

ФОНД ИМУЩЕСТВА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

**ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
В ЗАСЕЛЕННОМ РАЙОНЕ «НОВАЯ ИЖОРА»**



2022

Сводная характеристика

Земельные участки «Новая Ижора 14,04 га ИЖС» являются частью проекта комплексного освоения территории, реализуемого в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, на территории общей площадью 285 га, ограниченной Московским шоссе, рекой Попова Ижорка, границей между Пушкинским и Колпинским р-ми (проходящей вдоль Заводского проспекта г. Колпино) и границей г. Санкт-Петербурга.

Адрес земельного участка	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, участки 1-7
Кадастровые №№	78:42:0018329:11702 (часть), :11268, :11269, :11270, :11271, :11272, :11273
S з/у, кв м	120 470, 4 340, 5 240, 3 000, 3 000, 1 320, 3 000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	T1Ж2-1
Вид использования	Для индивидуальной и блокированной жилой застройки
Высотный регламент	15 метров, 2 этажа
Вид права/Статус	Собственность
Стоимость	500 000 000 руб.



2022

Карта жилого района «Новая Ижора»

Санкт-Петербург

Пушкин
Колпино

Основные расстояния



15 км

до Кольцевой автодороги



13 км

до города Пушкин



22 км

до станции метро Купчино



0 км

до города Колпино

пос. Шушары,
Московское шоссе

Участки
«Новая Ижора 20 га ИЖС»

