

**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

# СОФИЙСКАЯ

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО  
И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**





2019

# Краткая справка

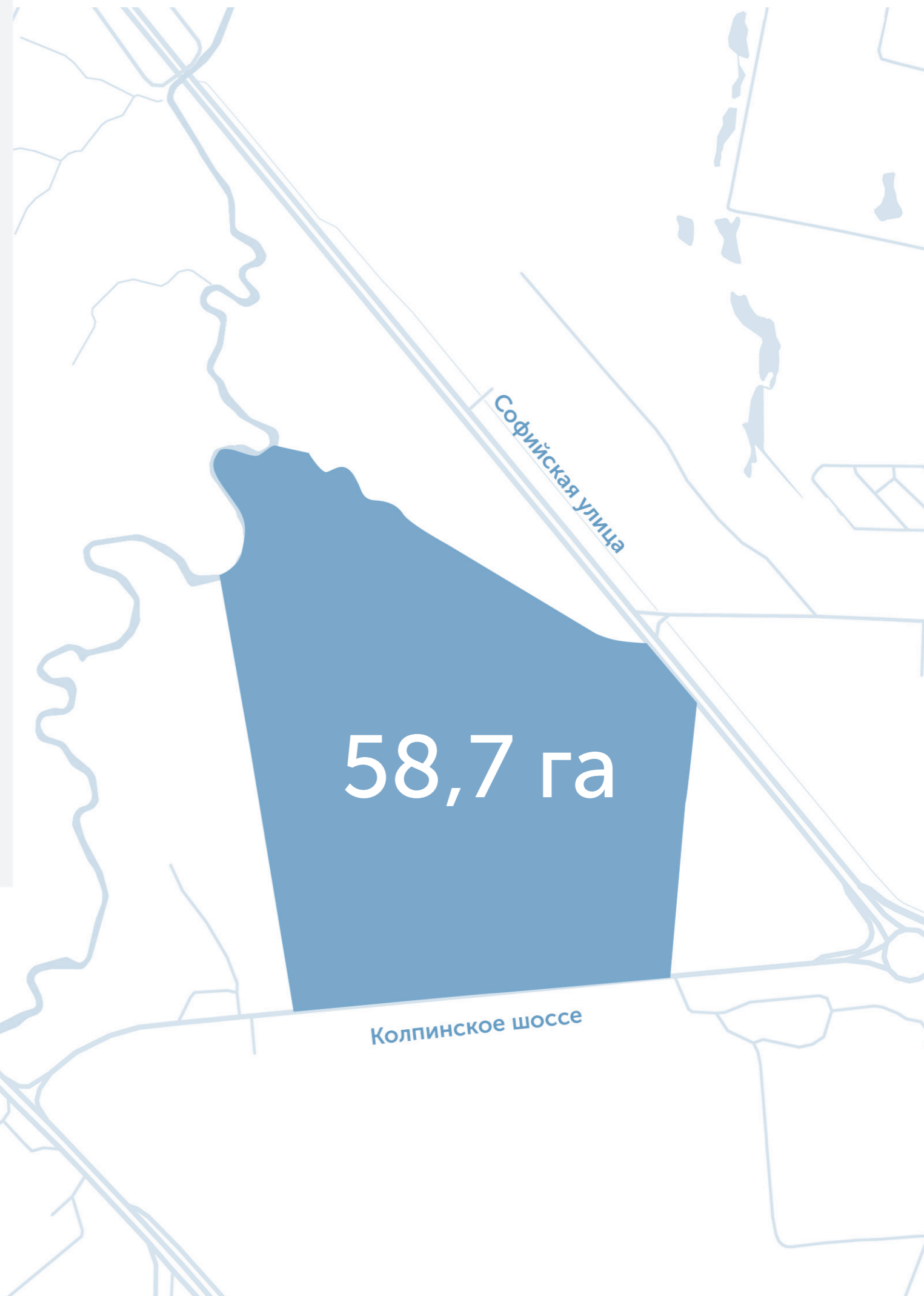
**Адрес:** Санкт-Петербург, п. Шушары,  
в створе Колпинского шоссе  
и Софийской улицы

Целью создания зоны является устойчивое развитие территории для размещения объектов производственного, складского и общественно-делового назначения.

Территория на текущий момент представляет собой массив, состоящий из трех земельных участков общей площадью 58,7 га.

Концепцией застройки предполагается разделение территории улично-дорожной сетью **на 5 кварталов и 26 участков** площадью от 0,77 га до 4,8 га.

