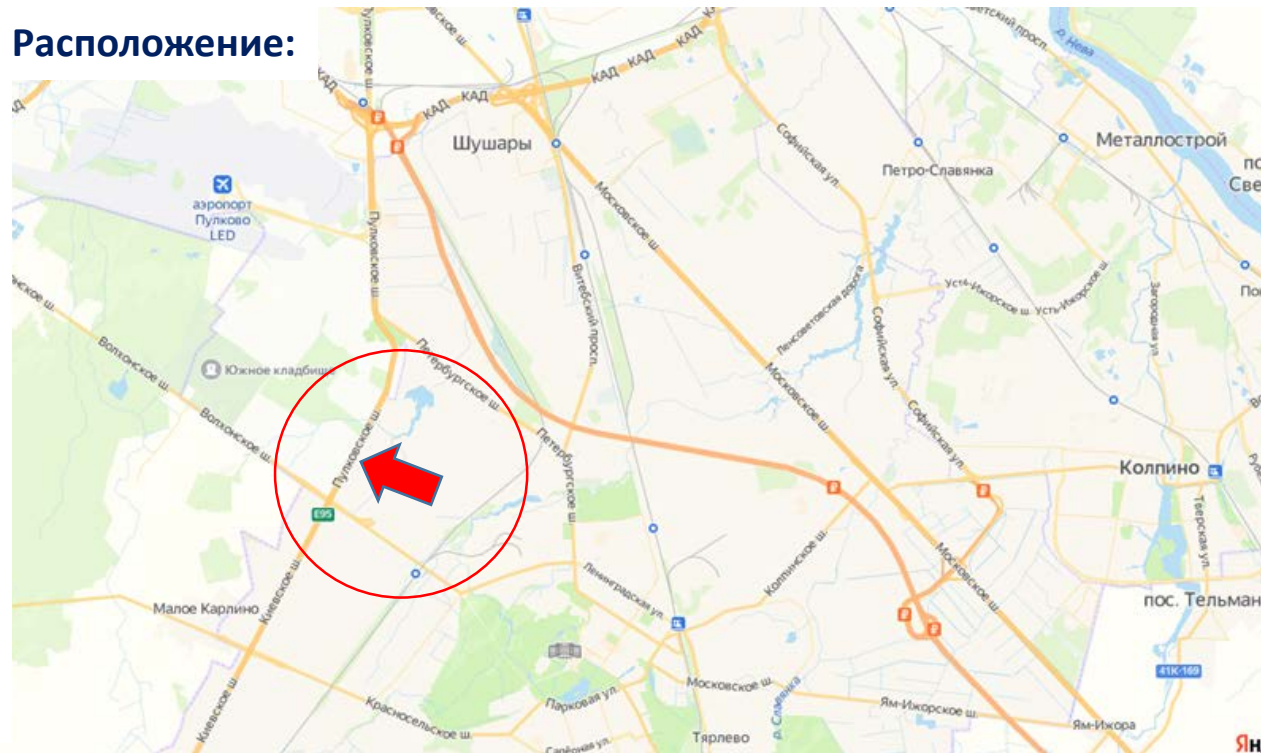
В границах территории района расположены 5 муниципальных образований, которые включают в себя 2 города, 3 поселка, 14 исторических зон и 12 территориальных зон.

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:

