МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «ОЗЕРКИ»

г.Санкт-Петербург, Выборгское ш., 1

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

ТЕХНИЧЕСКИЕ И ОХРАННЫЕ ЗОНЫ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ 15

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 29

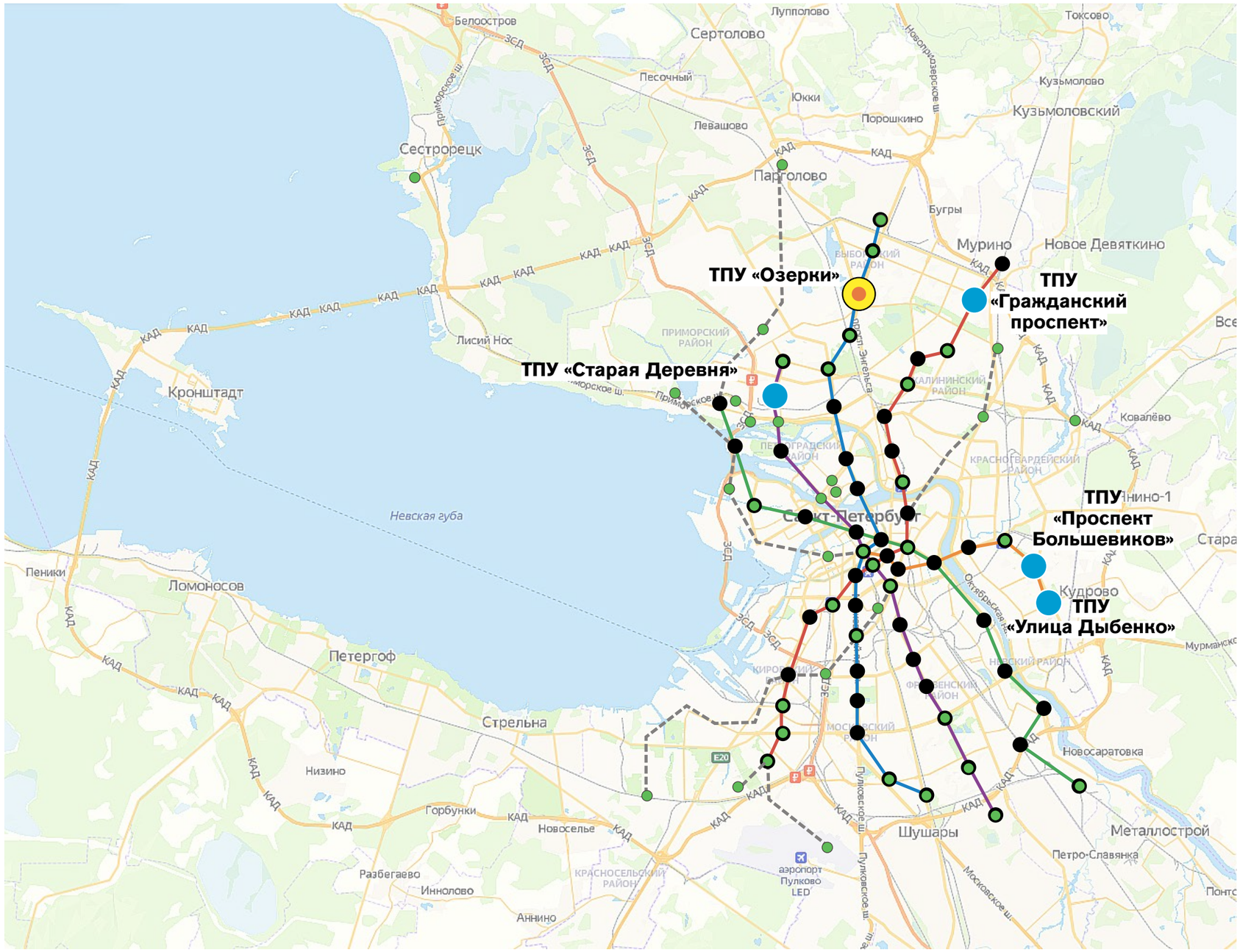
ФОТОГРАФИИ 30

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип ТПУ		Межрегиональный (федеральный)
		Региональный (агламерационный)
		Городской (муниципальный)
		Локальный (районный)
Классификация ТПУ	По местоположению	Зона центрального исторического ядра
		Срединная зона
		Переферийной зоны
	По количеству видов транспорта	**Простой - метро, НГПТ**
		Сложный
	По загруженности	Малой загруженности
		Средней загруженоости
		Большой загруженности
Существующий пассажиропоток:		
Метрополитен		38,1 тыс. пассажиров в день
НГПТ		58,1 тыс. пассажиров в день
Площадь в границах ППТ, м^2		811 000
Площадь в границах ТПУ, м^2		83 000