Детский сад №40

Детский сад №42

Средняя школа № 257

Школа № 25



2022

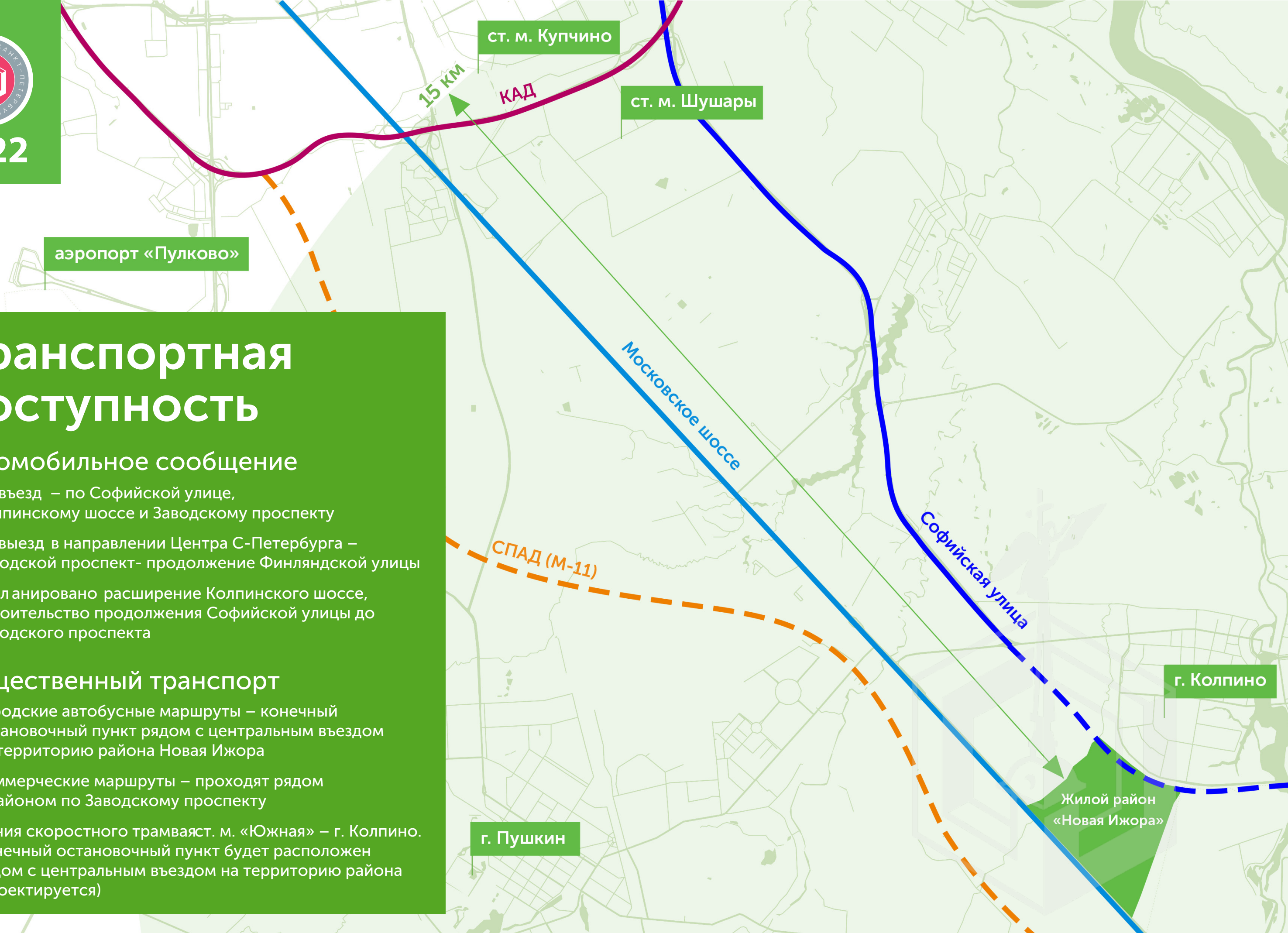
Транспортная доступность

Автомобильное сообщение

- На въезд – по Софийской улице, Колпинскому шоссе и Заводскому проспекту
- На выезд в направлении Центра С-Петербурга – Заводской проспект- продолжение Финляндской улицы
- Запланировано расширение Колпинского шоссе, строительство продолжения Софийской улицы до Заводского проспекта

Общественный транспорт

- Городские автобусные маршруты – конечный остановочный пункт рядом с центральным въездом на территорию района Новая Ижора
- Коммерческие маршруты – проходят рядом с районом по Заводскому проспекту
- Линия скоростного трамвая ст. м. «Южная» – г. Колпино. Конечный остановочный пункт будет расположен рядом с центральным въездом на территорию района (проектируется)





2022

Социальная инфраструктура

- Благоустроенная заселенная территория
- Два детских сада №40 и №42, средняя общеобразовательная школа № 257 со спортивным комплексом и бассейном
- Магазины формата «у дома» непосредственно на территории района
- Магазины федеральных торговых сетей и торгово-развлекательные комплексы – в г. Колпино
- Медицинское обслуживание – на базе учреждений здравоохранения г. Колпино
- Профессиональная управляющая компания отвечает за управление и эксплуатацию района

