МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «КУПЧИНО»

Адрес: Санкт-Петербург,
Малая Балканская ул., д. 27Е

2021

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 4

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ 5

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ 7

СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ 8

ПРОЧИЕ СХЕМЫ 10

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ 10

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 11

ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 14

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС 16

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ 21

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ 22

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА 23

СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ 24

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ 25

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ 32

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 32

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 33

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 34

ФОТОГРАФИИ 35

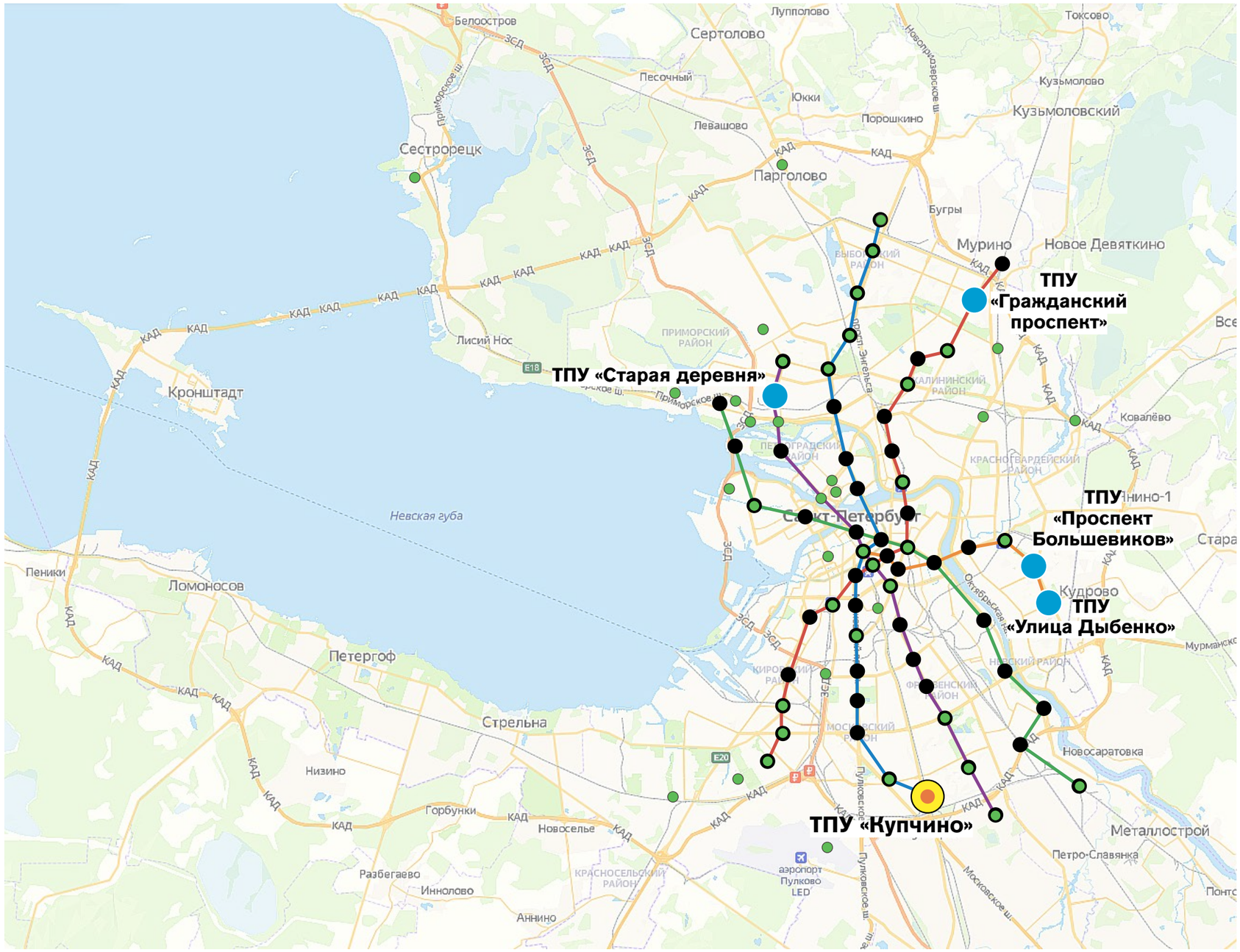
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

ТПУ третьего уровня – комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них объектами транспортной инфраструктуры, включающий в том числе станции скоростного внеуличного транспорта, остановочные пункты ГПТ, перехватывающие парковки, предназначенный для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой в отношении маршрутов различных видов городского транспорта.

Тип ТПУ		Межрегиональный (федеральный)
		Региональный (агломерационный)
		Городской (муниципальный)
		Локальный (районнный)
Классификация ТПУ	По местоположению	Зона центрального исторического ядра
		Срединная зона
		Периферийной зоны
	По количеству видов транспорта	Простой - метро, НГПТ
		Сложный
	По загруженности	Малой загруженности
		Средней загруженности
		Большой загруженности
Существующий пассажиропоток:		
Метрополитен		73,4 тыс. пассажиров в день
НГПТ		нет данных
Железнодорожная станция		нет данных
Площадь в границах ППТ, м^2		907 000
Площадь в границах ТПУ, м^2		156 480
Перехватывающая парковка		на 50 м/м (40х50 м)

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ТПУ

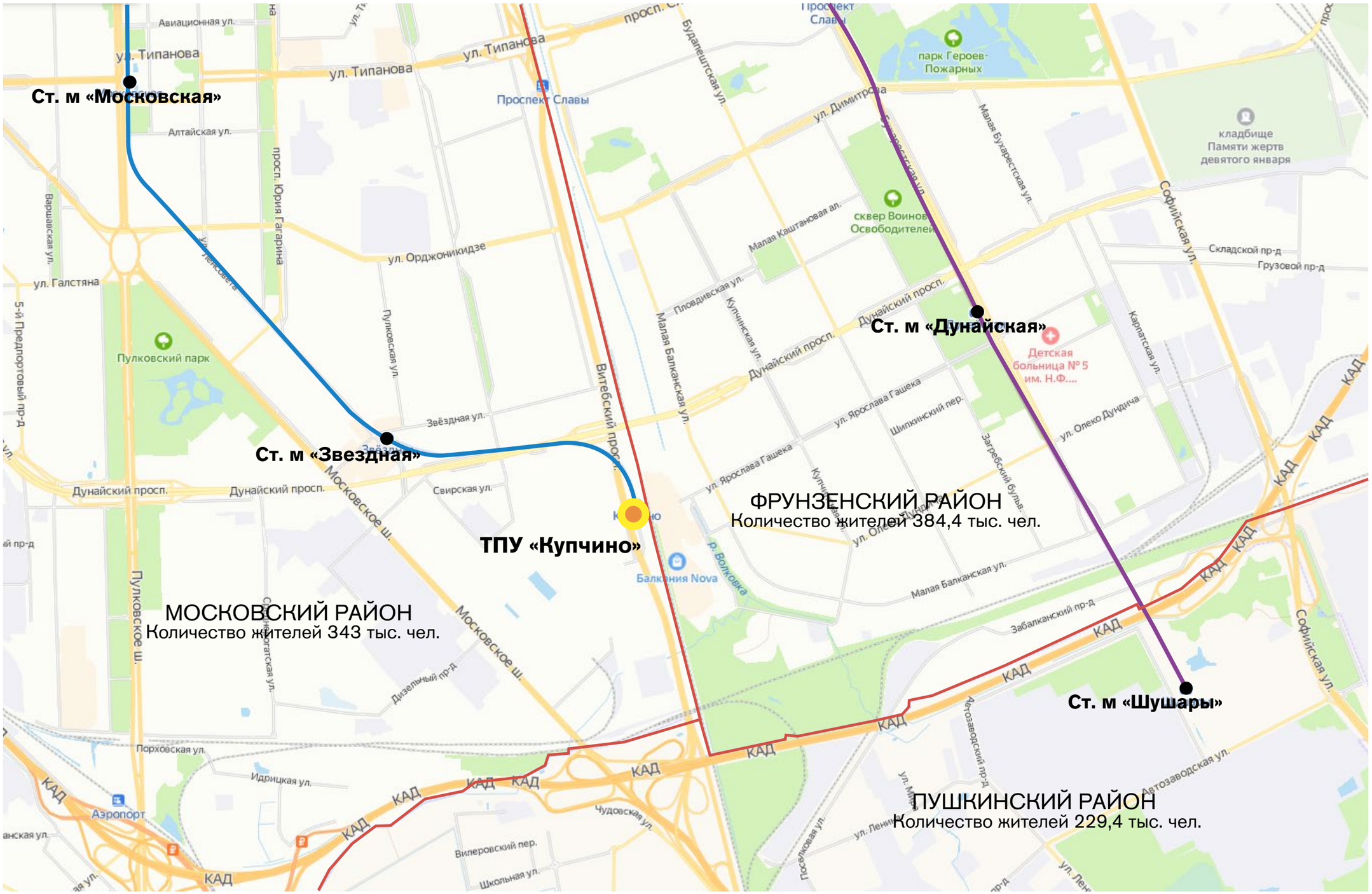
В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.06.2014Г. №552



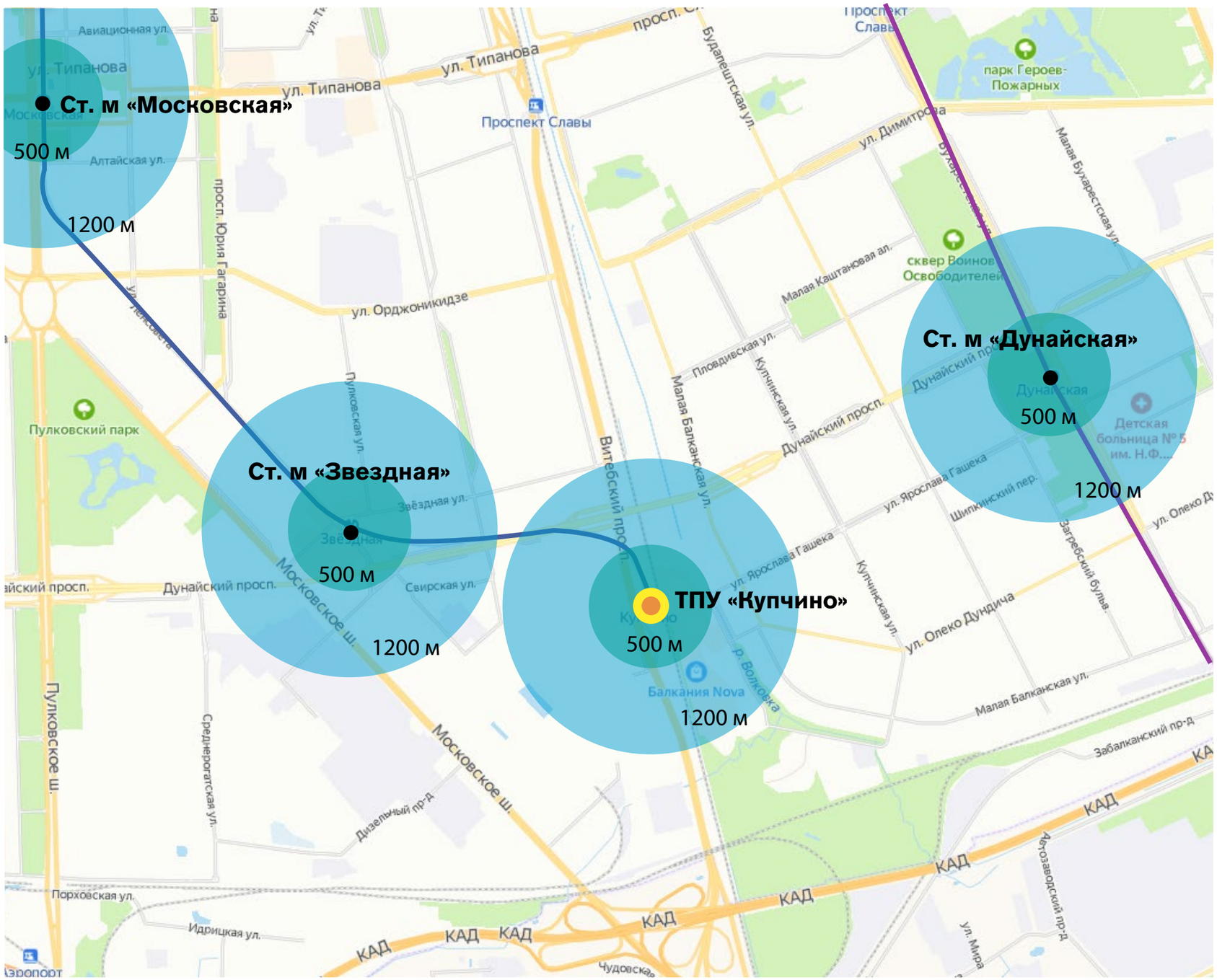
- **Существующие станции метро**
- **Первоочередные ТПУ**
- **Предполагаемые ТПУ**
- **Рассматриваемый ТПУ**