Для приобретения предлагаются как отдельные земельные участки, так и вся МФЗ целиком.





2019

# Локация

Многофункциональная зона расположена в поселке Шушары Пушкинского района Санкт-Петербурга в базисном квартале №18326.

В Пушкинском административном районе Санкт-Петербурга ограничена:

- С Севера – границей Пушкинского р-на
- С Востока – Софийской улицей
- С Юга – Колпинским шоссе
- С Запада – границей территориальной зоны объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры (ТИ)

14 КМ  
от международного  
аэропорта «Пулково»

1,5 КМ  
до федеральной  
трассы М-10

1,8 КМ  
до строящейся  
федеральной трассы  
М-11 (СПАД)

4,1 КМ  
до ближайшей  
ж/д платформы  
Ижорский завод

9,6 КМ  
до Кольцевой  
автодороги

10 КМ  
до ближайшей  
станции метро  
«Шушары»

г. Санкт-Петербург

23 КМ

(от ст. м. «Невский Проспект»)

МФЗ «Софийская»

Пушкинский р-н

Колпинский р-н

Трасса М-11

Трасса М-11

Трасса М-10

КАД

КАД



2019

# Транспортная доступность и перспективы ее развития

Многофункциональная зона «Софийская» имеет крайне выгодное транспортное положение, находясь в непосредственной близости к основным транспортным магистралям на Московском направлении юга Санкт-Петербурга.

Прилегающая к многофункциональной зоне уличная сеть состоит из следующих улиц и автодорог:

- Колпинское шоссе
- Софийская улица
- Московское шоссе
- Финляндская улица

Генеральным планом Санкт-Петербурга в период до 2025 года предусматривается:

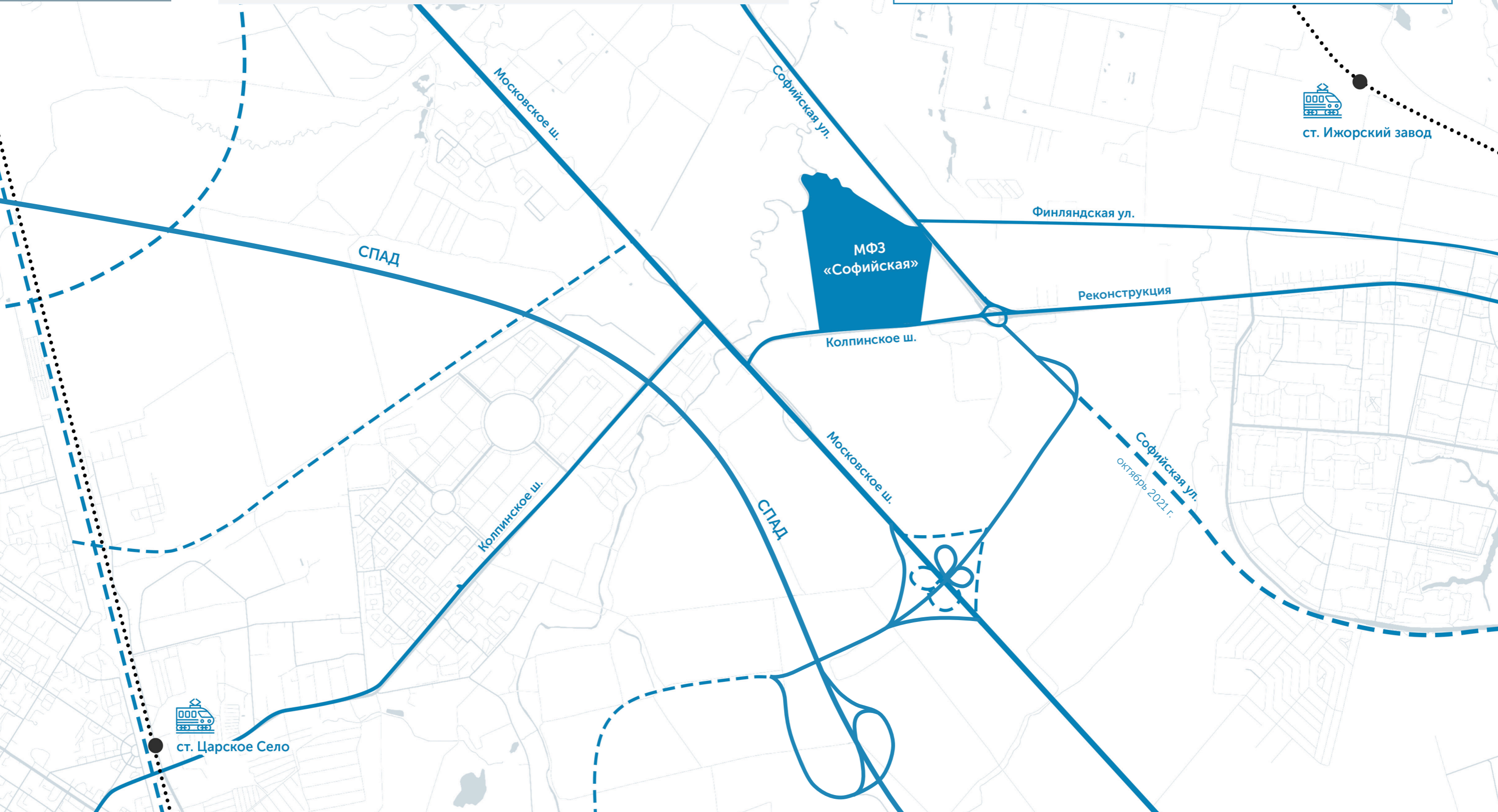
- Продолжение Софийской улицы до Московского шоссе и промышленной зоны «Металлострой»
- Реконструкция Колпинского шоссе с его расширением и доведением до общегородской магистрали
- Реализация генерального плана и введенная в эксплуатацию СПАД (М-11) безусловно значительно улучшат транспортно-логистическую ситуацию в районе предлагаемой многофункциональной зоны