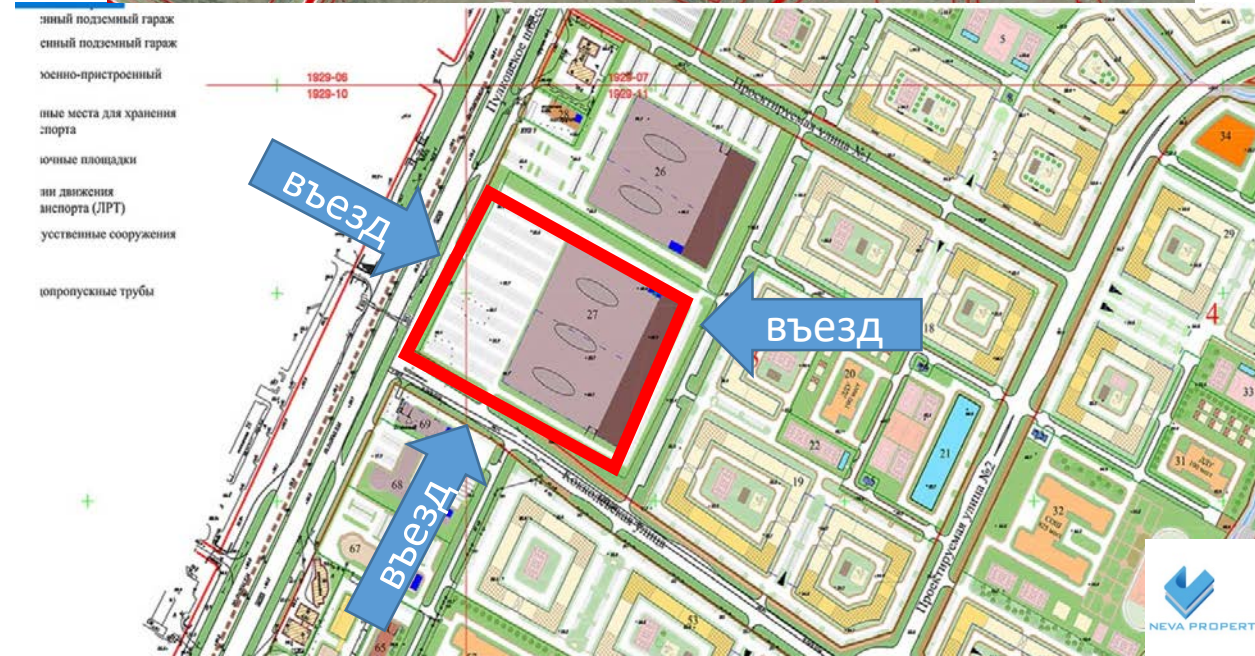


## Преимущества:

- ✓ Территория Санкт-Петербурга
- ✓ Земельный участок располагается в ЖК «ЮгТаун Олимпийские кварталы» основной въезд-выезд
- ✓ Перекресток Пулковского шоссе и Кокколевской улицы которая соединяется с Петербургским шоссе.
- ✓ ЖК «Юг Таун» 600 000 кв.м. жилья (40 000 жителей)
- ✓ ЖК «Зеленый квартал» (11 000 жителей)
- ✓ 3 заезда на участок по утвержденному ППТ.
- ✓ Коммуникации по границе участка
- ✓ 5 км от Аэропорта и 6 км от КАД
- ✓ 10 км от метро Московская
- ✓ Направление въезд в город

«ЮгТаун» — это современные малоэтажные кварталы в Олимпийском стиле, от компания «КВС»

- ✓ 206.5 га площадь жилого квартала
- ✓ 5 этажей
- ✓ 7 детских садов и 3 школы



# Санкт-Петербург, Центр

SetlGroup

Зеленый квартал на Пулковских высотах

Шушары



Жилой квартал «ЮгТаун»  
Малозэтажный проект в олимпийской тематике

АЗС «Shell»

АЗС «Киришиавтосервис»

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.



- С
- З В
- Ю
- КВАРТАЛ *Греция* I ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Канада* II ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Австралия* III ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Россия* IV ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Норвегия* V ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Франция* VI ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Швеция* VII ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Англия* VIII ЭТАП
  - КВАРТАЛ *Нидерланды* IX ЭТАП