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ТПУ

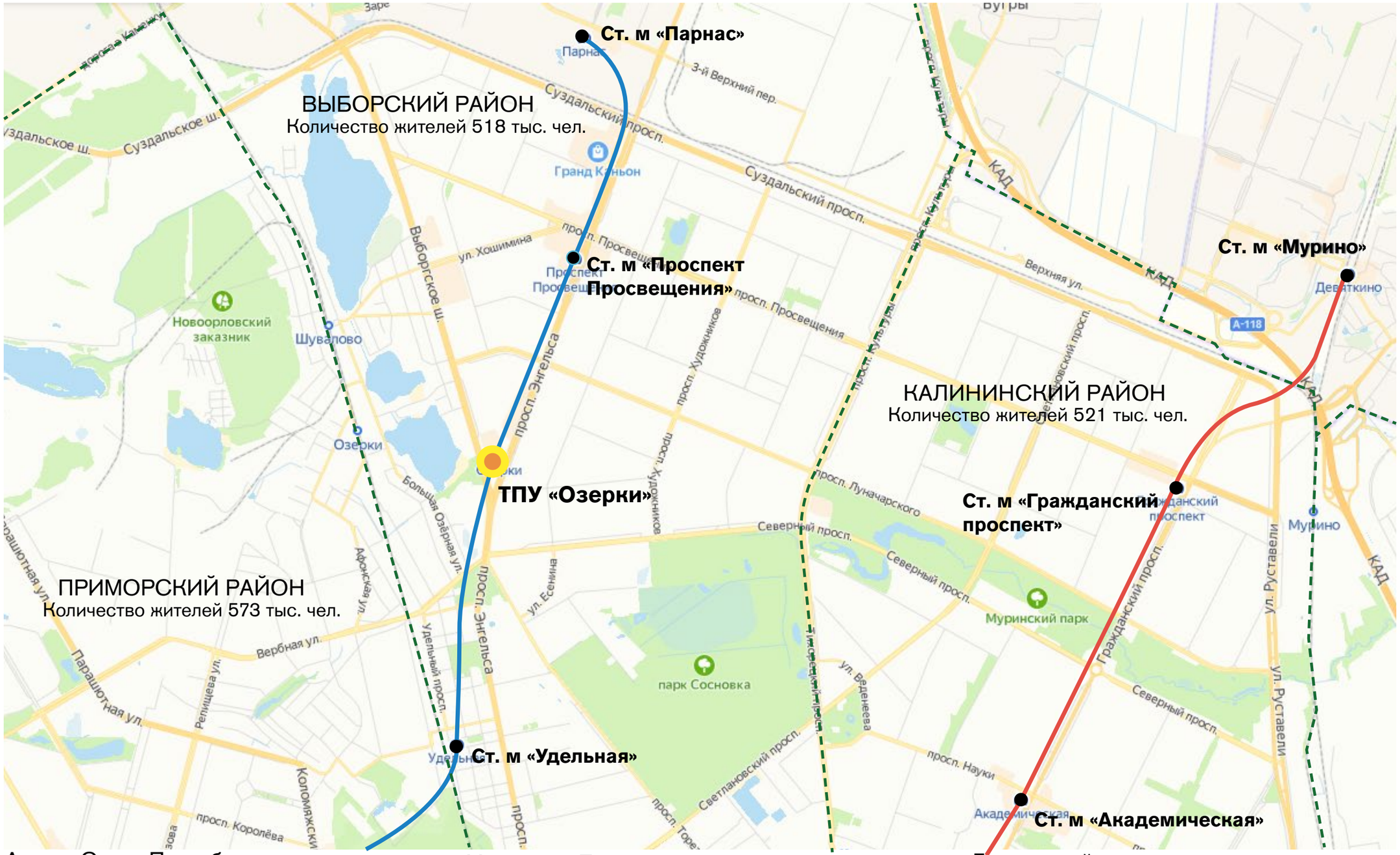
В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.06.2014Г. №552



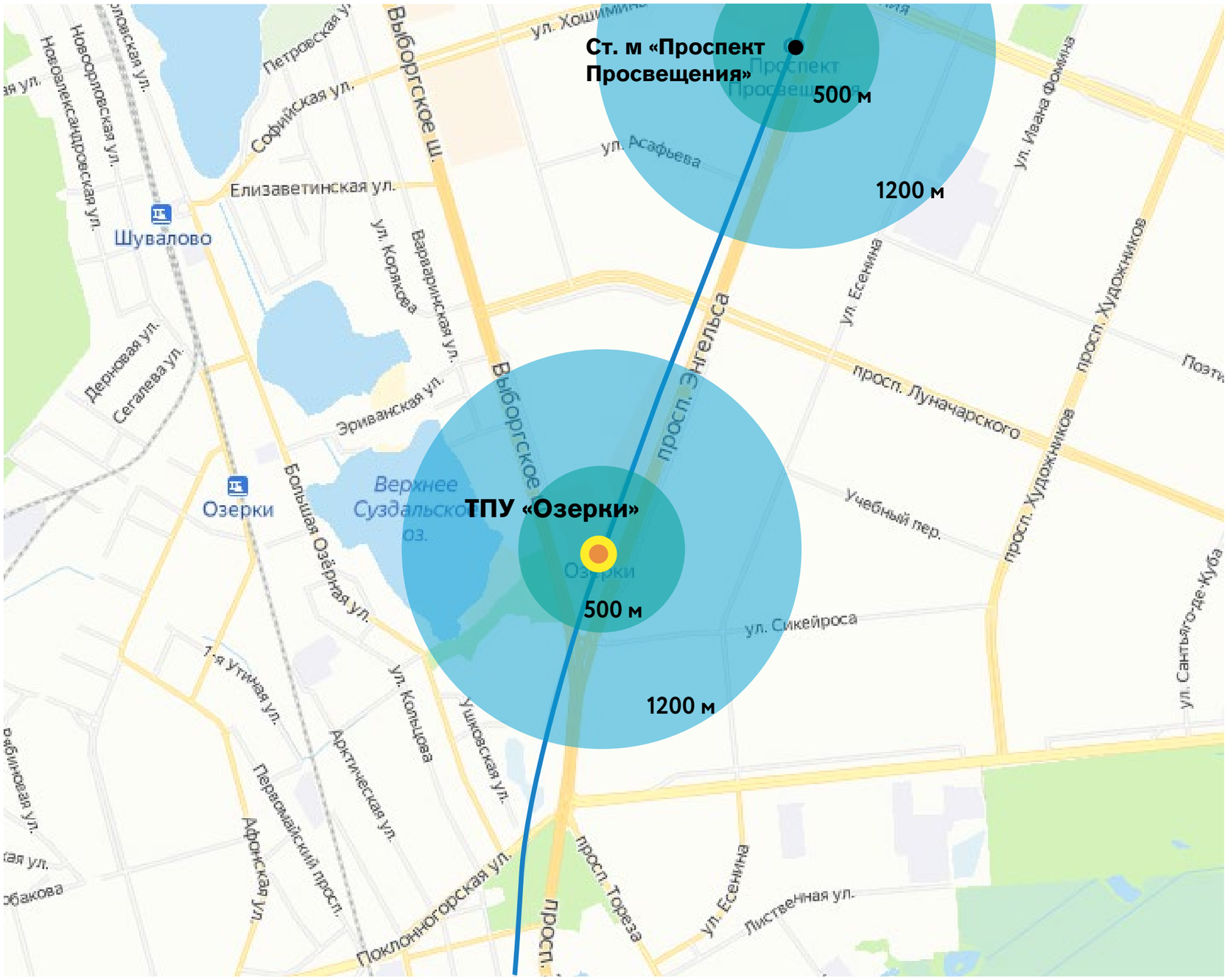
- **Существующие станции метро**
- **Первоочередные ТПУ**
- **Предполагаемые ТПУ**
- **Рассматриваемый ТПУ**