Школа



Детский сад



Одна из улиц района



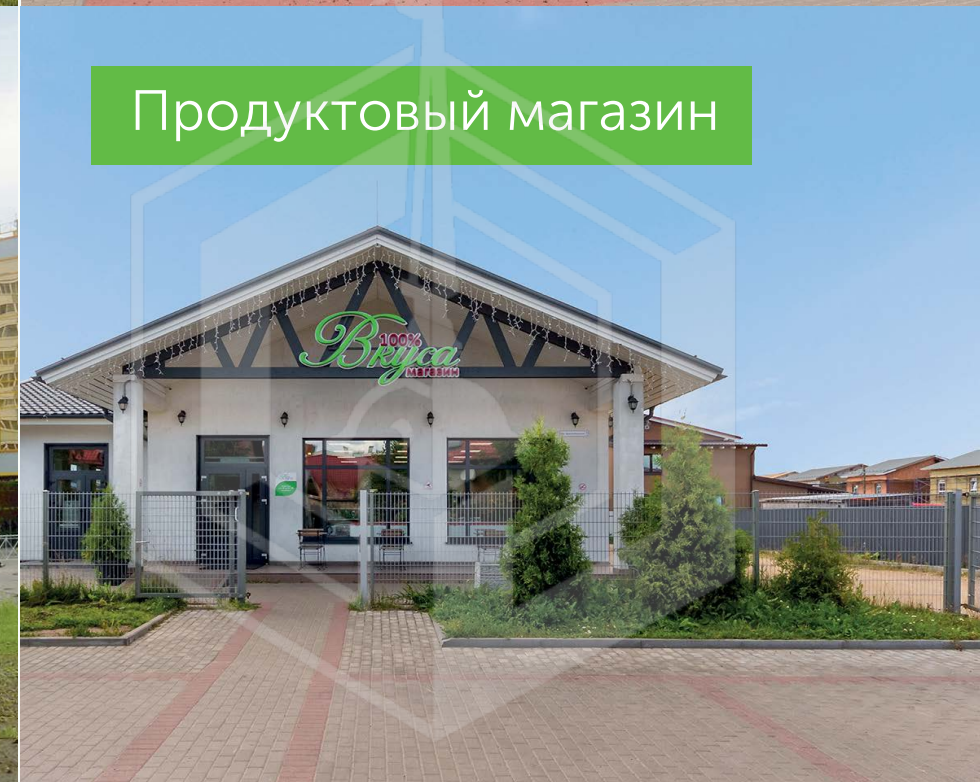
Сквер



Магазин «О'кей» в Колпино



Продуктовый магазин





2022

Параметры застройки

Проект планировки территории
и проект межевания
Утверждены Постановлением
Правительства Санкт-Петербурга
от 16.12.2008 №1603

Градостроительный план
земельного участка
Получен 18.01.2018г.

Территория земельных участков
«Новая Ижора 14,04 га ИЖС»
предназначена для застройки
отдельно стоящими и блокированными
индивидуальными домами
на участках не менее 150 кв.м.
(1,5 сотки).

Максимальная высотность
составляет 15 метров, этажность – 2 этажа.



Номера кварталов	Примерное кол-во домов ($S \sim 105 \text{ м}^2$)	Продаваемая площадь, м^2
41-42-43-44 (III-4, III-5 на схеме)	239	25 350
46-47-48-49-50 (III-6, III-7 на схеме)	154	16 370
Всего	393	41 720



2022

Инженерное обеспечение

Территория участка обеспечена
всей необходимой инженерной инфраструктурой:

Электроэнергия

Договор о присоединении к электрическим сетям
ООО «РЭС» от 26.03.2019 г. №190326-2981/ТП/2019

484,5 кВт

Водоснабжение

Технические условия присоединения от ГУП «Водоканал СПб»
от 27.02.2017г №48-27-603/17-0-1

490,7 м³/сут

Канализация

Технические условия присоединения от ГУП «Водоканал
СПб» от 27.02.2017г №48-27-603/17-0-1

379,8 м³/сут

Газоснабжение

Газопровод среднего давления проходит по границе
участков. Газоснабжение осуществляется от действующей
ГРПБ, расположенной на территории района

25 000 м³/ч



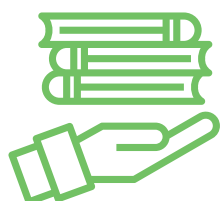


2022

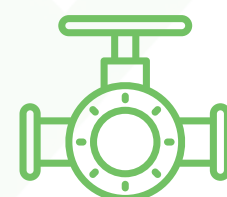
Преимущества проекта



Возможна полная окупаемость за 3 года.
Средняя стоимость жилого метра в проекте «Новая Ижора» от 85 000 р./м²



Полное социальное обеспечение зоны жилой застройки (ГБДОУ №40 и №42, СОШ №257)



Возможность использовать всю инфраструктуру города Колпино



Построенная дорожная сеть до земельных участков



Регулярный покупательский спрос на жилые дома и земельные участки на данной территории

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.