2019

# Транспортная доступность

- Действующие магистрали
- - - Строящиеся магистрали
- ..... Ж/д линии





2019

# Ближайшее окружение

58,7 га





2019

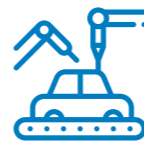
# Возможности строительства

МФЗ располагается  
в двух территориальных зонах  
ТПД 1\_3 и ТР 5-2

## Основные виды разрешенного использования



Тяжелая  
промышленность



Автомобильная  
промышленность



Строительство



Нефтехимия



Легкая  
промышленность



Фармацевтическое  
производство



Научная  
деятельность



Склады



Деловое  
управление



Пищевая  
промышленность



Гаражи, паркинги



Магазины

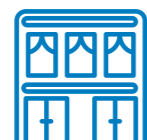


Рынки



Целлюлозно-  
бумажная  
промышленность

## Условно разрешенные виды использования



Гостиницы



Общественное  
питание



Торгово-  
развлекательные  
комплексы



Спортивные  
объекты



Придорожный  
сервис



Объекты  
образования



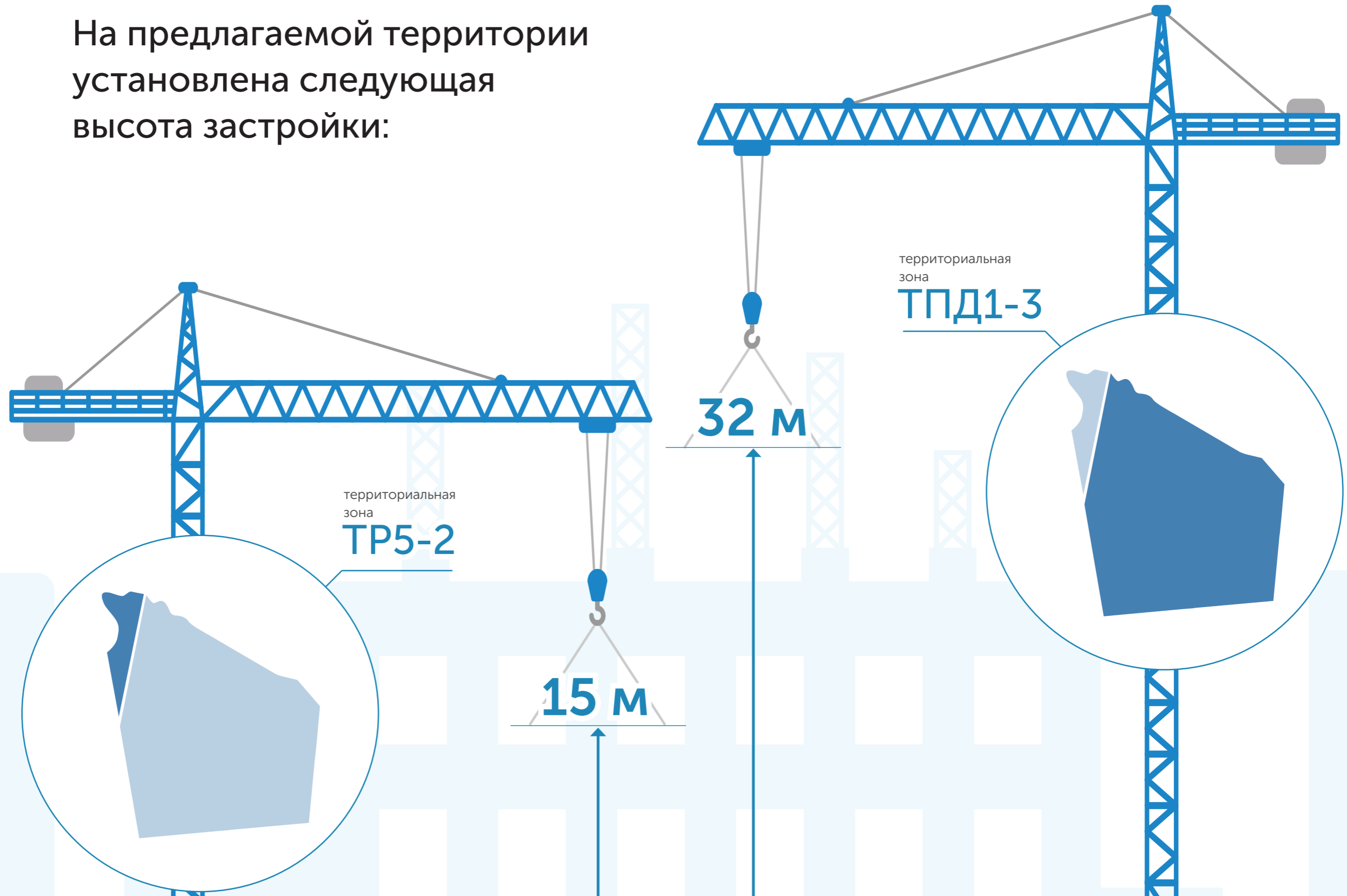
АЗС



2019

# Допустимые высоты

На предлагаемой территории установлена следующая высота застройки:

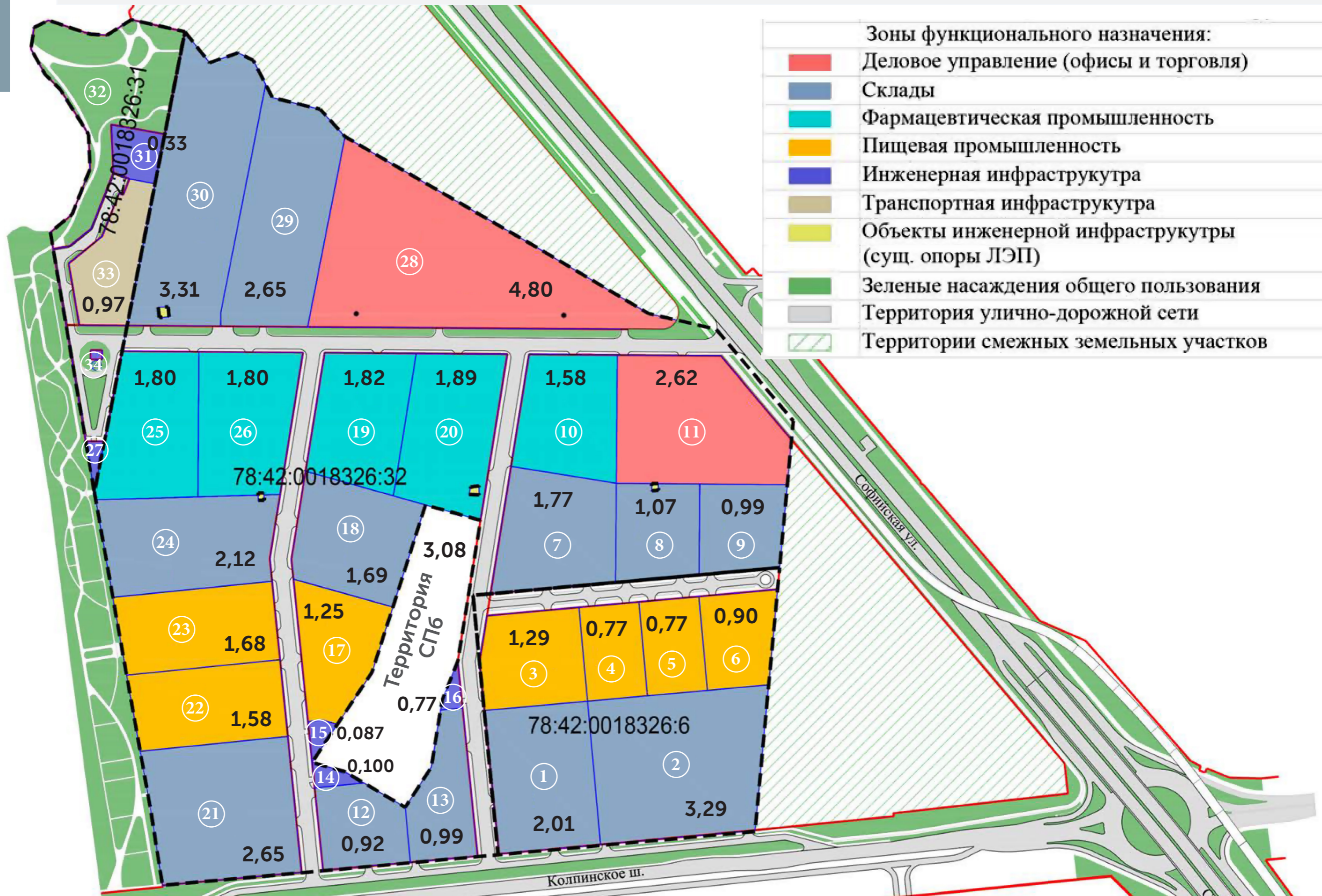






2019

# Схема планируемого функционального развития территории





2019

# Схема размещения объектов капитального строительства



Санкт-Петербург, п. Шушары, в створе Колпинского шоссе и Софийской улицы



2019

# Инженерное обеспечение



## Водоснабжение

Из системы коммунального водоснабжения с подключением к существующему водопроводу, проходящему по территории многофункциональной зоны.



## Электроснабжение

От проектируемых 2 РТП и ТП с подключением к существующей РП-60. Получены ТУ на подключение принимающих электрических устройств максимальной мощностью 10 МВт.



## Водоотведение

Через проектируемую систему отведения с подключением к существующей канализации.



## Теплоснабжение

За счет локальных котельных работающих на газовом топливе или за счет электроэнергии.