Адрес: Санкт-Петербург, Малая Балканская ул., д. 27Е

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

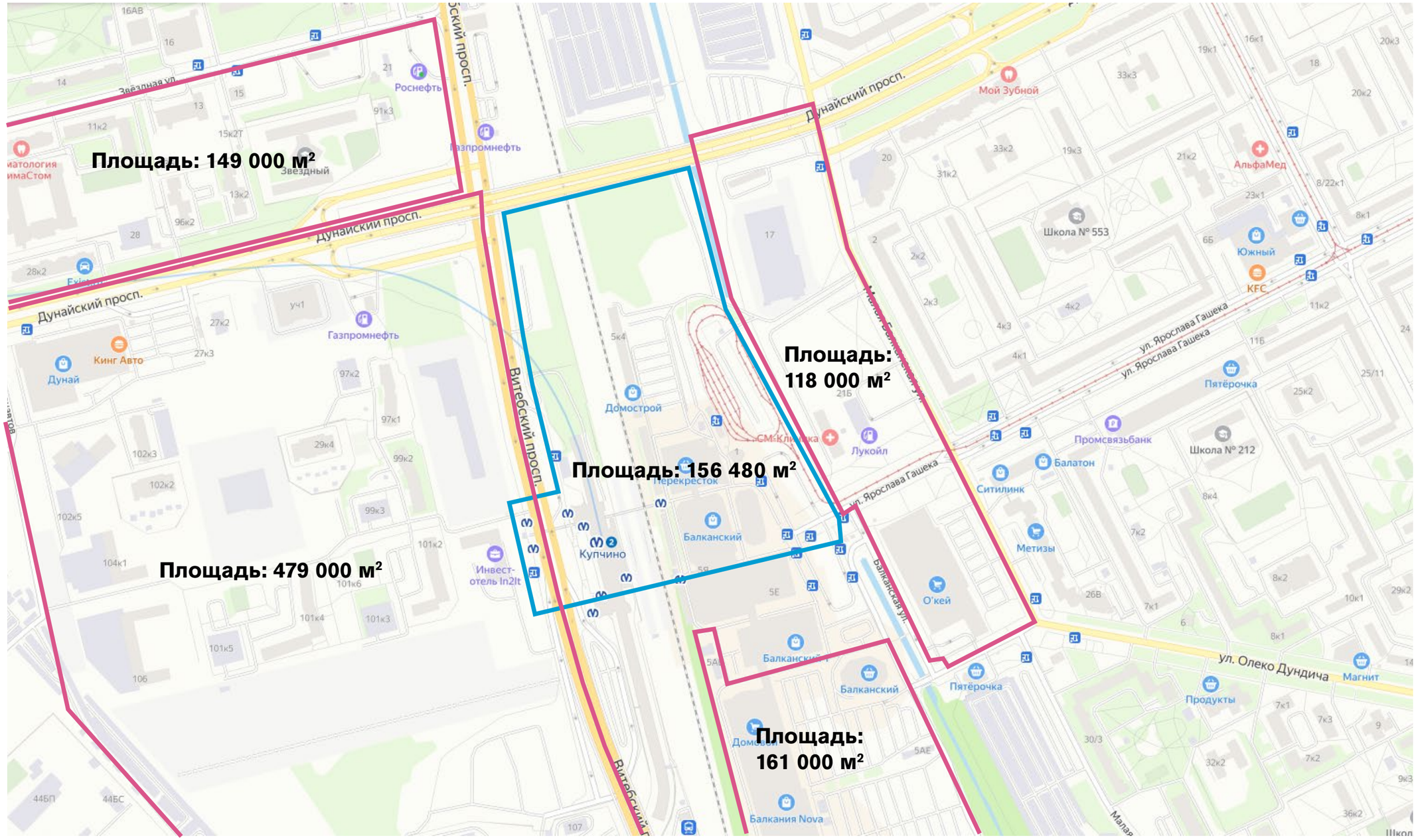


ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ



Радиусы пешеходной доступности станций метрополитена (500 м и 1 200 м)

СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ



Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

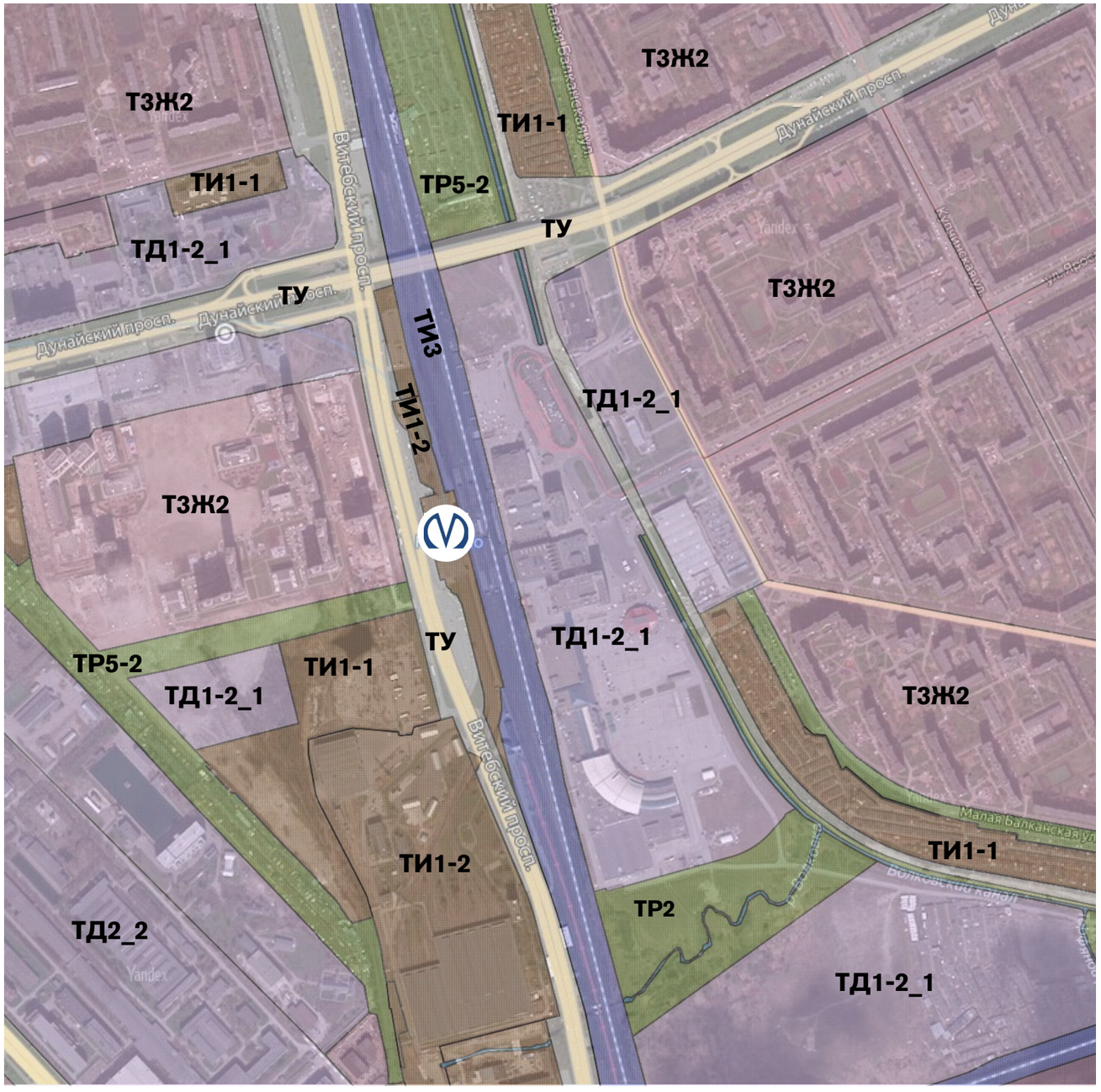
СХЕМА ГРАНИЦ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ

Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

ПРОЧИЕ СХЕМЫ

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



ТИ1-1: Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности

ТИ1-2: Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки II и III классов опасности

ТИ3: Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры

ТД1-2_1: Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных маг истралей с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТД2_2: Общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры

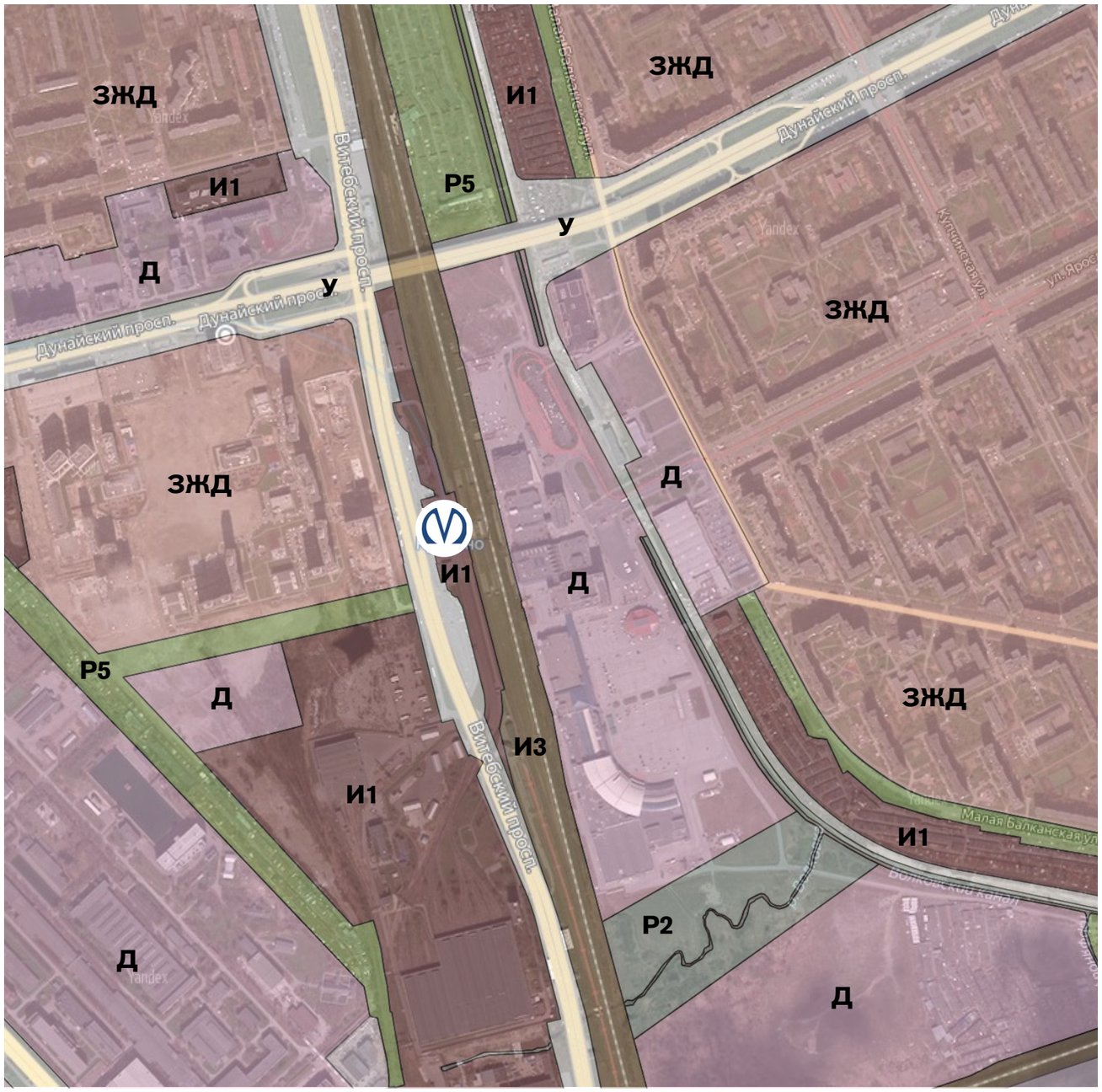
ТЗЖ2: Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга.