# Окружающая застройка



Жилой квартал «ЮГТаун»  
Малозэтажный проект в олимпийской тематике



Зеленый квартал на Пулковских высотах







41

13

89

91.2  
14

23

32

85

770

91  
3894

3895

355

32

3902

89

97  
392

3903

3901

105

85

103  
30

57

107

9

52

Кокколевская улица

1850201

33

34

21  
120

120.3

20

18

17

109



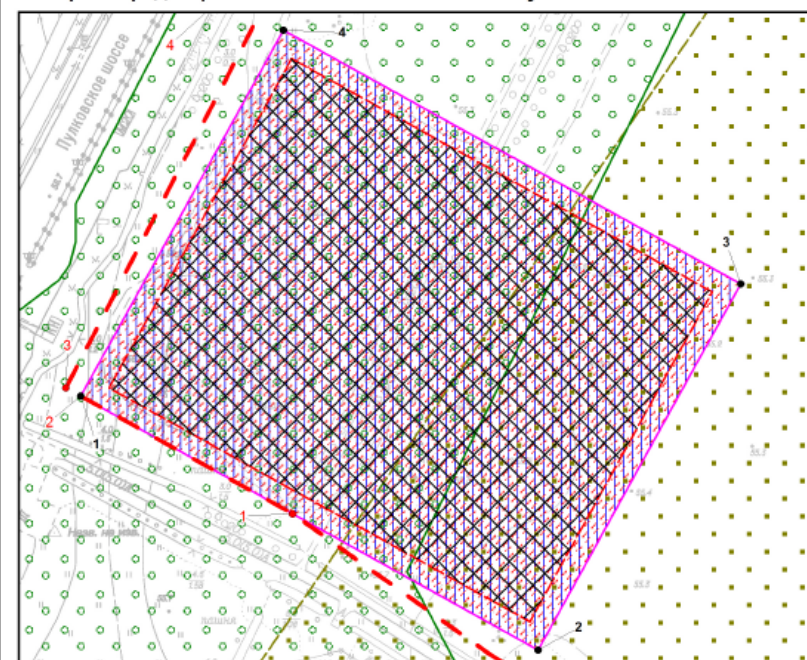
Построенный въезд

## 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

**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 маломерных судов

## Коммерческие показатели вариант: Жилой квартал-Торговый центр

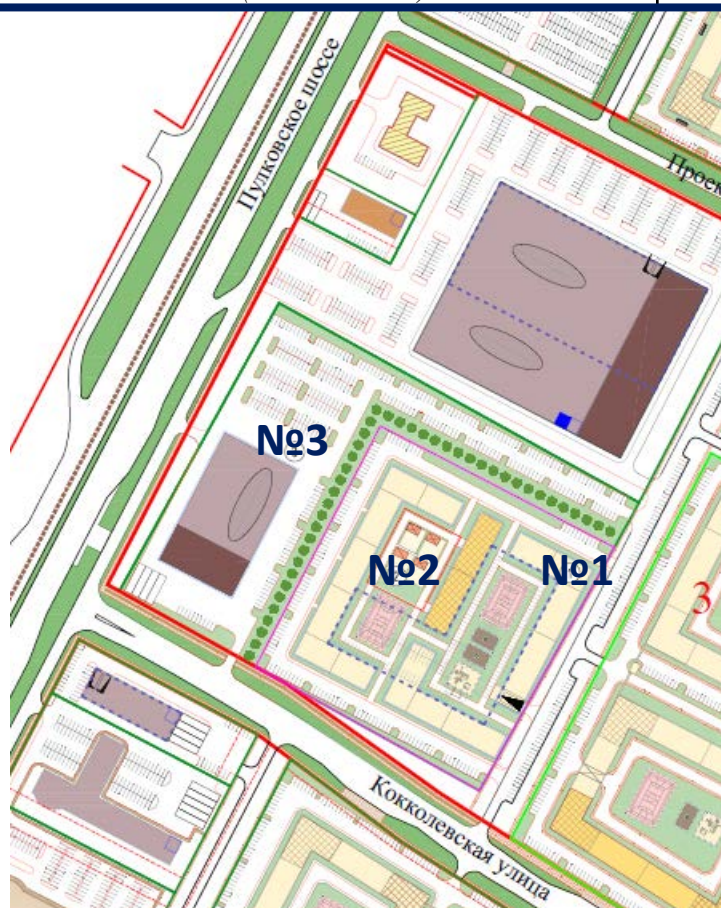
Участок	Площадь	Функциональное назначение	Высота	
1	24369 кв. м	Многоквартирный жилой дом со встроенным ДОУ и подземным гаражом	18 м/5 этажей	УРВ
2	1920 кв. м	Прогулочная зона	—	ОВ
3	21289 кв. м	Торговый центр	18 м/3 этажа	ОВ