Адрес: Санкт-Петербург, Выборгское ш., д.1

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

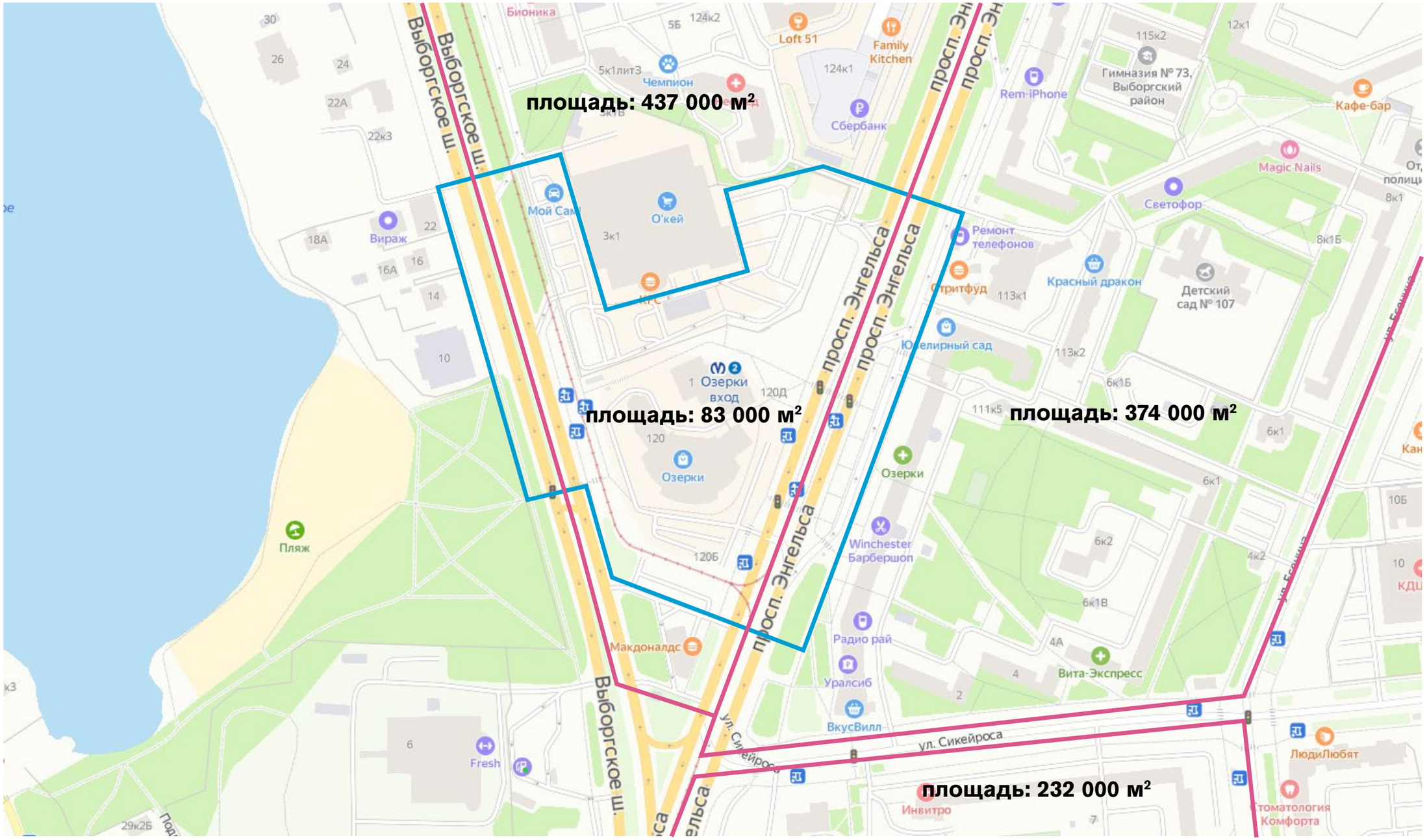


ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ



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

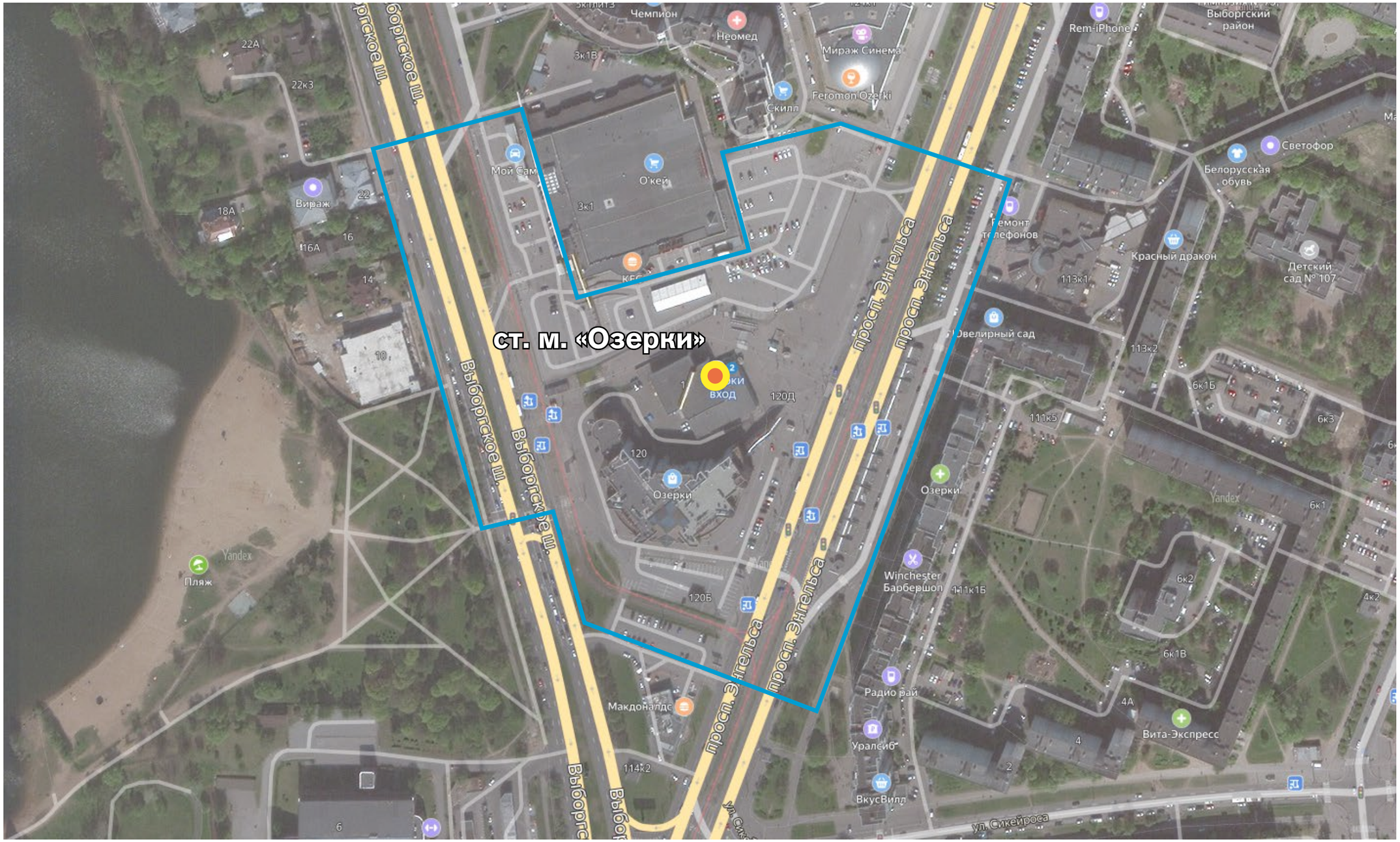
СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ



Граница размещения объектов ТПУ

Граница ППТ