## Газоснабжение

По проектируемому газопроводу среднего давления от проектируемой ГРП размещенной на территории многофункциональной зоны.





2019

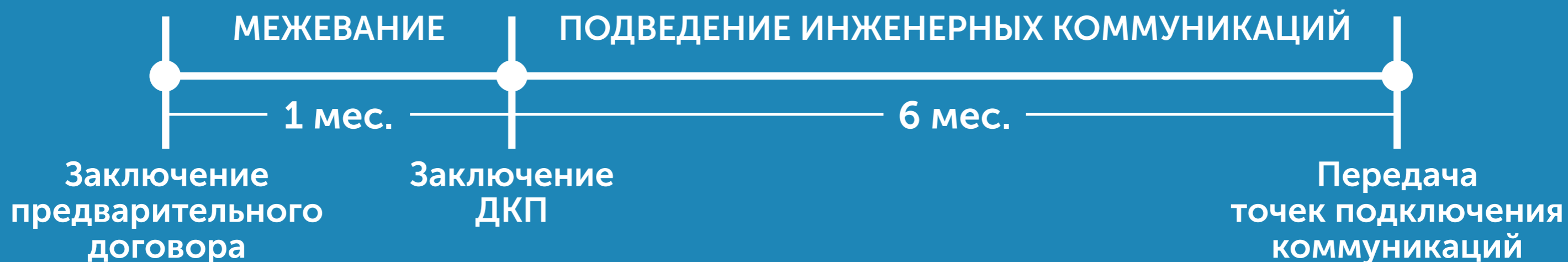
# Схемы реализации

Для приобретения предлагаются как отдельные участки, так и вся МФЗ целиком

## Пообъектная продажа:

**ЦЕНА УЧАСТКОВ – 15 МЛН РУБ ЗА ГА,**

включая инженерное обеспечение участка



## Продажа МФЗ

**ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ.**

Условия сделки обсуждаются индивидуально.

**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ФОНДИМУЩЕСТВА.РФ**

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**

**sales@property-fund.ru**

**фондимущества.рф**

**Адрес**

**190000,**

**Санкт-Петербург,**

**переулок Гривцова, дом 5**

**Call-center**

**+7 (812) 426-11-11**

**+7 (921) 932-90-18**



**@spbfund**

**Настоящая презентация не является публичной офертой.**