ТР2: Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТР5-2: Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТУ: Зона улично-дорожной сети Санкт-Петербурга - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



Зоны

И1, И3: зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Д: зона общественно-деловой застройки;

ЗЖД: зона жилой застройки;

У: зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения;

Р2: зона рекреационного назначения;

Р5: зона рекреационного назначения;

Высотный регламент по зонам

И1: 15

И3: -

Д: 40/43/50

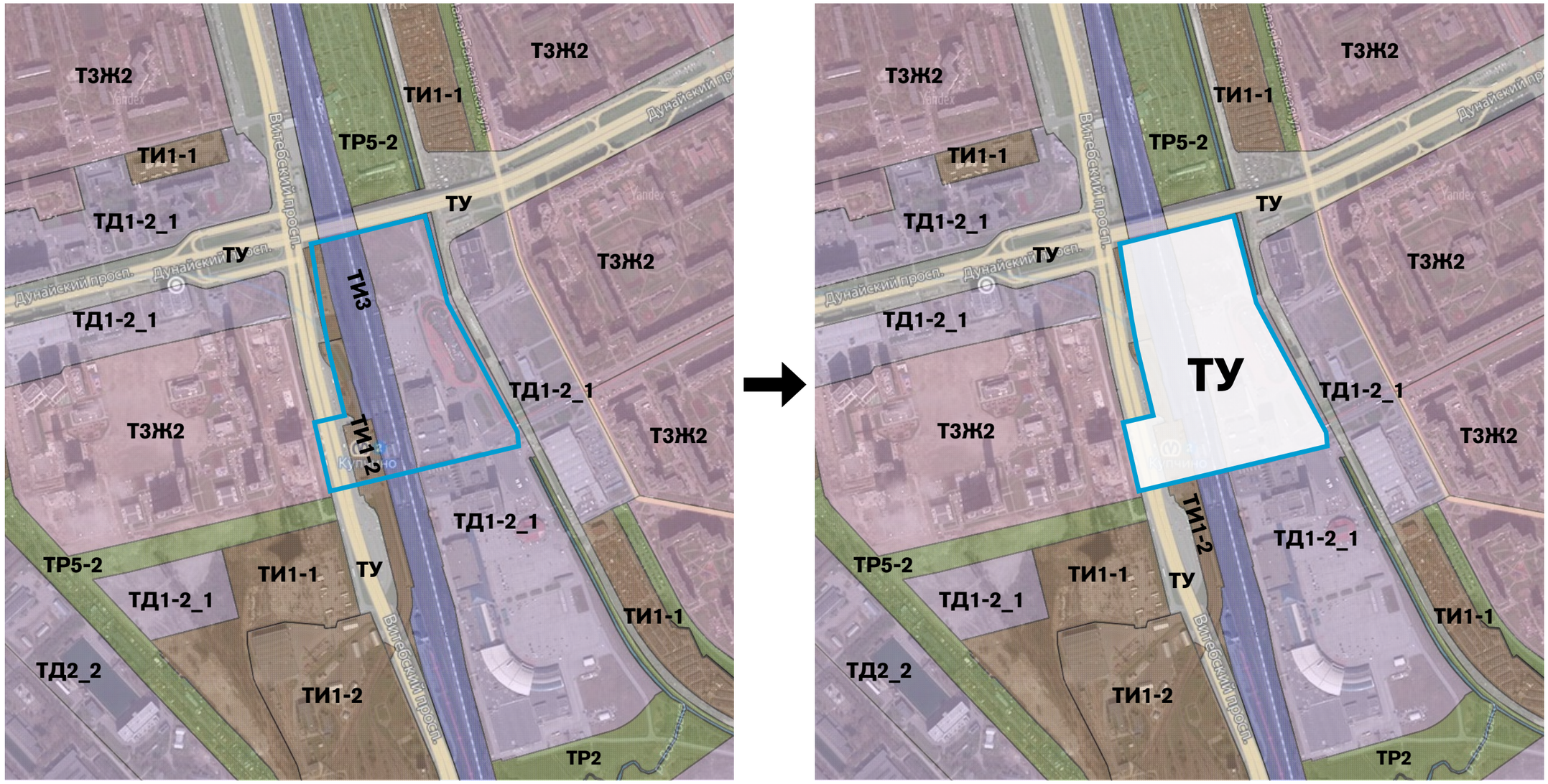
ЗЖД: 40/43/76

У: -

Р2: 0

Р5: 30/33

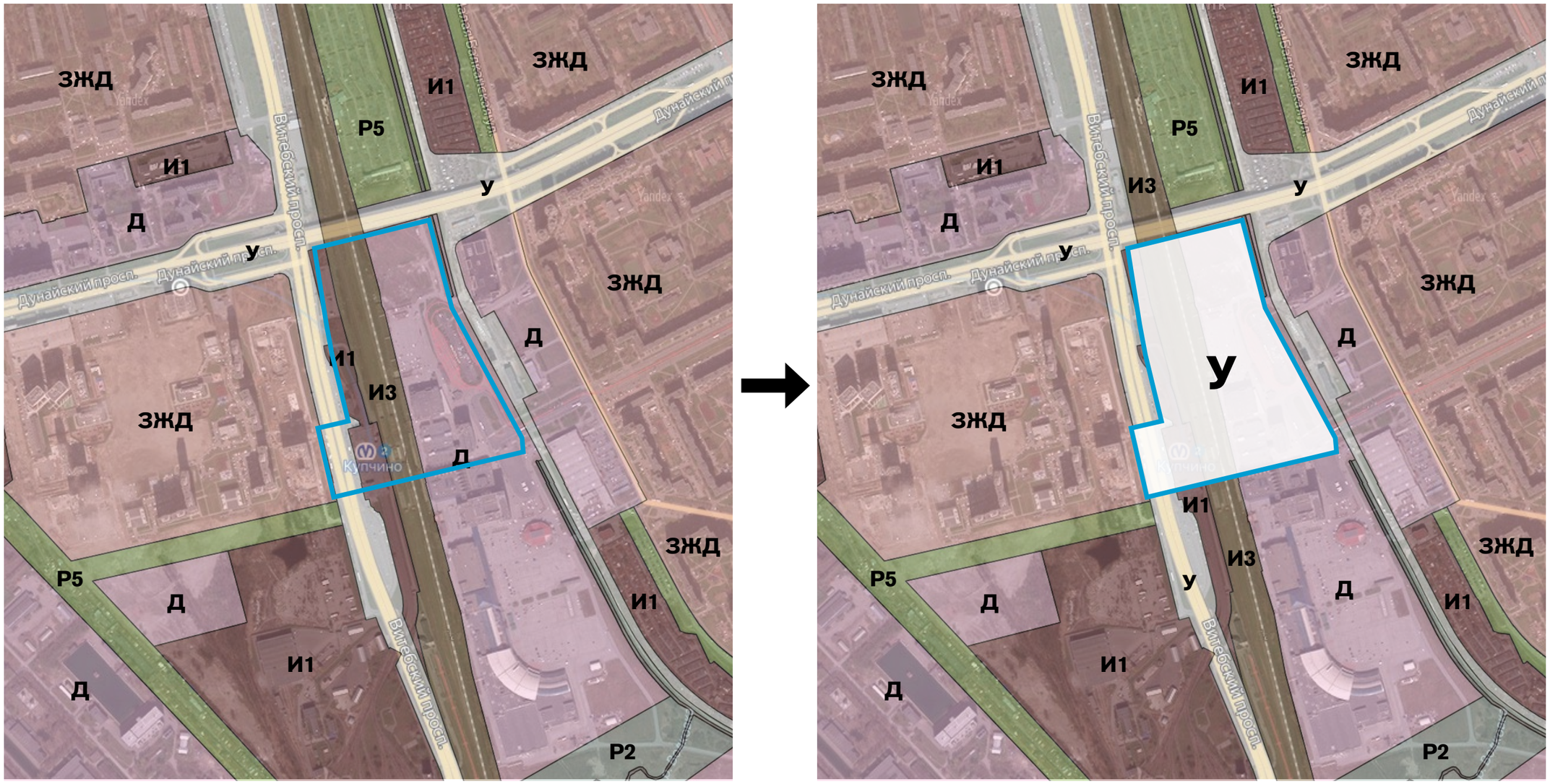
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ



Граница размещения объектов ТПУ

Потребуется внесение изменений в ПЗЗ в части установления зоны ТУ в пределах границ проектируемого ТПУ.

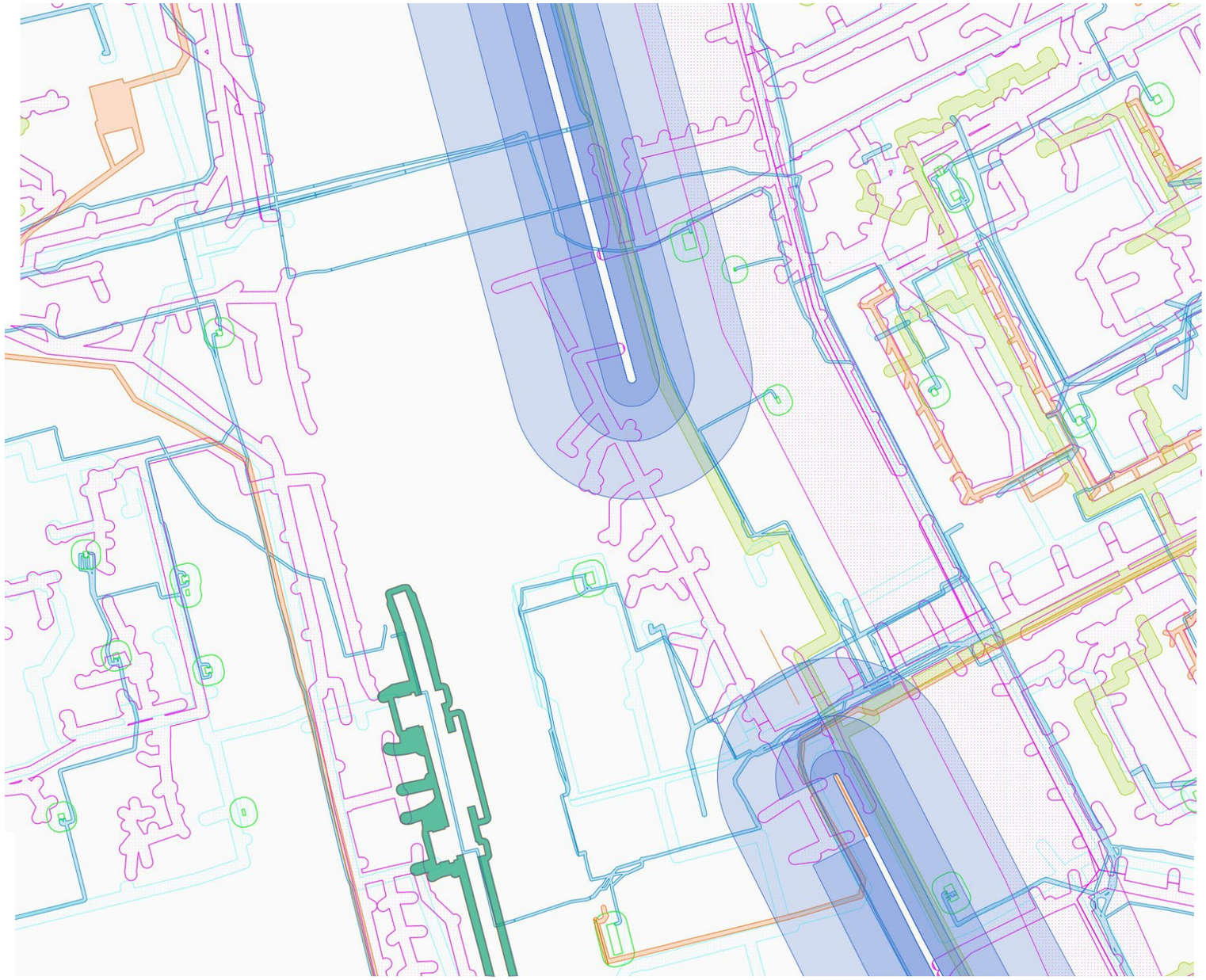
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



Граница размещения объектов ТПУ

Потребуется внесение изменений в генплан в части установления зоны У в пределах границ проектируемого ТПУ.

ЗОНЫ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



Зоны

- Зоны водопроводных и канализационных сетей
- Зоны линий электропередач и объектов электроснабжения
- Зоны газораспределительных сетей
- Зоны тепловых сетей
- Зоны сетей и сооружений связи
- Технические и охранные зоны метрополитена
- Зоны водных объектов

ТЕХНИЧЕСКИЕ И ОХРАННЫЕ ЗОНЫ МЕТРОПОЛИТЕНА НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ

Технические и охранные зоны метрополитена

Граница размещения объектов ТПУ

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС

1 Санкт-Петербург
2 Санкт-Петербург
3 Сведений нет (временный ЗУ)
4 ЗАО «Стройинвест»
5 Санкт-Петербург
6 Санкт-Петербург (в аренде)
7 Санкт-Петербург
8 Сведений нет (в аренде)
9 Санкт-Петербург
10 Санкт-Петербург
11 Санкт-Петербург
12 Санкт-Петербург
13 Санкт-Петербург (в аренде)
14 Санкт-Петербург (в аренде)
15 Сведений нет
16 Санкт-Петербург
17 Санкт-Петербург
18 Сведений нет
19 Санкт-Петербург
20 Санкт-Петербург
21 Сведений нет (временный ЗУ)
22 Санкт-Петербург (в аренде)
23 Санкт-Петербург (в аренде)
24 Санкт-Петербург (в аренде)
25 Санкт-Петербург (в аренде)
26 Российская Федерация (в аренде)
27 Санкт-Петербург
28 Санкт-Петербург
29 Санкт-Петербург (в аренде)
30 Санкт-Петербург (в аренде)
31 Санкт-Петербург
32 Российская Федерация (в аренде)
33 Сведений нет
34 Сведений нет
35 ООО «Стройинвест»
36 Берсон Борис Иосифович
37 ООО «Сатурн»
38 Санкт-Петербург
39 Сведений нет (в аренде)
40 Санкт-Петербург (в аренде)
41 ЗАО «Стройинвест»
42 ЗАО «Стройинвест»
43 Российская Федерация (в аренде)
44 Сведений нет
45 ООО «Стройинвест»
46 ООО «Адамант»
47 Санкт-Петербург (в аренде)
48 Санкт-Петербург (в аренде)
49 Сведений нет
50 ООО «Агроторг»
51 Сведений нет (в аренде)
52 Санкт-Петербург (в аренде)
53 Сведений нет
54 ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
55 Сведений нет (в аренде)

Частная собственность
Публичная собственность
Данные о правообладателе отсутствуют
Собственник Российская Федерация
В аренде
Границы участка