СХЕМА ГРАНИЦ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ



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

ТЗЖ2: Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Т1Ж2-2: Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

ТД1-2_2: Общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных ма гистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры

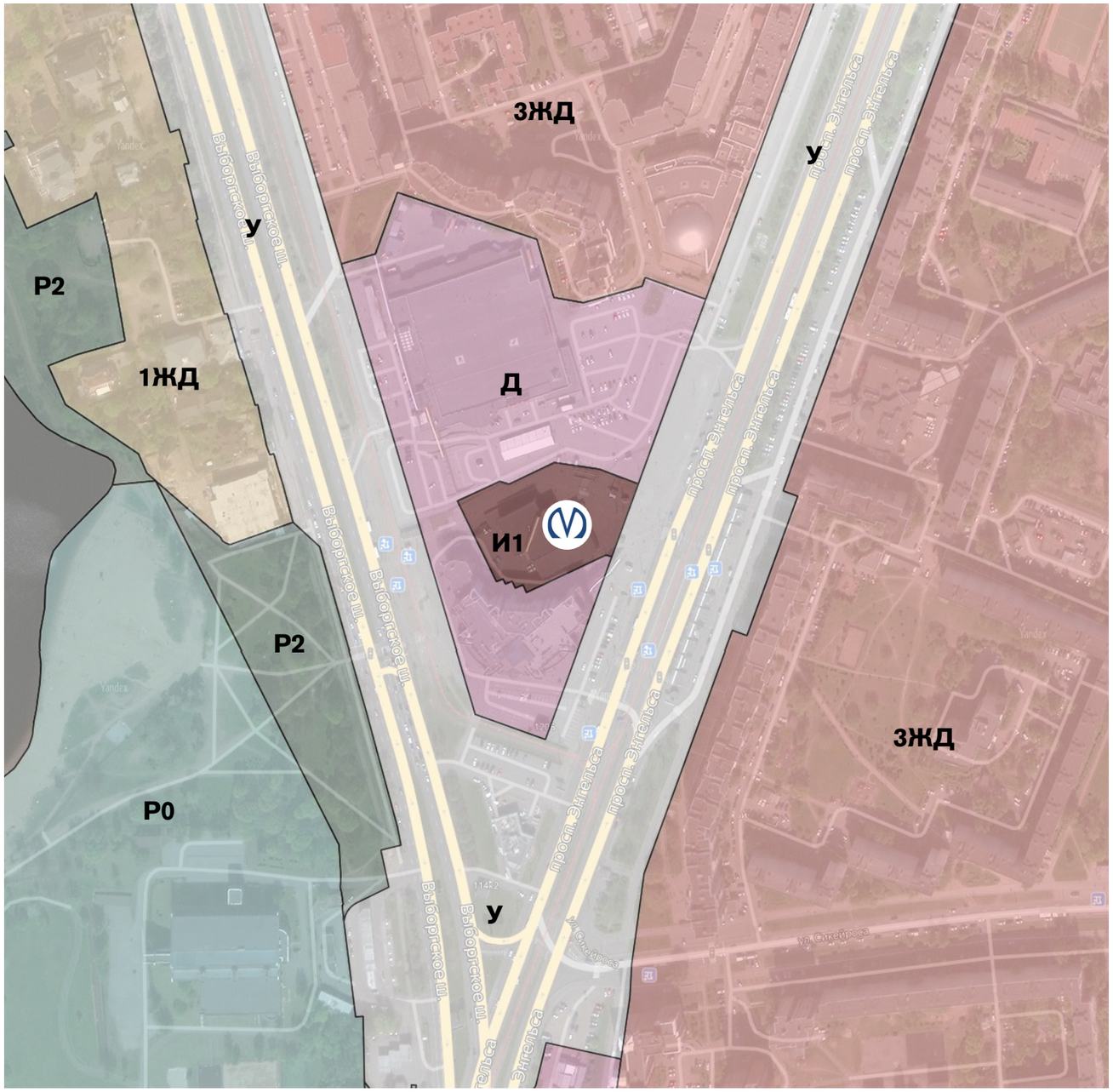
ТР0-1: Зона рекреационного назначения - пляжей