### 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

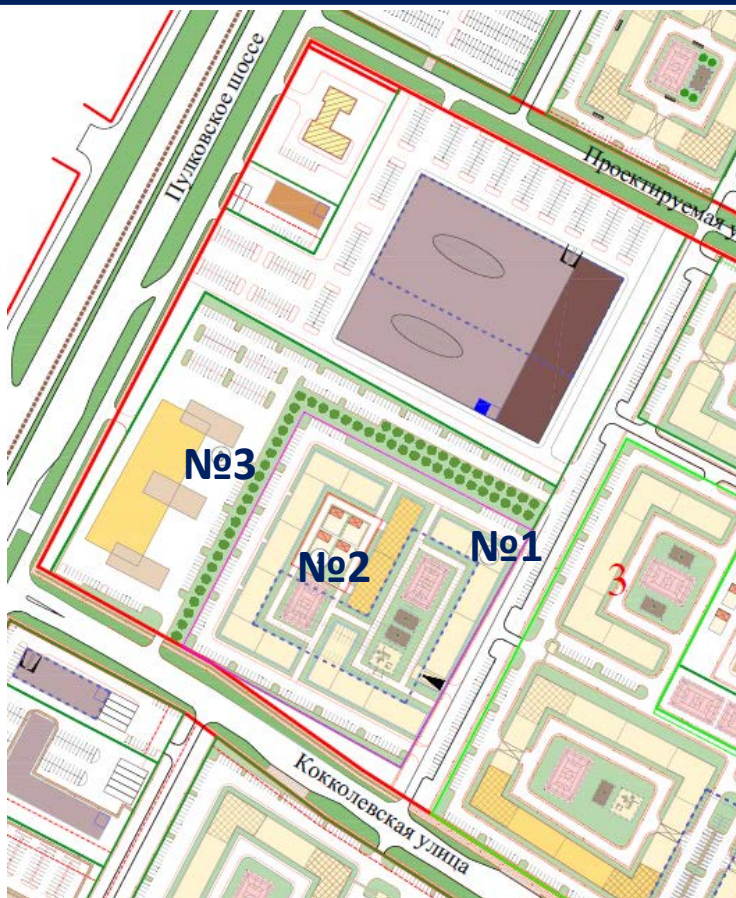
Участок	Площадь	Функциональное назначение	Высота	
1	24369 кв. м	Многоквартирный жилой дом со встроенным ДОУ и подземным гаражом	18 м/5 этажей	УРВ
2	1920 кв. м	Прогулочная зона	—	ОВ
3	21289 кв. м	Гостинично-деловой комплекс	18 м/3 этажа	ОВ

### 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.

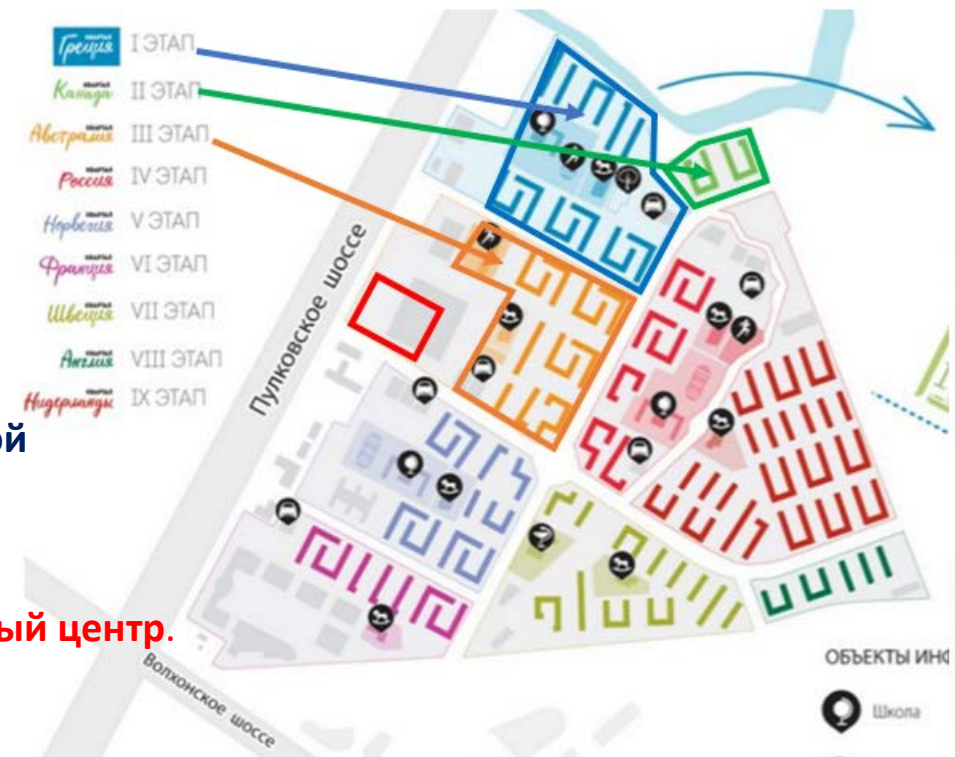
Спрос на коммерческую функцию будет формироваться не только из объема жилой застройки прилегающей территории, но и из ближайших жилых кварталов.

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 осуществлять 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](http://www.nevaproperty.ru)