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
1	ЗУ	78:13:0007457:1115	6 287	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», ИНН: 7842019044
2	ЗУ	78:13:0007457:20	5 993	Санкт-Петербург	Безвозмездное (срочное) пользование земельным/лесным участком с 19.12.2019 по 04.12.2029 Православная местная религиозная организация приход церкви святого великомученика Георгия Победоносца в Купчино г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат), ИНН: 7816053923
3	ЗУ	78:13:0007457:18	3 114	Сведений нет (временный ЗУ)	Сведений нет (временный ЗУ)
4	ЗУ	78:13:0007457:13	14 997	ЗАО «Стройинвест»	Ипотека с 03.02.2016 по 15.12.2025 ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН: 7831000027 Договор об ипотеке №10/0132-16-000102 от 15.01.2016"
5	ЗУ	78:13:0007457:1037	21 60	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», ИНН: 7842019044
6	ЗУ	78:13:0007457:4	97	Санкт-Петербург	Аренда с 04.05.2007 по 24.10.2018 ЗАО «СТРОЙИНВЕСТ», ИНН: 7816060840 Договор аренды №21-ЗД02944 от 20.09.2006
7	ЗУ	78:13:0007457:1010	8	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
8	ЗУ	78:13:0007457:1034	56	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Аренда с 06.07.2009 по 19.01.2014 ООО «Инфоком», ИНН:7816192170 Договор аренды земельного участка №21-ЗК02909 от 06.07.2009
9	ЗУ	78:13:0007457:1013	8	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
10	ЗУ	78:13:0007457:1002	8	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
11	ЗУ	78:13:0007457:1006	9	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
12	ЗУ	78:13:0007457:1004	9	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
13	ЗУ	78:13:0007457:1035	56	Санкт-Петербург	Аренда с 06.07.2009 по 19.01.2014 ООО «Инфоком», ИНН:7816192170 Договор аренды земельного участка №21-ЗК02909 от 06.07.2009
14	ЗУ	78:13:0007457:1009	9	Санкт-Петербург	Аренда с 07.06.2000 по 06.06.2003 ООО «М и Т», ИНН: 7813111655 Договор аренды земельного участка №21-ЗК00920 от 03.07.2000
15	ЗУ	78:13:0007457:1031	7	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Сведения в ЕГРН отсуствуют
16	ЗУ	78:13:0007457:1014	7	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Организатор перевозок», ИНН: 7840379186
17	ЗУ	78:13:0007457:1020	13	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
18	ЗУ	78:13:0007457:1021	8	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Сведения в ЕГРН отсуствуют
19	ЗУ	78:13:0007457:1015	7	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
20	ЗУ	78:13:0007457:1022	32	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
21	ЗУ	78:13:0007457:1113	5	Сведений нет (временный ЗУ)	Сведений нет (временный ЗУ)
22	ЗУ	78:13:0007457:1116	8 028	Санкт-Петербург	Аренда с 02.11.2017 по 15.03.2023 Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие городского электрического транспорта, ИНН: 7830001927 Договор аренды земельного участка №21/ЗД-40014 от 23.10.2017
23	ЗУ	78:13:0007457:1038	4 500	Санкт-Петербург	Аренда по 28.06.2015 ООО «СевЗапСтройМонтаж», ИНН: 7814367949 Договор аренды земельного участка №21-ЗК03319 от 10.08.2009
24	ЗУ	78:13:0007457:1118	3 958	Санкт-Петербург	Аренда с 22.08.2019 по 31.03.2022 ООО «ПИТЕР», ИНН: 7811594189 Договор аренды земельного участка №21/ЗК-04452 от 12.08.2019
25	ЗУ	78:13:0007457:19	8 085	Санкт-Петербург	Аренда с 17.12.2012 по 12.09.2021 Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие городского электрического транспорта, ИНН: 7830001927 Договор аренды земельного участка от 17.12.2012 №21-ЗД03924
26	ЗУ	78:13:0745501:2	107 201	Российская Федерация	Аренда с 10.09.2007 по 18.10.2054 ОАО «Российские железные дороги», ИНН: 7708503727 Договор аренды земельного участка №21-ЗД03153 от 24.05.2007
27	ЗУ	78:14:0769203:52	2 124	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», ИНН:7842019044
28	ЗУ	78:14:0769203:1027	2 000	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», ИНН: 7842019044
29	ЗУ	78:14:0769203:4520	3 314	Санкт-Петербург	Аренда с 14.05.2014 по 13.05.2019 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка №12/ЗК-02886 от 14.05.2014
30	ЗУ	78:14:0769203:4521	668	Санкт-Петербург	Аренда с 15.05.2014 по 14.05.2019 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка от 15.05.2014 №12/ЗК-02889
31	ЗУ	78:14:0769203:7686	21 841	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
32	ЗУ	78:13:0745501:5	15 786	Российская Федерация	Аренда сроком до 15.04.2056 ОАО «Российские железные дороги», ИНН: 7708503727 Договор аренды земельного участка №21-ЗД03471 от 17.12.2008

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
33	ЗУ	78:13:0007457:2	5 435	Сведений нет	Сведений нет
34	ЗУ	78:13:0007452:14	3 745	Сведений нет	Сведений нет
35	ЗУ	78:13:0007457:16	1 129	ООО «Стройинвест»	Не зарегистрировано
36	ЗУ	78:13:0007452:13	2 784	Берсон Борис Иосифович	Не зарегистрировано
37	ЗУ	78:13:0007452:15	5 997	Частная долевая собственность: 1. Баженов Михаил Викторович 2. Мариничев Анатолий Юрьевич 3. Карабань Павел Васильевич 4. Голубев Владимир Семенович 5. Лейтис Артем Игоревич 6. ООО «Сатурн»	Не зарегистрировано
38	ЗУ	78:13:0007452:28	4 576	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Организатор перевозок», ИНН: 7840379186
39	ЗУ	78:13:0007452:1045	3 404	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Аренда с 03.03.2010 по 18.02.2018 ЗАО «Стройинвест», ИНН: 7816060840 Договор аренды земельного участка №21-ЗК03331 от 25.12.2009
40	ЗУ	78:13:0007452:6	2 073	Санкт-Петербург	Аренда с 04.05.2007 по 06.07.2017 Закрытое акционерное общество «Стройинвест», ИНН: 7816060840 Договор аренды №б/н от 20.09.2006
41	ЗУ	78:13:0745501:3	354	ЗАО «Стройинвест»	Не зарегистрировано
42	ЗУ	78:13:0745501:4	495	ЗАО «Стройинвест»	Не зарегистрировано
43	ЗУ	78:13:0745501:1	87 528	Российская Федерация	Аренда с 10.09.2007 по 24.12.2051 ОАО «Российские железные дороги», ИНН: 7708503727 Договор аренды земельного участка №21-ЗД03158 от 24.05.2007
44	ЗУ	78:13:0007452:27	32 677	Сведений нет	Сведений нет
45	ЗУ	78:13:0007452:1187	74 882	ООО «Стройинвест»	Ипотека с 23.07.2019 по 24.06.2024 ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН:7831000027 Договор об ипотек № 0132-19-023972-4 от 11.07.2019
46	ЗУ	78:13:0007452:1186	25 043	ООО «Адамант»	Ипотека с 30.11.2020 по 28.07.2028 ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН:7831000027 Договор об ипотеке №0132-20-032860-10 от 06.11.2020

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
47	ЗУ	78:13:0745301:3021	13 650	Санкт-Петербург	Аренда с 11.07.2019 по 19.05.2022 Общественное объединение «Фрунзенская районная общественная организация - местное отделение «Всероссийское общество автомобилистов», ИНН: 7816012878 Договор аренды земельного участка №21/ЗК-04464 от 18.06.2019
48	ЗУ	78:13:0745301:1038	41 338	Санкт-Петербург	Аренда с 24.11.2020 на 3 года Местное отделение общественной организации всероссийского общества автомобилистов муниципального округа «Балканский», ИНН: 7816336833 Договор аренды земельного участка №21/ЗК-04618 от 09.10.2020
49	ЗУ	78:13:0745301:1036	3 986	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Не зарегистрировано
50	ЗУ	78:13:0745301:13	1 501	ООО «Агроторг»	Не зарегистрировано
51	ЗУ	78:13:0007445:1023	2 253	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Аренда с 30.01.2009 по 19.02.2018 ООО «Оптима», ИНН: 7816550724 Договор аренды земельного участка №21-ЗК03511 от 30.01.2009
52	ЗУ	78:13:0007456:3053	2 563	Санкт-Петербург	Аренда с 03.05.2018 по 20.12.2023 ООО «Алькасар», ИНН: 7816645503 Договор аренды земельного участка №21/ЗК-04357 от 20.04.2018
53	ЗУ	78:13:0007456:11	5 569	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Сведения в ЕГРН отсуствуют
54	ЗУ	78:13:0007456:12	3 600	ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»	Не зарегистрировано
55	ЗУ	78:13:0007456:1023	2 253	Сведения в ЕГРН отсуствуют	Аренда с 30.01.2009 по 19.02.2018 ООО «Оптима», ИНН: 7816550724 Договор аренды земельного участка №21-ЗК03511 от 30.01.2009

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ

1. Строительство на эксплуатируемой кровле стилобата многофункционального центра с размещением автовокзала «Южный», включающий зал ожидания транспорта для пассажиров, билетные кассы, помещения для отдыха водителей НГПТ и пригородных автобусов.

2. Строительство многофункциональных комплексов, включающих в себя паркинги с функцией «перехватывающей парковки».

3. Строительство надземного пешеходного перехода и пешеходных галерей, обеспечивающих комфортный и безопасный переход между остановками НГПТ и различными частями ТПУ.

4. Оборудование пешеходного перехода лифтами, эскалаторами и траволаторами для удобства перемещения пассажиров, в том числе маломобильных категорий граждан.

5. Модернизация фактически существующей автостоянки со строительством на эксплуатируемой кровле стилобата здания МФК с дополнительным паркингом.

6. Размещение в составе многофункционального центра офисных площадей для снижения маятниковой миграции.

7. Оснащение прилегающих остановочных пунктов НГПТ навесами «сухие ноги».

- Эксплуатируемый стилобат
- Навесы «Сухие ноги»
- Надземный пешеходный переход (длина 54м и 17м)
- Многофункциональный комплекс с встроенным паркингом с функцией перехватывающей парковки
- Многофункциональный комплекс

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ

За счет создания автовокзала «Южный»:

- будет создан автовокзал, предусмотренный Отраслевой схемой развития транспорта с 2009 года
- автовокзал позволит организовать отправления автобусов межрегиональных и международных маршрутов (Псковское, Новгородское, Приволжское направления, страны Прибалтики, Восточной Европы), а также Ленобласти (Тосно, Гатчина, Поповка, Лодейное Поле, Тихвин и другие).

За счет обустройства коммуникационных коридоров в виде пешеходных галерей в составе ТПУ:

- формируется фактор защиты пассажиров от воздействия осадков;
- обеспечивается безопасная, санитарно-гигиеническая и комфортная пересадка, а также зона ожидания транспорта для пассажиров.

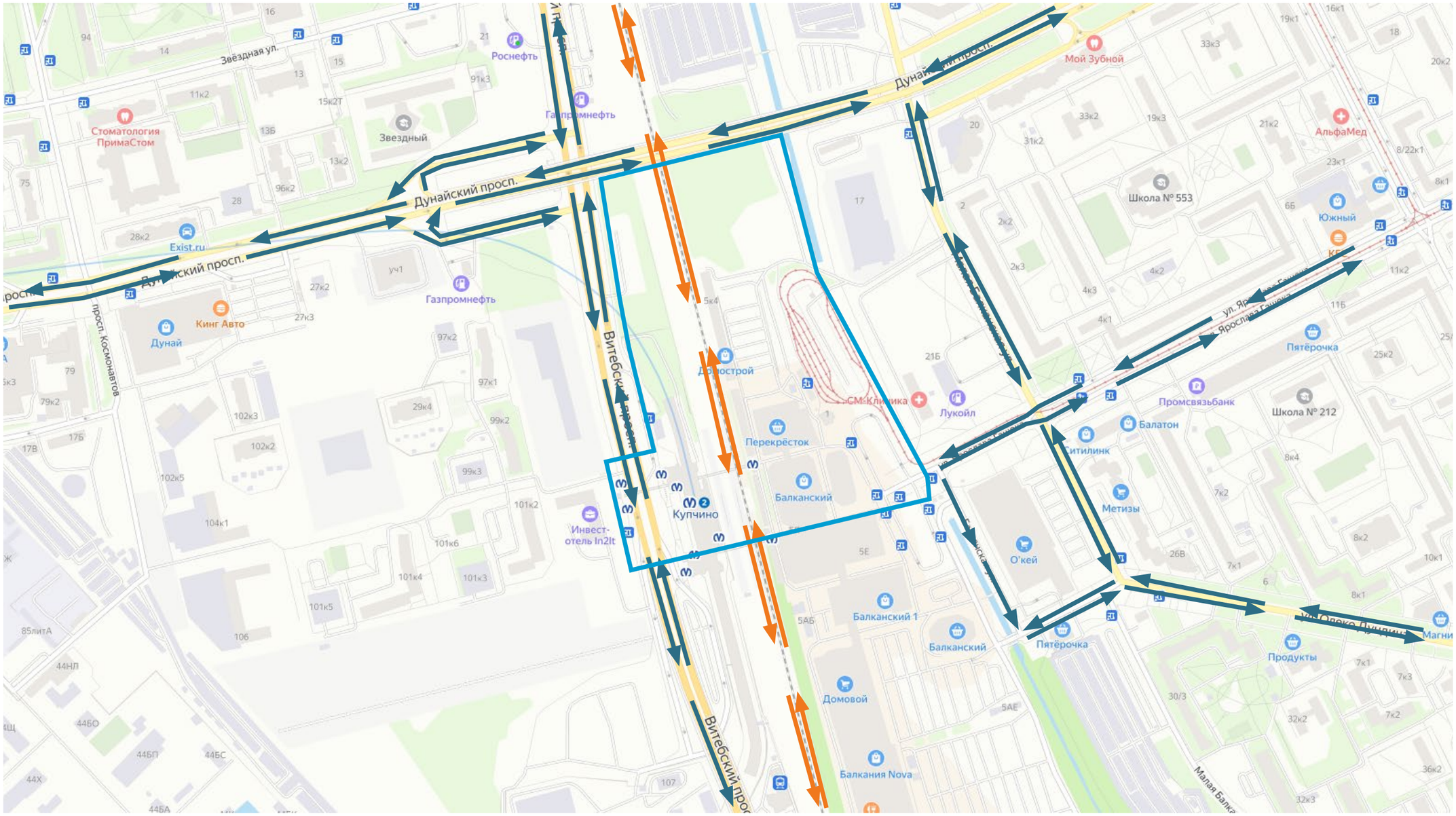
За счет строительства в составе ТПУ паркинга с функцией перехватывающей парковки:

- формируется предпосылка для переключения пассажиропотоков с личного автотранспорта на общественный, без риска за сохранность автомобиля;
- потенциальная разгрузка общего транспортного потока, что снизит нагрузку на улично-дорожную сеть.