ТР0-2: Зона рекреационного назначения - спортивных сооружений с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТР2: Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования 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: зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

1ЖД, 3ЖД: зона жилой застройки;

Д: зона общественно-деловой застройки;

Р0, Р2: зона рекреационного назначения;

У: зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения

Высотный регламент по зонам

И1: 40/43/55

Д: 40/43/50

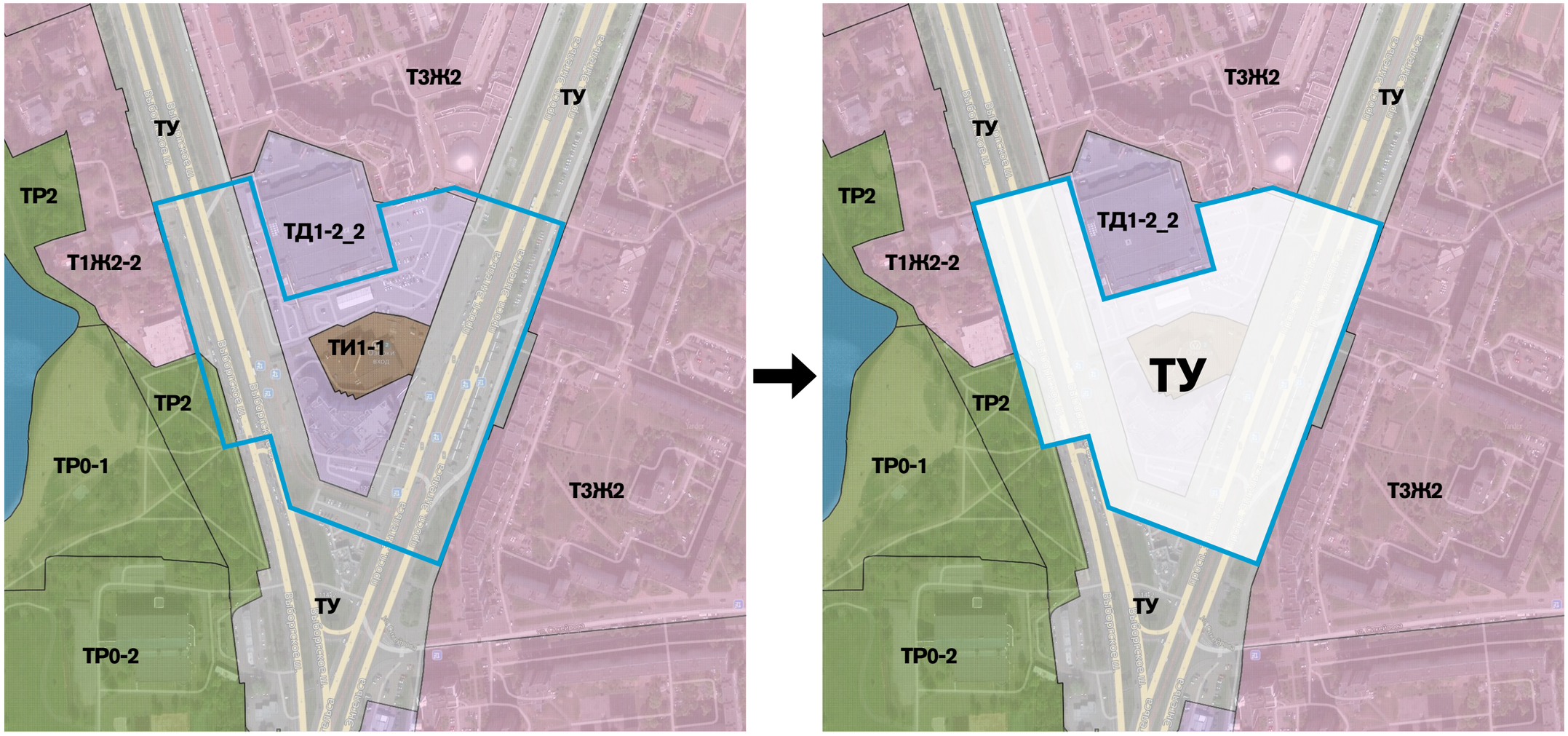
Р0: -

Р2: 0

1ЖД: -

3ЖД: 40/43/74

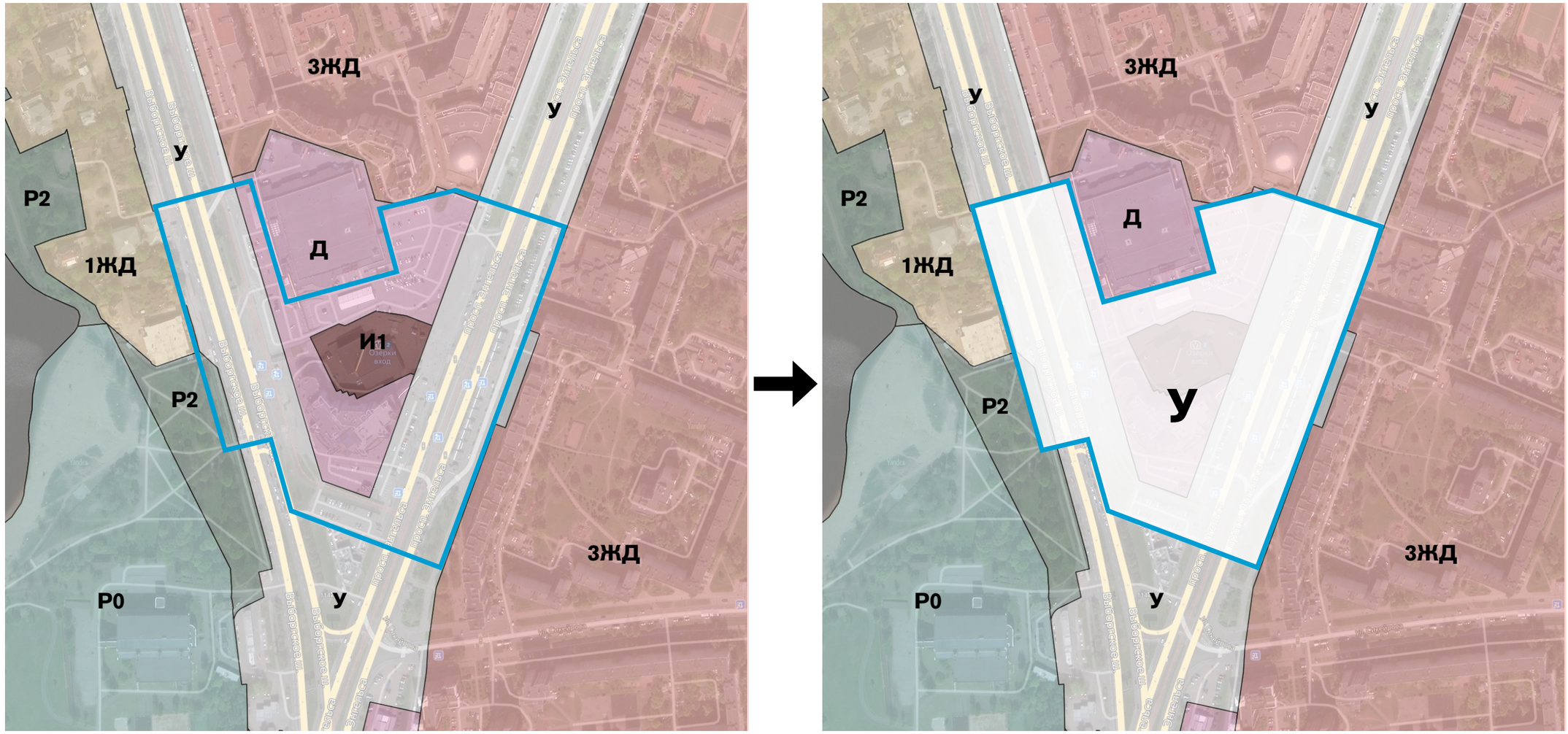
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ



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

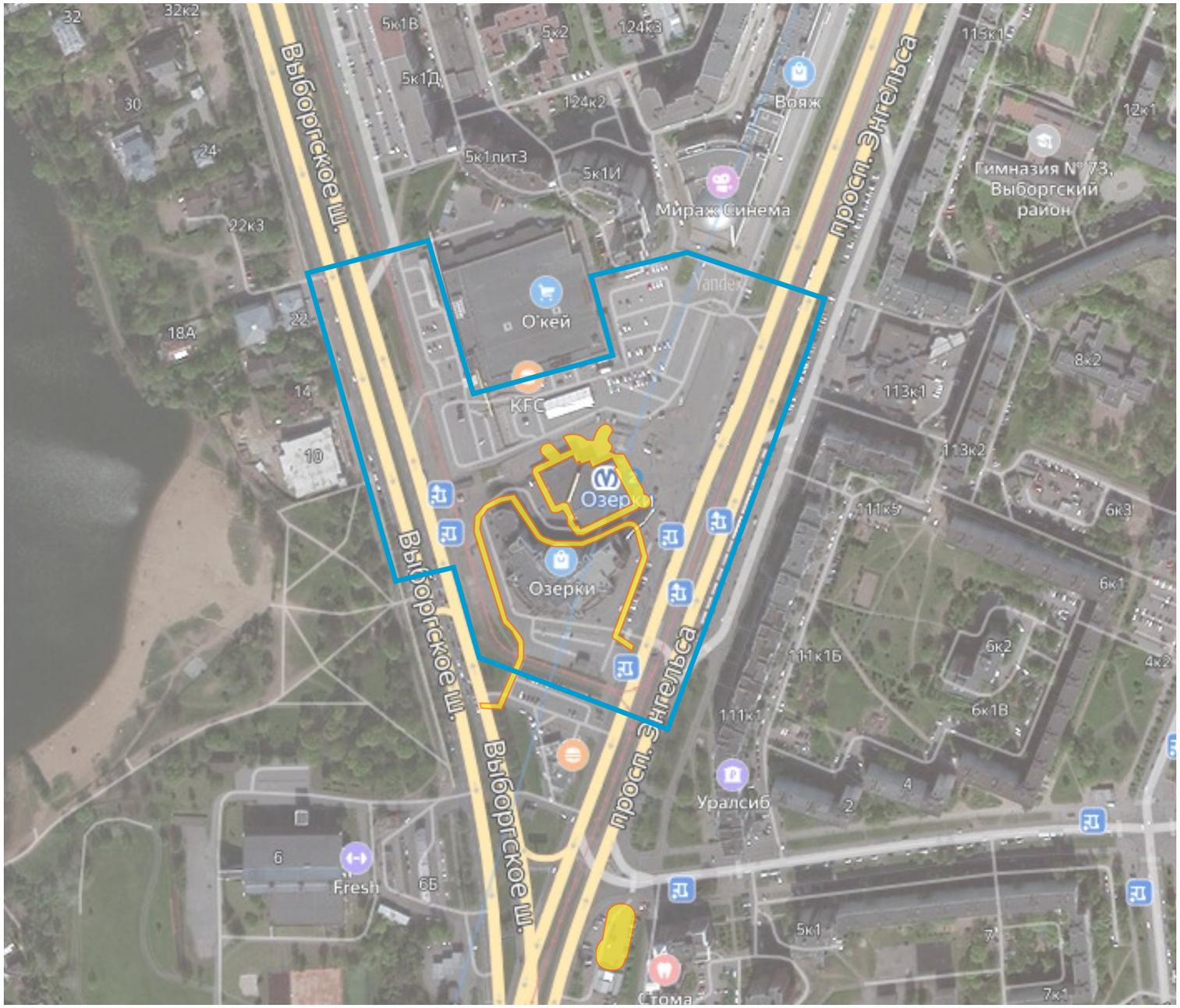
Потребуется внесение изменений в генплан в части установления зоны У в пределах границ проектируемого ТПУ.

