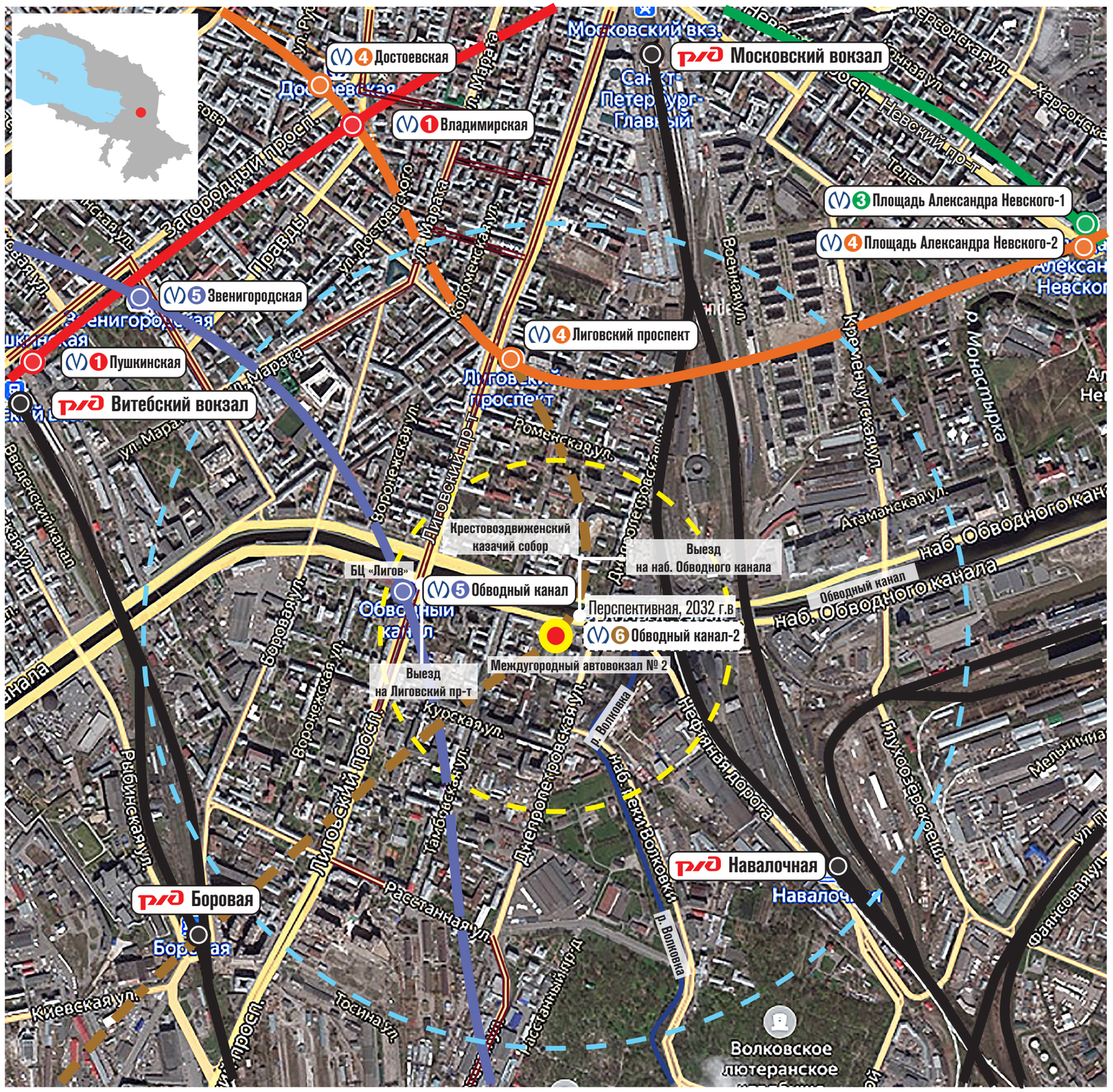
МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «ОБВОДНЫЙ КАНАЛ-2»

2022

АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ ВБЛИЗИ ТПУ



Территория ТПУ «Обводный канал-2» расположена на центральной части Санкт-Петербурга в МО «Волковское».