Общие позитивные тенденции:

- обновление архитектурного облика территории;
- увеличение функциональности территории;
- применение новейших технологий в проектировании и строительстве уникальных градостроительных объек¬тов;
- развитие сопутствующих транспортных и бытовых услуг для населения;
- развитие малого бизнеса и рост налоговой базы (за счет создаваемых коммерческих объектов);
- противоборствующие меры с нелегальной торговлей в зоне метро;
- создание рабочих мест на базе офисного центра и фактор обратной миграции, что разгрузит потоки пассажиров в пиковые часы нагрузки на общественный транспорт.

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА

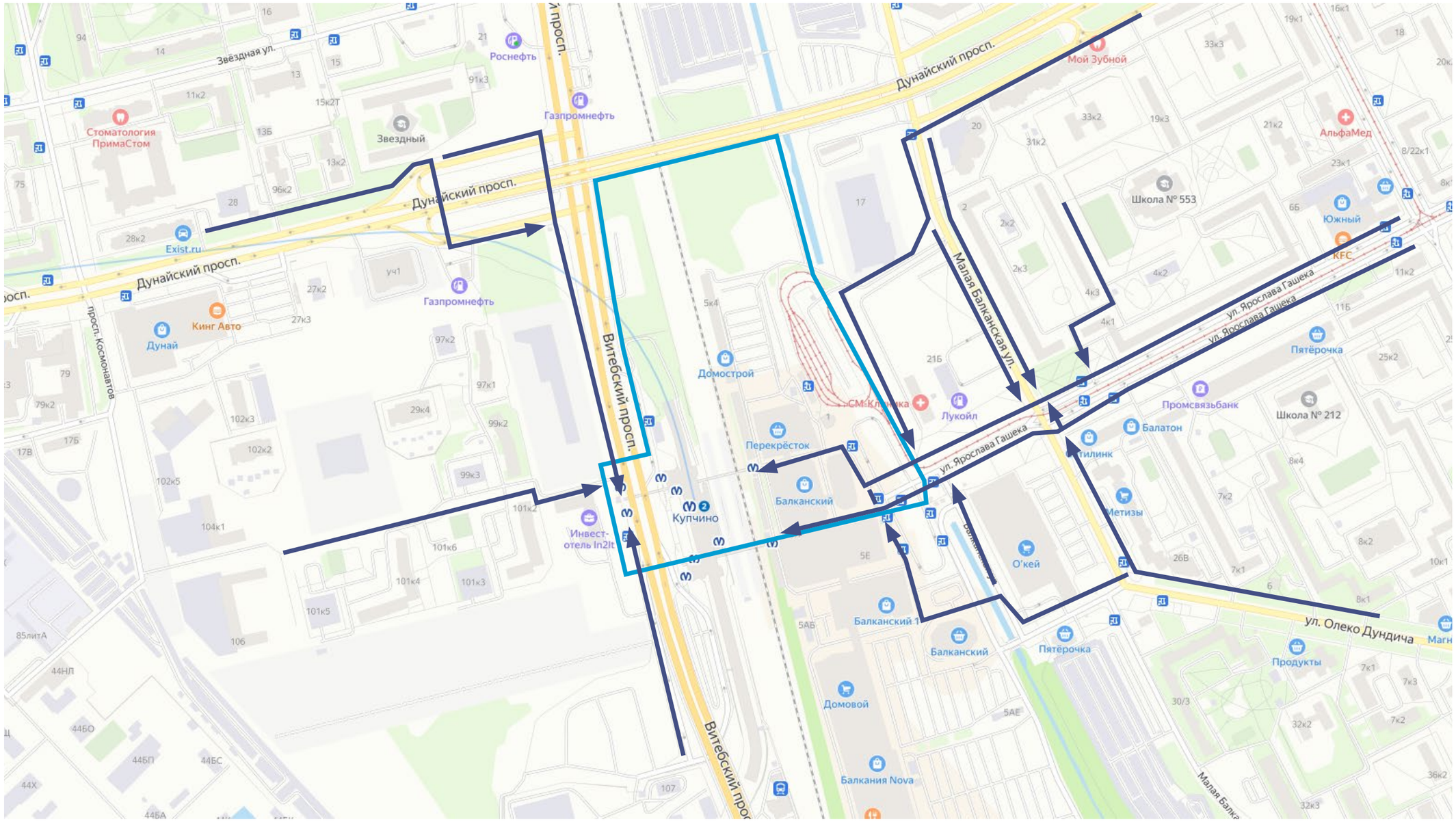


Направление движения автопотока

Направление движения железнодорожного транспорта

Граница размещения объектов ТПУ

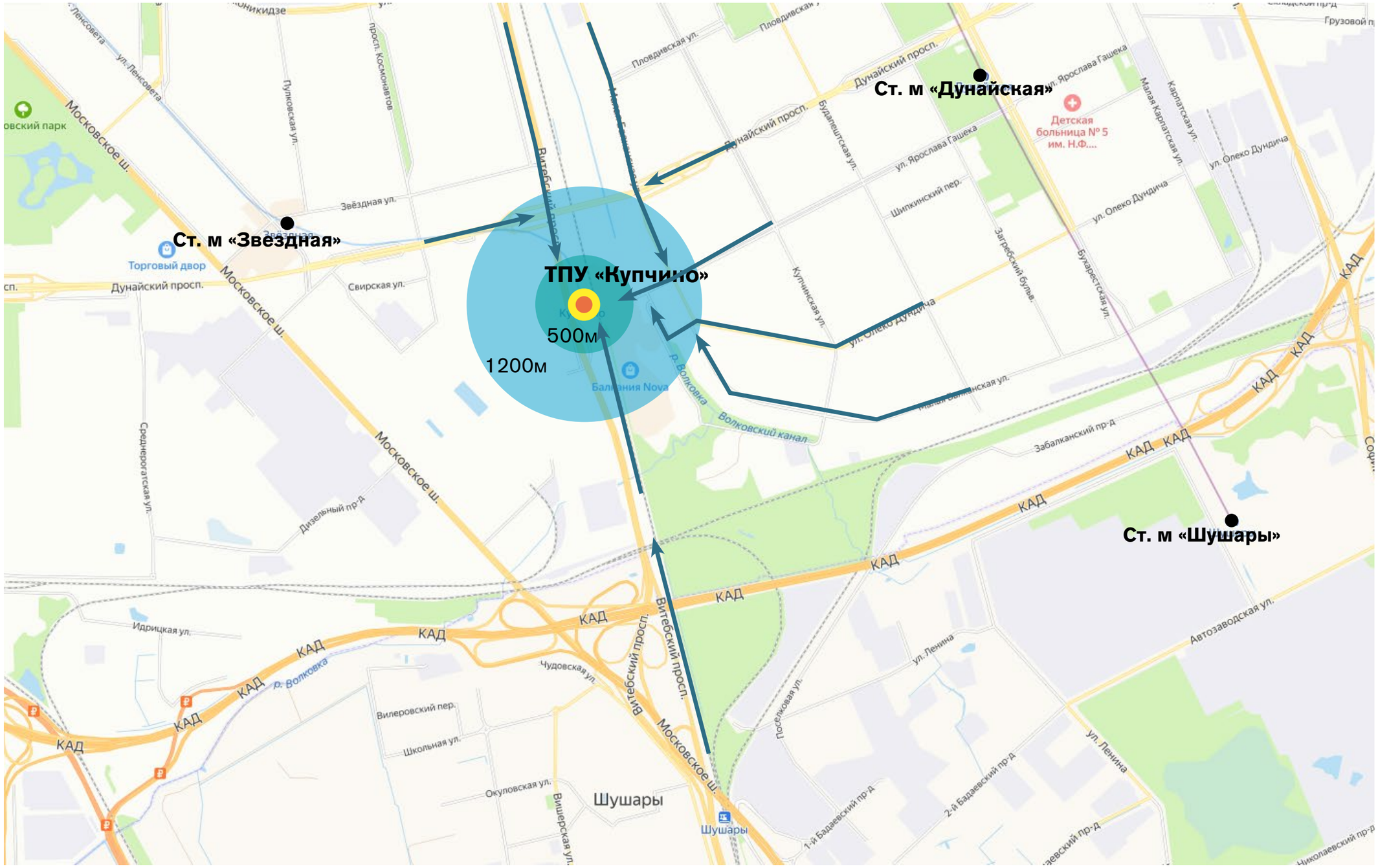
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ



Направление движения пешеходов

Граница размещения объектов ТПУ

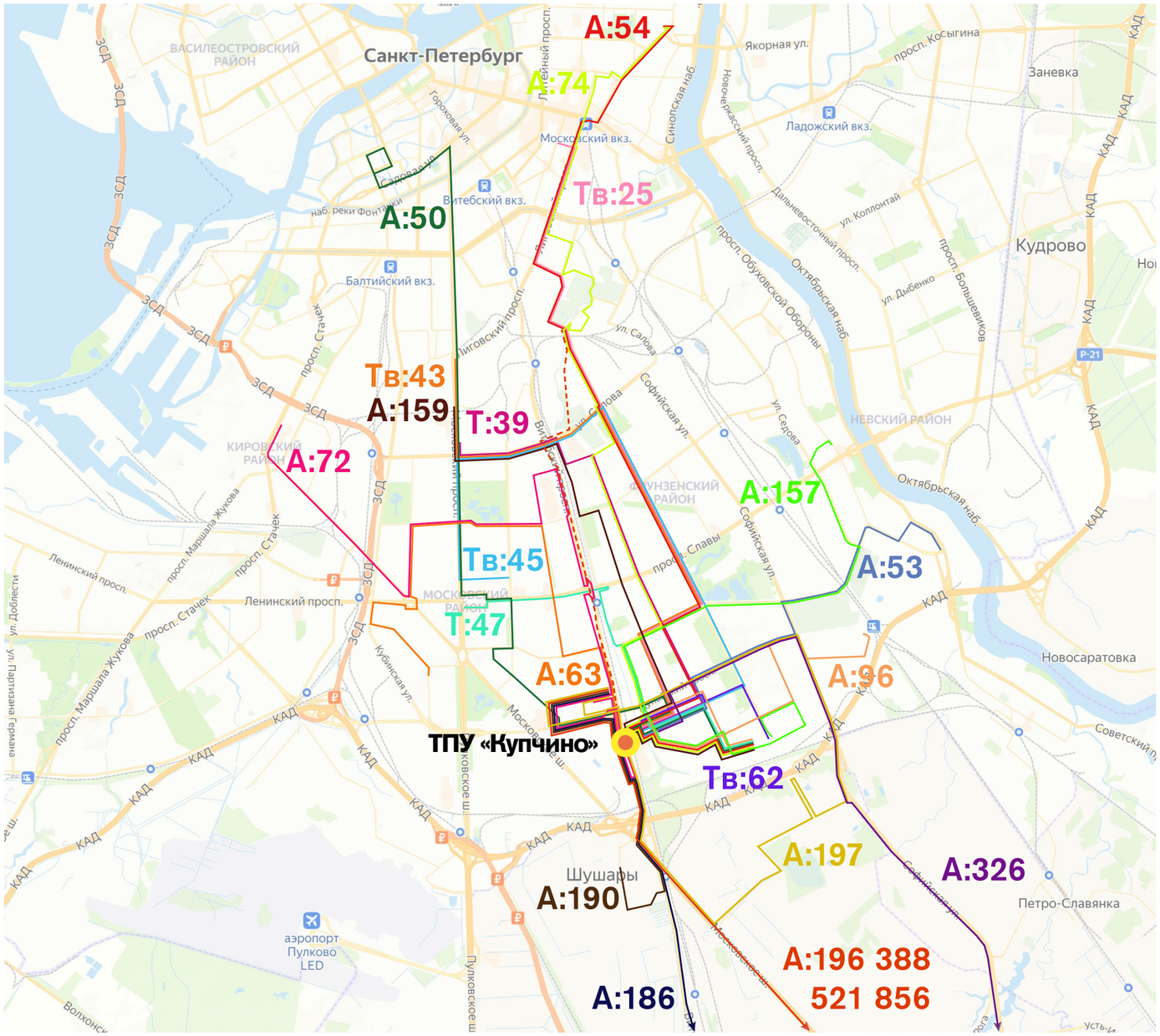
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ ИЗ ДРУГИХ КВАРТАЛОВ



АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ

Граница размещения объектов ТПУ

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ



Автобусы:
50: Загребский бульв. - Театральная пл.
53: Музей Обуховского завода - ст. м. «Купчино»
54: Загребский бульв. - Тверская ул.
63: ул. Костюшко - ст. м. «Купчино»
72: Звёздная ул. - ст. м. «Кировский завод»
74: Загребский бульв. - Тверская ул.
96: Загребский бульв. - ж-д станция «Обухово»
157: Малая Балканская ул. - ст. м. «Ломоносовская»
159: Загребский бульв. - Рощинская ул.
186: Звёздная ул. - Красносельское ш., 65
190: Звёздная ул. - Окуловская ул.
196: ул. Веры Слуцкой - Звёздная ул.
197: Звёздная ул. - Звёздная ул.
326: Привокзальная пл. - ст. м. «Купчино»
388: Звёздная ул. - Ростовская ул., 25

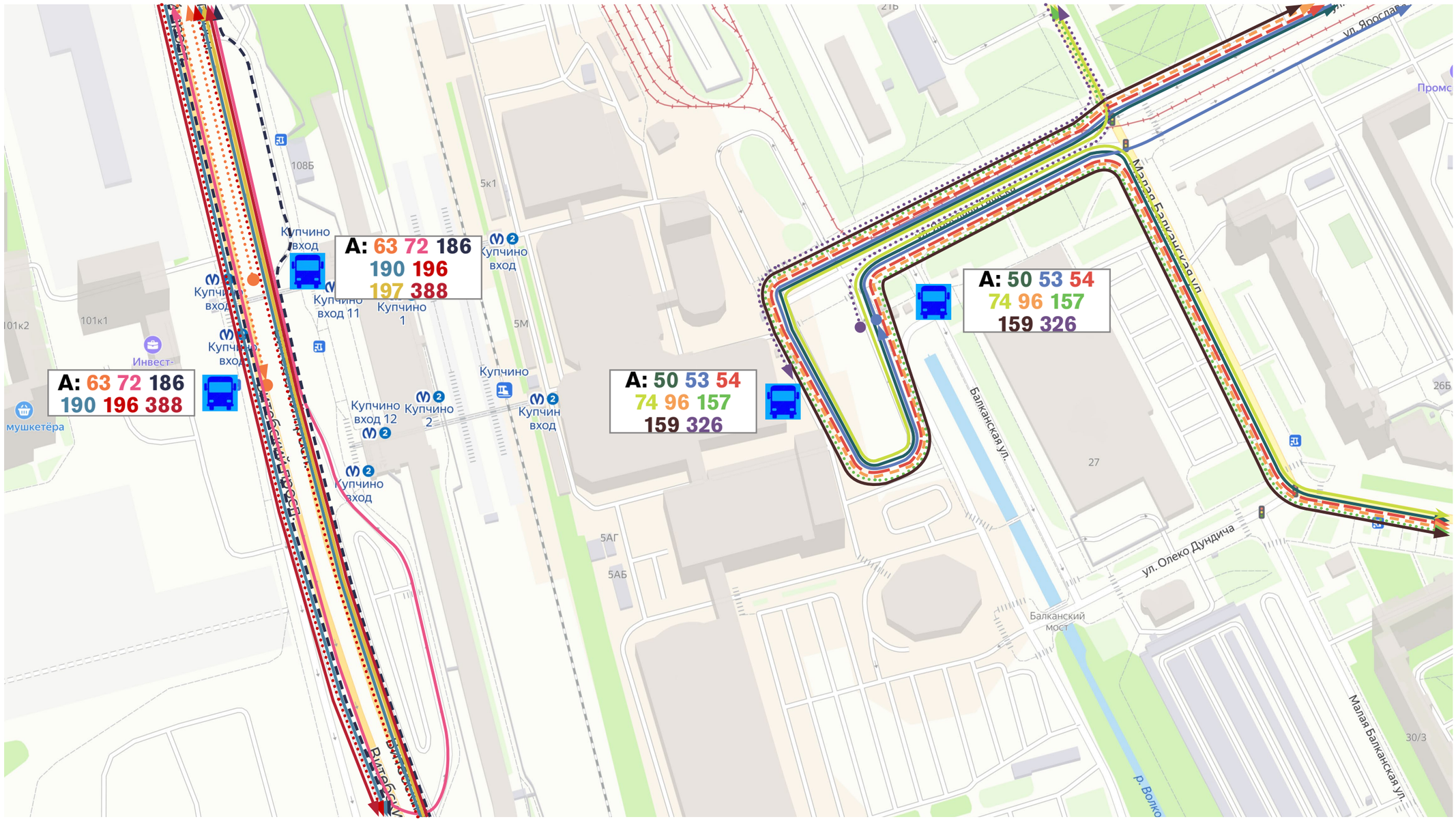
Пригородные автобусы:
521: ст. м. «Купчино» - ж/д станция Новолисино
856: ст. м. «Волковская» - г. Кириши, вокзал

Троллейбусы:
39: ст. м. «Купчино» - ст. м. «Электросила»
47: ст. м. «Московская» - Загребский бульв.

Трамваи:
25: ст. м. «Купчино» - ул. Марата
43: ст. м. «Купчино» - Заставская ул.
45: Просп. Юрия Гагарина - ст. м. «Купчино»
62: Малая Балканская ул. - ст. м. «Купчино»

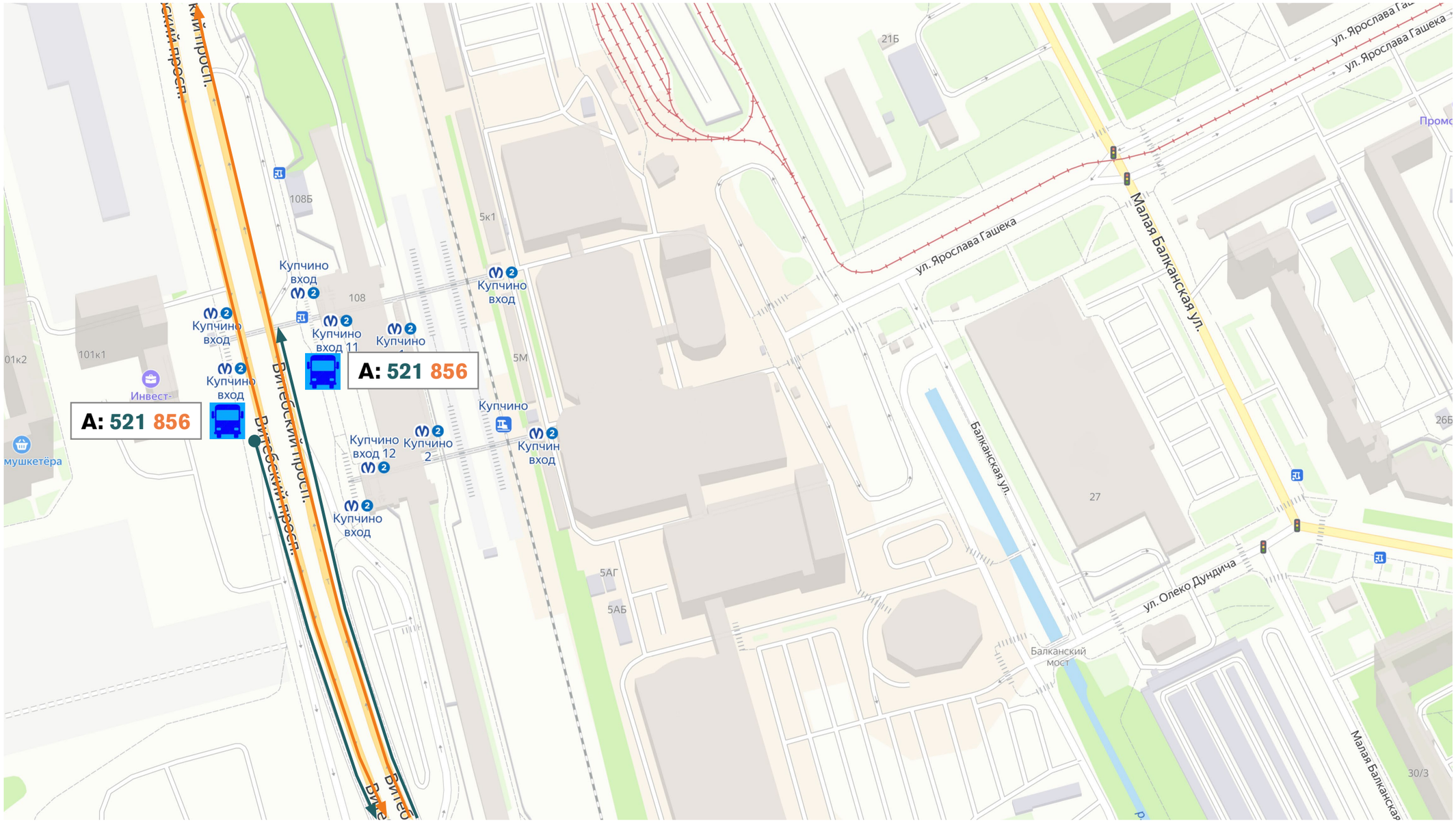
Автобусы	15 городских маршрутов 2 пригородных маршрута
Троллейбусы	2 маршрута
Трамваи	4 маршрута

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ГОРОДСКИХ АВТОБУСОВ



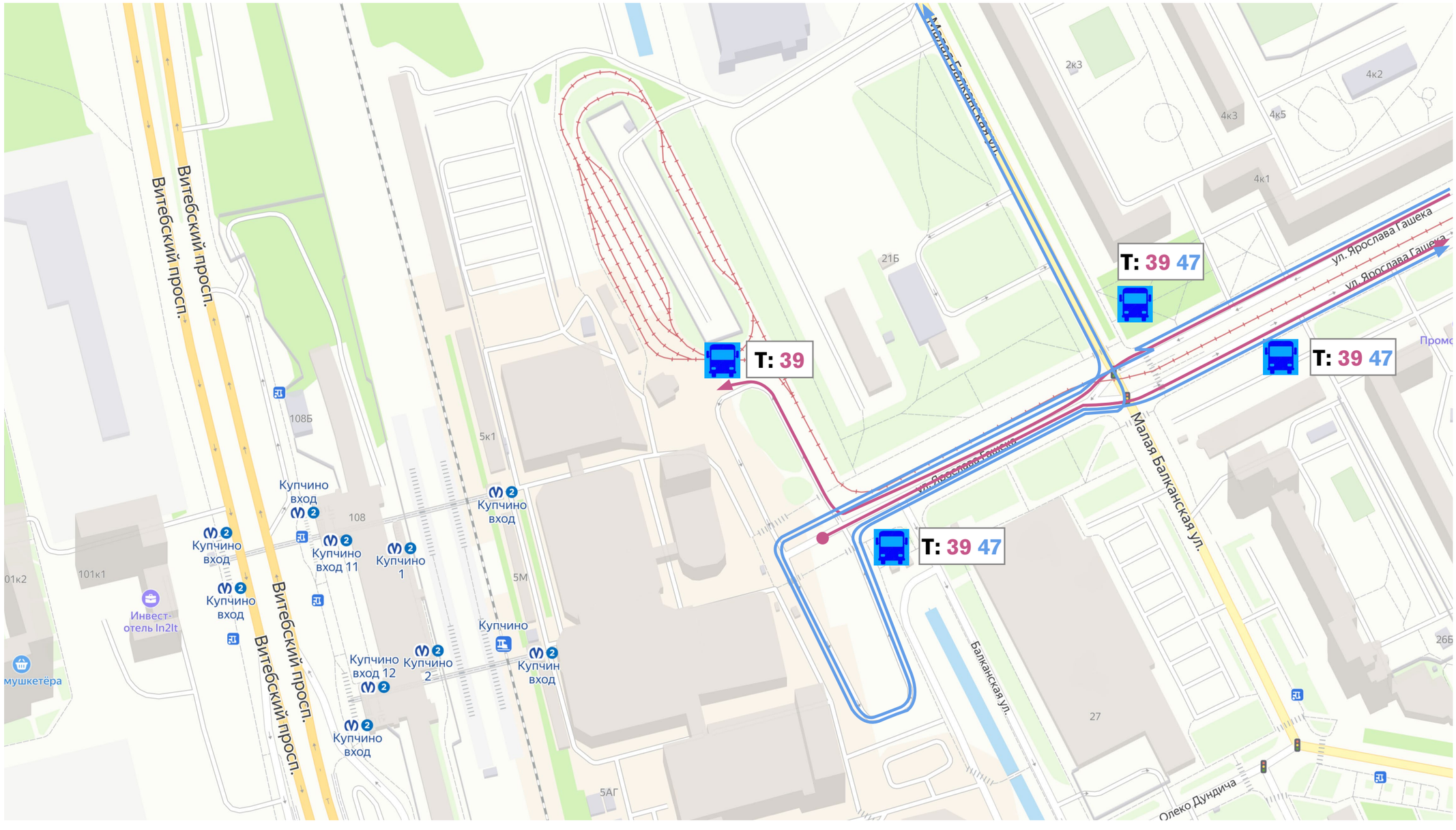
Маршрут 50
Маршрут 53
Маршрут 54
Маршрут 63
Маршрут 72
Маршрут 74
Маршрут 96
Маршрут 157
Маршрут 159
Маршрут 186
Маршрут 190
Маршрут 196
Маршрут 197
Маршрут 326
Маршрут 388

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ПРИГОРОДНЫХ АВТОБУСОВ



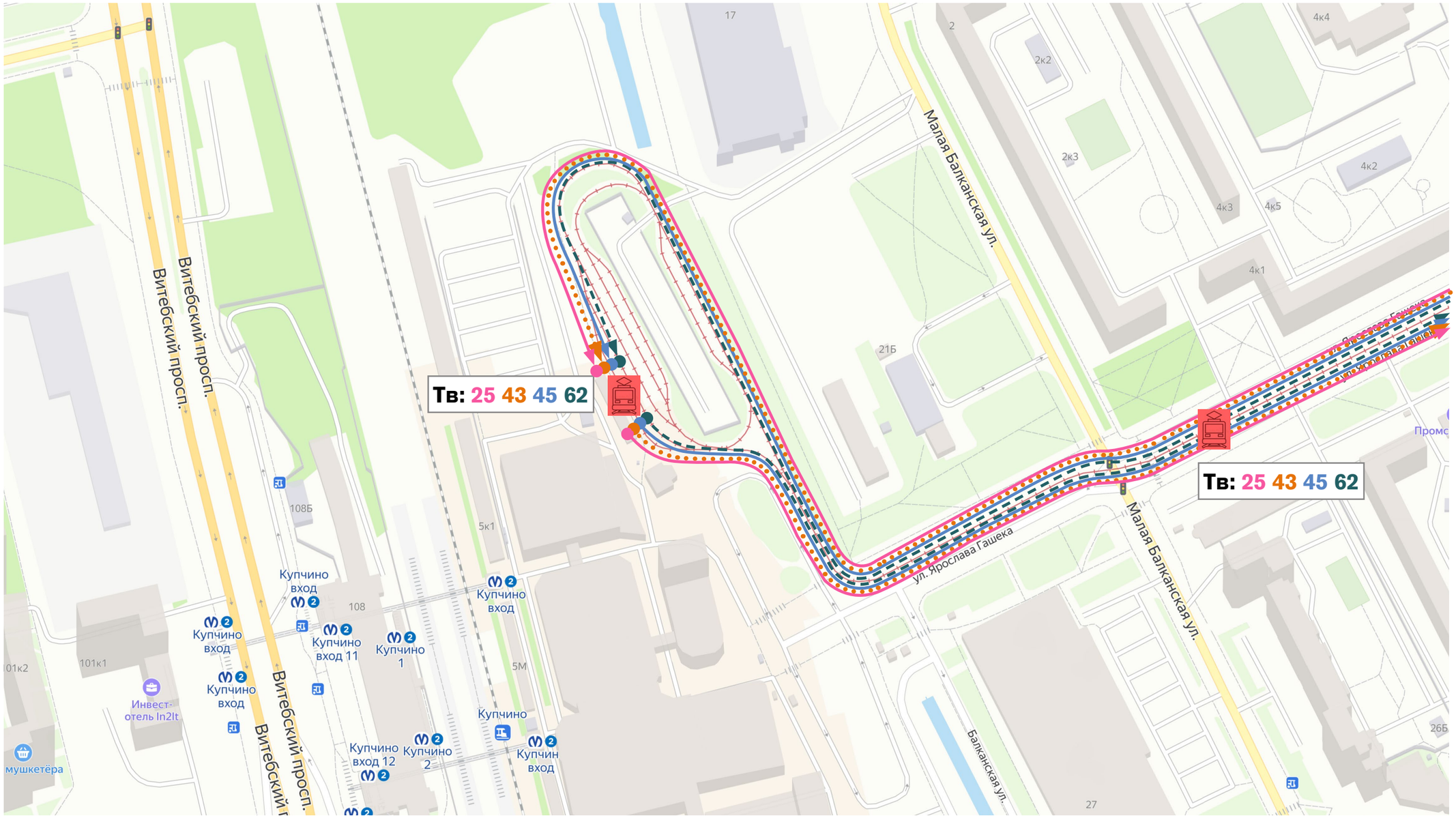
Маршрут 521
Маршрут 856

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРОЛЛЕЙБУСОВ



Маршрут 39
Маршрут 47

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАМВАЕВ



КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ

Рассматриваемая зона будущего размещения ТПУ «Купчино» расположена в границах Московского административного района Санкт-Петербурга.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ТОРГОВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Уровень вакантных площадей в ТЦ Московского района оценивается специалистами в 4-5%.

Действующие арендные ставки района в помещениях ТЦ варьируют от 2500 до 8500 руб./кв.м в мес.

На фоне введенных послаблений уровень посещаемости торговых центров увеличился с 70% в IV кв. 2020 г. до 83,5% в I квартале 2021 г.

В Московском районе на 2021 г не были анонсированы проекты ввода новых ТЦ.

Основные крупные торговые центры района расположения ТПУ:

1. ТРК Балканский (общая площадь 85 000 кв.м);
2. ТРК Балкания Нова (общая площадь 95 300 кв.м);

В целом, учитывая непосредственную близость к планируемому ТПУ перечисленных выше ТРК под управлением ГК «Адамант», планы реновации данных объектов и их территории, а также отсутствие прилегающих свободных земельных ресурсов, создание в составе ТПУ полноформатной торговой зоны нецелесообразно, необходимо ограничиться созданием ограниченной торгово-сервисной зоны в местах планируемых переходов / пересадок пассажиров.

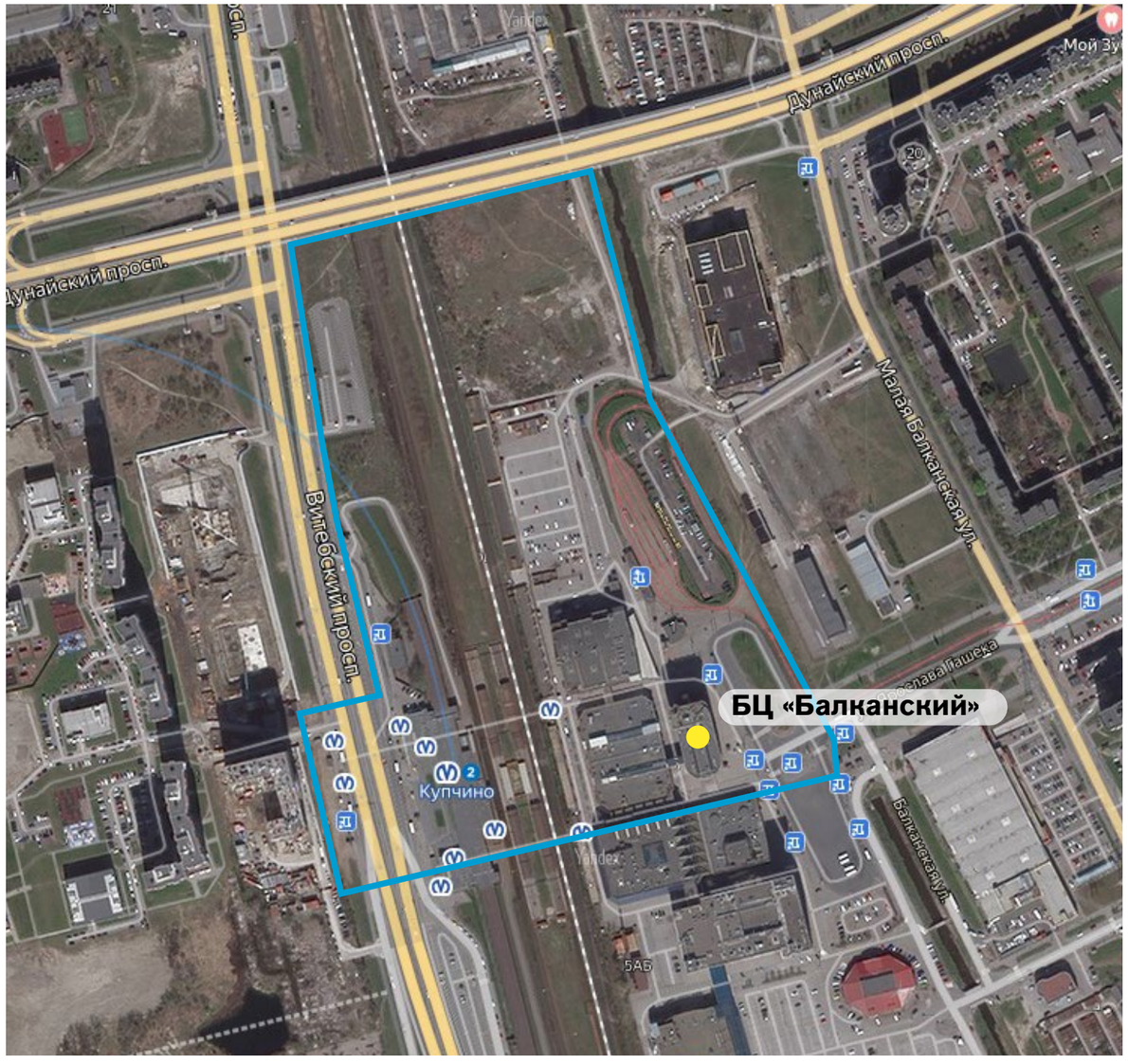
Граница размещения объектов ТПУ

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ОФИСНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

В непосредственной зоне расположения планируемого ТПУ расположен офисный комплекс формата «В» «Балканский-1», общей площадью 4 400 кв.м под управлением УК «Адамант».

В Московском районе прослеживается нехватка форматных площадей офисных центров повышенной классности, эксперты отмечают стабильный спрос на площади. Суммарный объем вакантных площадей офисных центров класса «В» и ниже по состоянию на первое полугодие 2021 г составил 34 900 кв.м. Средняя ставка аренды в БЦ класса «В» составляет 1270 руб. за 1 кв.м с учетом НДС и операционных расходов, класса «А» - 1930 руб./кв.м

Несмотря на планы реновации территории и объектов ГК «Адамант» и возможное появление офисных центров в новых объектах, в рамках концепции реализации архитектурных решений и ТЭП будущего ТПУ возможно заложить возможность реализации офисной функции класса «А/В+».



Граница размещения объектов ТПУ

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ЖИЛОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Несмотря на замедление роста цен на апартаменты в Московском районе в частности (средняя цена предложения 250 000 руб./кв.м) в непосредственной близости к проектируемому ТПУ реализован проект «In-2-It» компании «PLG Group» инвестиционного апарт-комплекса из двух 7-30 этажных зданий на 1593 юнита и подземным паркингом на 99 АМТС.

В рамках концепции развития территории ТПУ возможно предусмотреть строительство апарт-комплекса, поскольку спрос на данный тип коммерческой недвижимости устойчивый.

Так же в непосредственной близости к аппарт комплексу «In-2-It» располагается ЖК «Квартет» (2 000 домохозяйств)

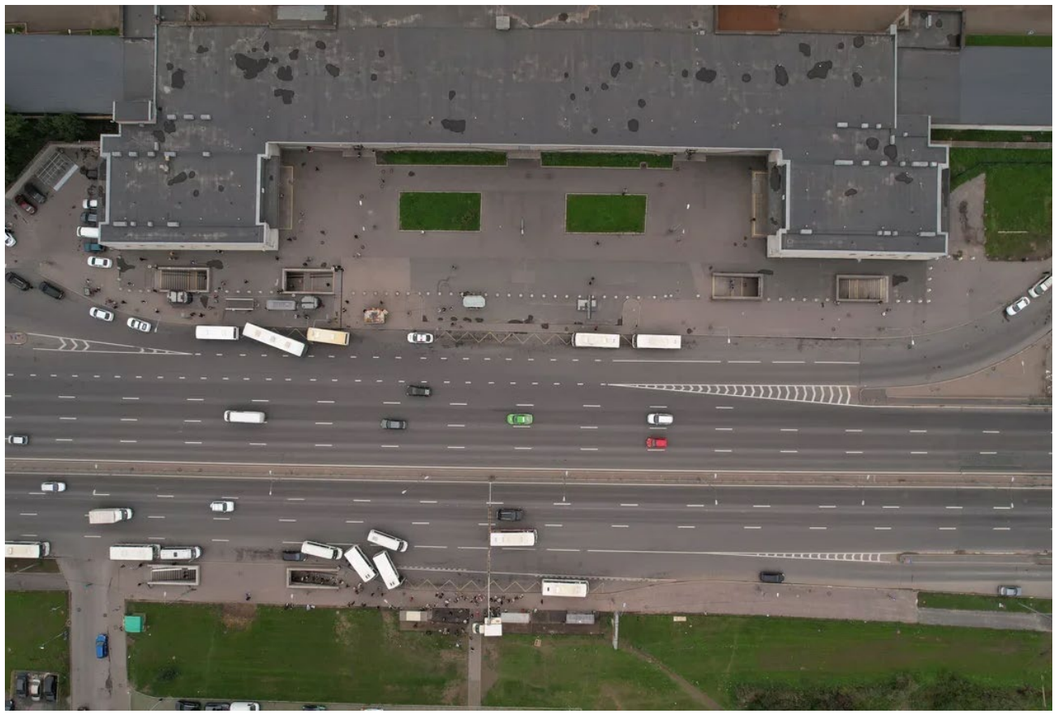
Граница размещения объектов ТПУ

Граница ЖК « Квартет»