ТПУ формируется на базе перспективной станции Красносельско-Калининской линии метро «Обводный канал-2» (2032 г. в.), остановок городского транспорта, а также междугородного автовокзала № 2. Станция метро «Обводный канал-2» будет пересадочной на существующую станцию «Обводный канал» Фрунзенско-Приморской линии.

ПАССАЖИРООБОРОТ (тыс. чел. в день)

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

- Перспективная станция метро «Обводный канал-2» (100 м)
  Планируется ввод в 2032 г.
- Междугородный автовокзал № 2 (100 м)
- Выезд на наб. Обводного канала (200 м)
- Выезд на Лиговский пр-т (400 м)

В ЗОНЕ ВЛИЯНИЯ ТПУ РАСПОЛОЖЕНЫ

- БЦ «Лиговъ» (500 м)
- Крестовоздвиженский казачий собор (500 м)
- Обводный канал (100 м)
- р. Волковка (300 м)

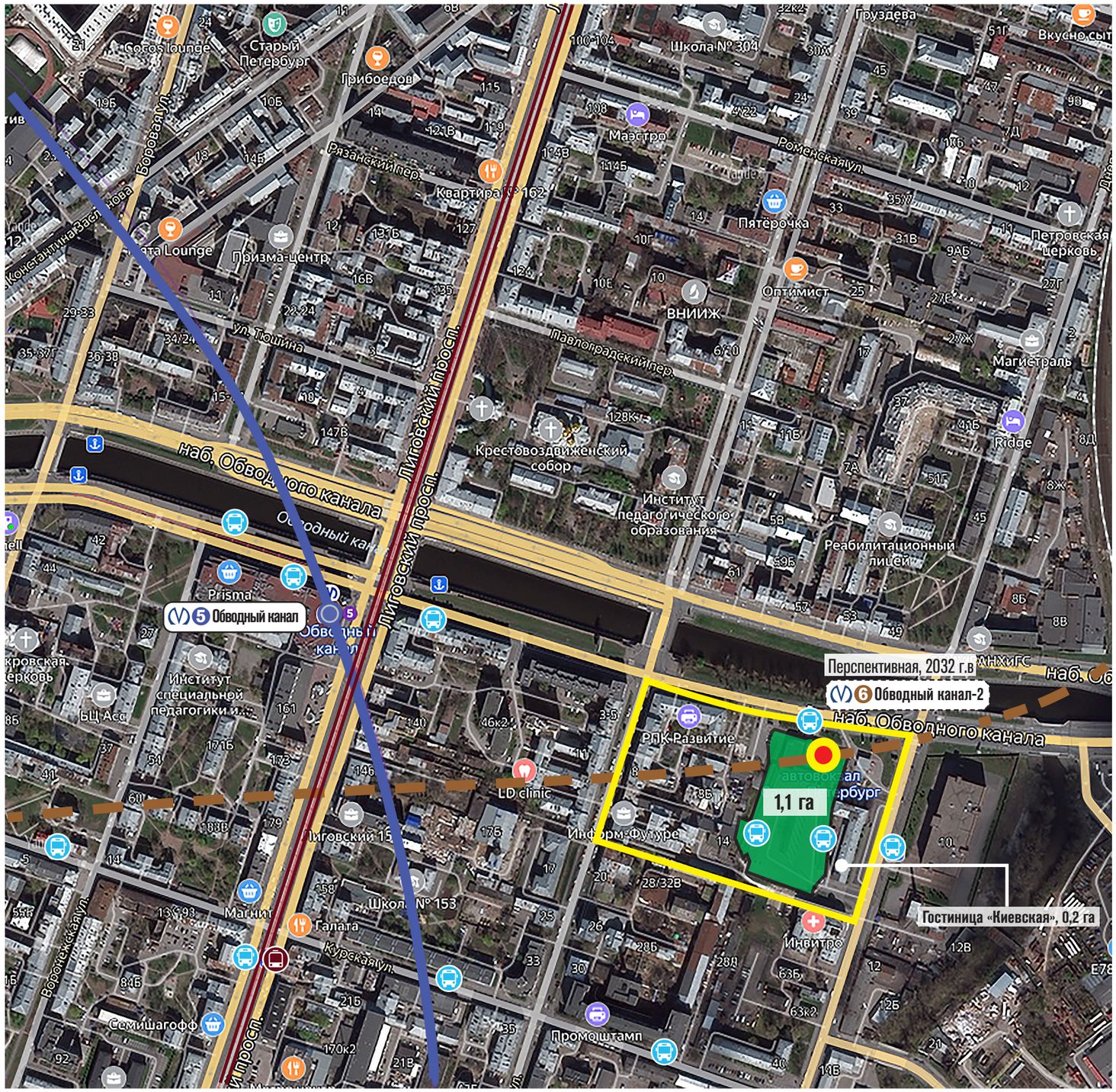
Условные обозначения:

- Железнодорожные пути
- Трамвайные пути
- Невско-Василеостровская линия метро
- Кировско-Выборгская линия метро
- Фрунзенско-Приморская линия метро
- Правобережная линия метро
- Проектируемая Красносельско-Калининская линия метро
- Зона 5 минутной пешей доступности (500 м)
- Зона 15 минутной пешей доступности (1200 м)

ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 28.10.2021 г.

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕСУРСА И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЭФФЕКТЫ



Территория обладает ограниченным земельным ресурсом для реализации проекта ТПУ. Целесообразно в рамках строительства объектов ТПУ провести реконструкцию здания междугородного автовокзала № 2. Дополнительным земельным ресурсом может послужить ЗУ, занятый гостиницей «Киевская».

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЭФФЕКТЫ*

	без инфляции	с инфляцией
Общая площадь свободного земельного ресурса (Га)	1,1	
Общая площадь предполагаемых инвестиционных объектов (кв. м)		

Многофункциональный автовокзал в составе следующих коммерческих функций:

- Бизнес-центр
- Паркинг БЦ
- Торговый центр
- Паркинг ТЦ
- Апартаменты

Совокупный объем затрат на ТПУ (тыс. руб.)		
На строительство инвестиционной составляющей ТПУ (тыс. руб.)		
На строительство транспортной составляющей ТПУ (тыс. руб.)		
Срок окупаемости проекта (лет)		
Рентабельность проекта (%)		
Всего расходы (тыс. руб.)		
Всего доходы (тыс. руб.)		
Извлекаемая прибыль (тыс. руб.)		

*инфляция – 5% годовых. Кредитные условия: объем – 50% капзатрат; ставка – 10% годовых; срок пользования – 7 лет (3 из которых выборка)

Условные обозначения:
- Трамвайные пути
- Фрунзенско-Приморская линия метро
- Проектируемая Красносельско-Калининская линия метро
- Автобусная остановка
- Трамвайная остановка
- Границы ТПУ
- Пятно застройки

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Территория находится в зоне Д (зона общественно-деловой застройки) и И1 (зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры). В границах квартала ППТ не утвержден.

Территория входит в границы исторического центра Санкт-Петербурга и зону охраны ОЗРЗ-2(31), **в связи с чем все работы должны будут согласованы с КГИОП.**

Для предоставления ЗУ без торгов потребуется внесение изменений в нормативные акты СПб в части признания ТПУ СИП и корректировка Генерального плана с установлением зоны СМ.

Предельная высотность:

- 19*/23*(34*)/28/33(44)/33(36)

ЗОНЫ

ЗЖД	Зона жилой застройки
Д	Зона общественно-деловой застройки
Р2	Зона рекреационного назначения
Р5	Зона рекреационного назначения
У	Зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения
И1	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
А	Акватория

Условные обозначения:

Границы ТПУ