ФОТОГРАФИИ

ОБЩИЙ ВИД

ФОТОГРАФИИ



ФОТОГРАФИИ

ФОТОГРАФИИ

ФОТОГРАФИИ

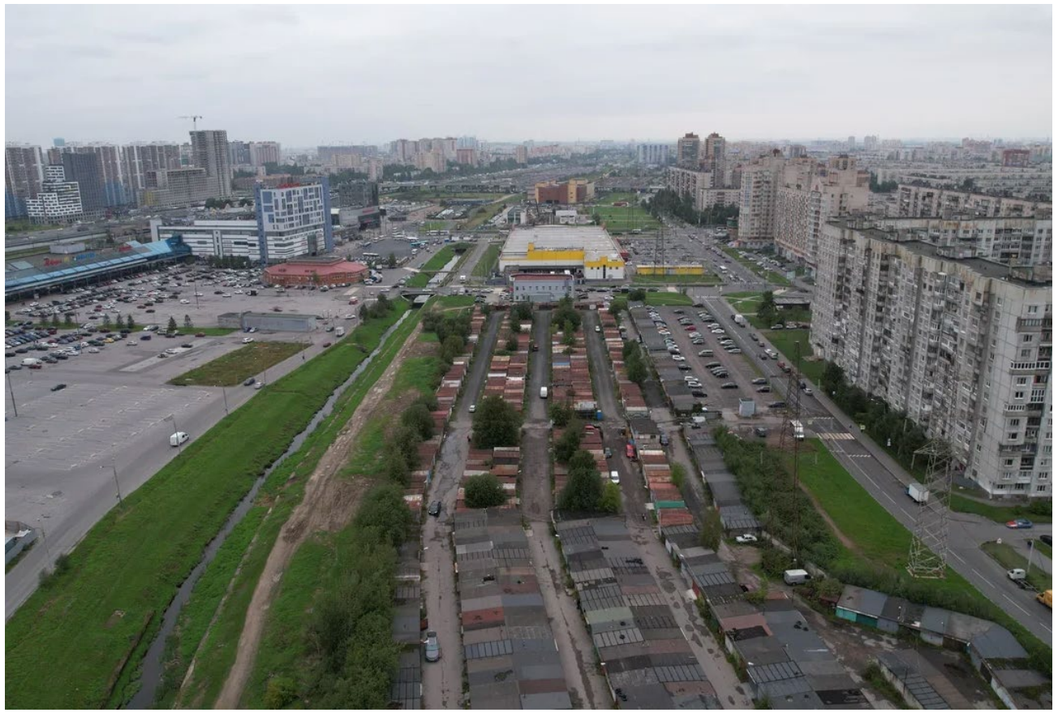


ФОТО ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

ФОТОГРАФИИ

1

2

3

Дунайский просп.
Витебский просп.
Газпромнефть
Звездный
Школа № 553
Балканский
Купчино
Домострой
Лукойл
Балатон
Метизы
Пятерочка
Продукты
Домовой
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

1

2

Перекресток
СУПЕРМАРКЕТ
БУКВОЕД
КОФЕ С СОБОЙ
3

Дунайский просп.
Витебский просп.
Малая Балканская ул.
Школа № 553
Школа № 212
Балканский
Домовой
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

ТОКИО-CITY
Перекресток
СУПЕРМАРКЕТ
БУКВОЕД
БУРГЕР КИНГ
12
СТУЛЬЕВ
НОТАРИУС
Балканский
1

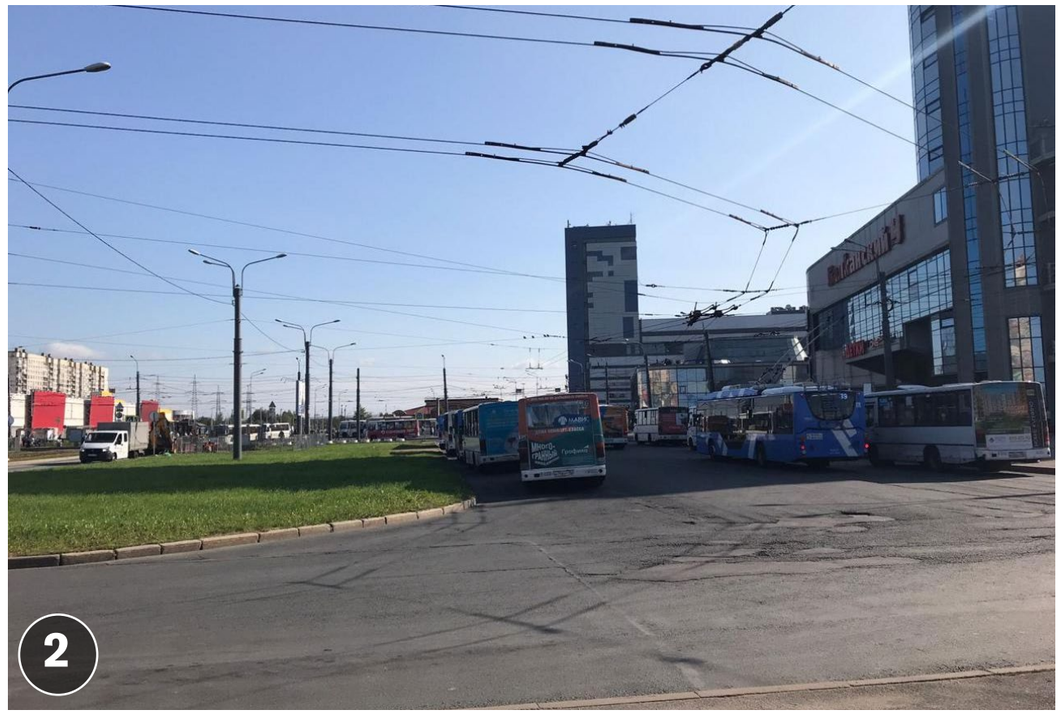
2

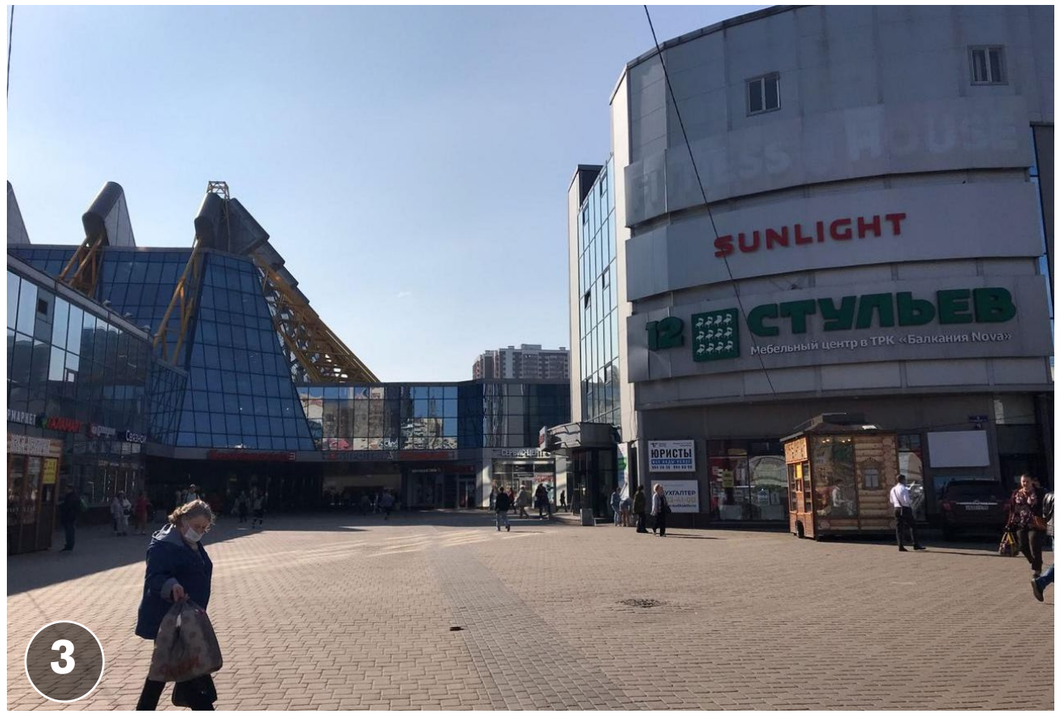
БАЛКАНСКАЯ 1
3

Дунайский просп.
Витебский просп.
Звездный
Газпромнефть
Роснефть
Домострой
Перекресток
Балканский
Купчино
Лукойл
Ситилинк
Метизы
Балатон
Промсвязьбанк
Школа № 553
Школа № 212
Пятерочка
Продукты
Домовой
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

1


2


SUNLIGHT
12 СТУЛЬЕВ
Мебельный центр в ТРК «Балкания Nova»
3

Дунайский просп.
Витебский просп.
Малая Балканская ул.
Звездный
Газпромнефть
Роснефть
Домострой
Перекресток
Балканский
Купчино
Лукойл
Ситилинк
Метизы
Промсвязьбанк
Балатон
Школа № 553
Школа № 212
Пятерочка
Продукты
Домовой
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

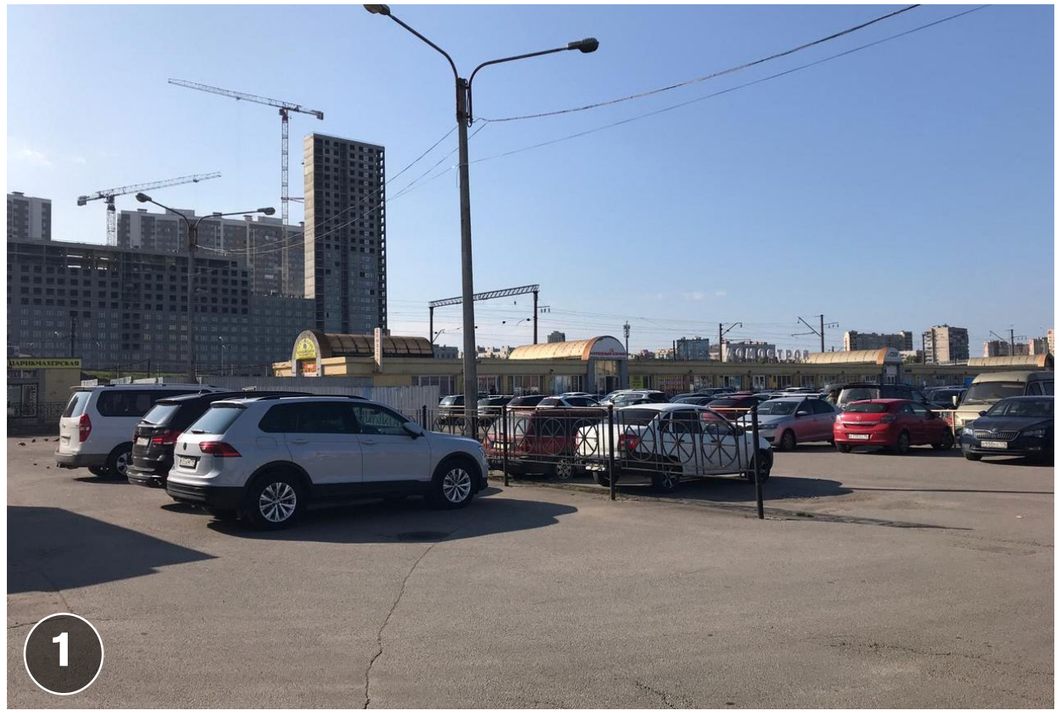
1

2

3
20% СКИДКА
НА ВСЕ УСЛУГИ

Дунайский просп.
Витебский просп.
Газпромнефть
Звездный
Роснефть
Мой Зубной
Школа № 553
Южный
Пятерочка
Промсвязьбанк
Балатон
Ситилинк
Метизы
Лукойл
СМ-Клиника
Домострой
Перекресток
Балканский
Купчино
Инвест-отель
Балканский
Домовой
Продукты
1
2
3

ФОТОГРАФИИ


1

2

3

Роснефть
Газпромнефть
Звездный
Дунайский просп.
Мой Зубной
АльфаМед
Школа №553
Южный
КЕС
Газпромнефть
Бухвостова ул.
Ярославская ул.
Пятерочка
Промсвязьбанк
Школа № 212
Балатон
Ситилинк
Метизы
Окси
Балканский
Купчино
Перекресток
Лукойл
Домовой
Продукты
Ул Олеко Дундича
Бухвостова ул.
Малая Балканская ул.
Бухвостовский просп.
1
2
3

ФОТО ТРК «БАЛКАНСКИЙ»

ФОТОГРАФИИ

EXCLUSIVE
JEANS

familia
Бренды, свободные от цен!
2 ЭТАЖ
СЧАСТЬЕ
KIABI

ДЖИНСЫ
СКОРО
ОТКРЫТИЕ!

РЕМОНТ
CASE
АКСЕССУАРЫ
Балкания
NOVA