ЗОНЫ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВОВАНИЯ

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

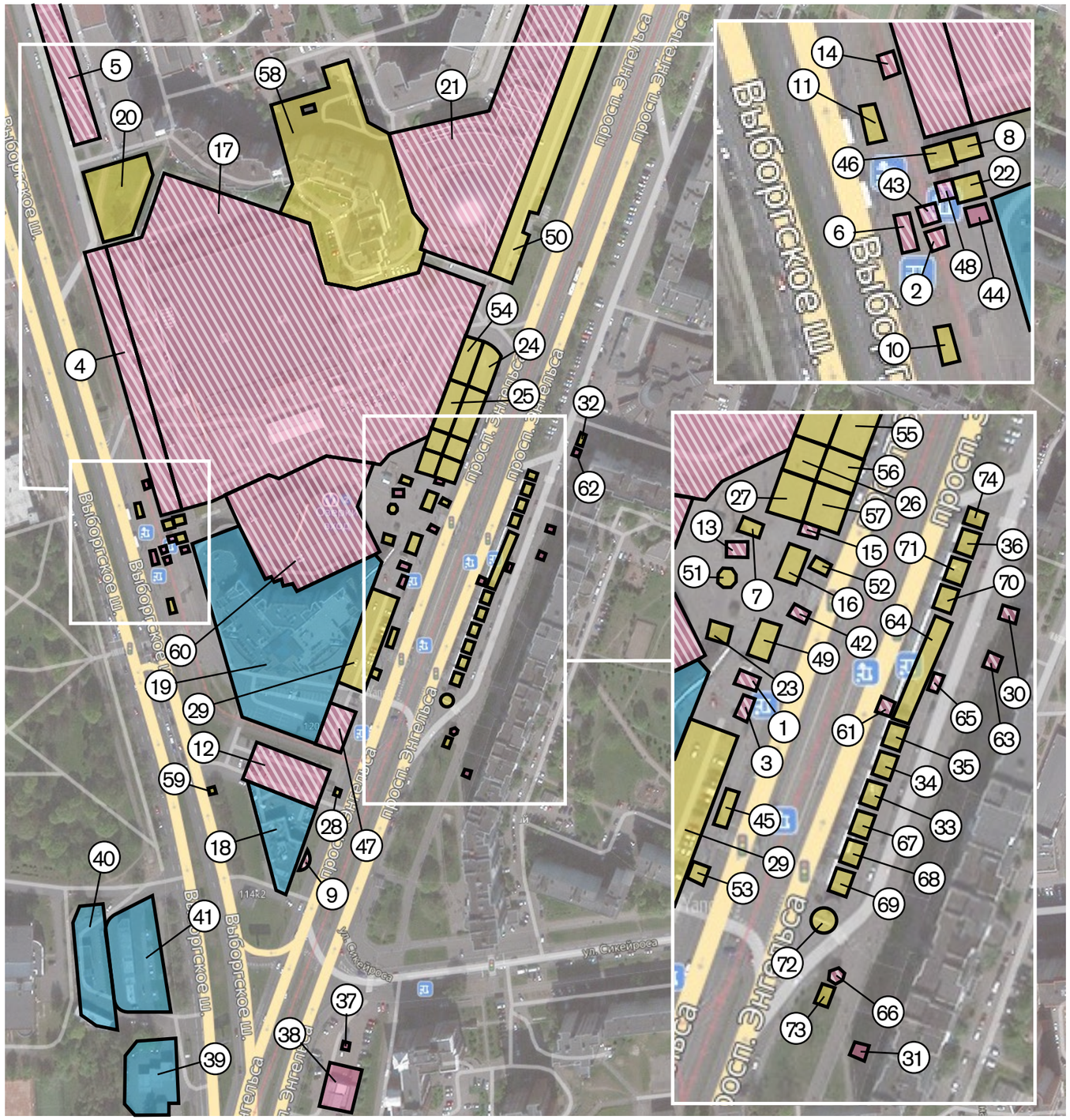
ТЕХНИЧЕСКИЕ И ОХРАННЫЕ ЗОНЫ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ



Технические и охранные зоны метрополитена

Граница размещения объектов ТПУ

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС



1 Санкт-Петербург (в аренде)
2 Санкт-Петербург (в аренде)
3 Санкт-Петербург (в аренде)
4 Санкт-Петербург (в аренде)
5 Санкт-Петербург (в аренде)
6 Санкт-Петербург (в аренде)
7 Сведений нет
8 Сведений нет
9 Санкт-Петербург (в аренде)
10 Сведений нет
11 Сведений нет
12 Санкт-Петербург (в аренде)
13 Санкт-Петербург (в аренде)
14 Санкт-Петербург (в аренде)
15 Санкт-Петербург (в аренде)
16 Сведений нет
17 Санкт-Петербург (в аренде)
18 ООО «СРП»
19 ООО «Капитал-Профит»
20 Сведений нет
21 Санкт-Петербург (в аренде)
22 Сведений нет (временный ЗУ)
23 Сведений нет (временный ЗУ)
24 Сведений нет
25 Сведений нет
26 Сведений нет
27 Сведений нет
28 Сведений нет (временный ЗУ)
29 Сведений нет (временный ЗУ)
30 Санкт-Петербург (в аренде)
31 Санкт-Петербург
32 Сведений нет
33 Сведений нет
34 Сведений нет
35 Сведений нет
36 Сведений нет
37 Санкт-Петербург (в аренде)
38 Санкт-Петербург
39 ООО «Гатчинская нефтяная компания»
40 ООО «МИТЕКС»
41 ООО «Киришавтосервис»
42 Санкт-Петербург (в аренде)
43 Санкт-Петербург (в аренде)
44 Санкт-Петербург
45 Сведений нет
46 Сведений нет
47 Санкт-Петербург (в аренде)
48 Санкт-Петербург (в аренде)
49 Сведений нет (временный ЗУ)
50 Сведений нет
51 Сведений нет (временный ЗУ)
52 Сведений нет (временный ЗУ)
53 Сведений нет
54 Сведений нет
55 Сведений нет
56 Сведений нет
57 Сведений нет
58 Сведений нет
59 Сведений нет (временный ЗУ)
60 Санкт-Петербург (в аренде)
61 Санкт-Петербург (в аренде)
62 Санкт-Петербург (в аренде)
63 Санкт-Петербург (в аренде)
64 Сведений нет
65 Санкт-Петербург (в аренде)
66 Санкт-Петербург (в аренде)
67 Сведений нет
68 Сведений нет
69 Сведений нет
70 Сведений нет
71 Сведений нет
72 Сведений нет
73 Сведений нет
74 Сведений нет
75 Санкт-Петербург (в аренде)

Частная собственность
Публичная собственность
Данные о правообладателе отсутствуют
В аренде
Границы участка

ПРОЧИЕ СХЕМЫ

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
1	ЗУ	78:36:0005512:1014	9	Санкт-Петербург	Аренда с 28.02.2012 по 29.10.2023 ЗАО «Красногвардейское межрайонное агентство «Союзпечать», ИНН: 7806112104
2	ЗУ	78:36:0005512:1019	2	Санкт-Петербург	Аренда с 28.12.1999 по 27.12.2004 Производственно-торговая ассоциация «Севзапмолторг», ИНН:7826668098 Договор аренды №02-ЗД-02880 от 26.01.2000
3	ЗУ	78:36:0005512:1024	8	Санкт-Петербург	Аренда сроком до 28.04.2001 ООО «Сервис хлеб Кушелевский», ИНН: 7804094812 Договор аренды №02-ЗК-03239 от 21.09.2000
4	ЗУ	78:36:0005512:1062	2 296	Санкт-Петербург	Аренда с 14.05.2010 по 21.06.2011 АО «ДОРИНДА», ИНН: 7801072391 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07080 от 25.07.2008
5	ЗУ	78:36:0005512:1063	2 600	Санкт-Петербург	Аренда с 01.02.2008 по 07.04.2010 ООО «ЛОКЕР», ИНН: 7802091848 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06683 от 14.05.2007
6	ЗУ	78:36:0005512:1068	16	Санкт-Петербург	Аренда с 13.10.2004 по 08.07.2007 Блажко Юлия Александровна Договор аренды земельного участка №02/ЗК-05396 от 05.10.2004
7	ЗУ	78:36:0005512:1071	7	Отсутствуют данные в ЕГРН	Сведения отсутствуют
8	ЗУ	78:36:0005512:1074	28	Отсутствуют данные в ЕГРН	Сведения отсутствуют
9	ЗУ	78:36:0005512:1077	36	Санкт-Петербург	Аренда ООО «Макдоналдс», ИНН: 7710044140 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06549 от 21.02.2007; ООО «СРП», ИНН: 7802668116 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06549 от 21.02.2007;
10	ЗУ	78:36:0005512:1078	25	Отсутствуют данные в ЕГРН	Сведения отсутствуют
11	ЗУ	78:36:0005512:1079	25	Отсутствуют данные в ЕГРН	Сведения отсутствуют
12	ЗУ	78:36:0005512:1081	1 240	Санкт-Петербург	Аренда ООО «Капитал-Профит», ИНН:7825449061 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07615 от 24.11.2009;
13	ЗУ	78:36:0005512:1092	11	Санкт-Петербург	Аренда с 02.03.2012 по 27.03.2013 ООО «Союз издателей и распространителей», ИНН: 7810234916 Договор аренды №02/ЗК-07851 от 29.12.2010
14	ЗУ	78:36:0005512:1093	5	Санкт-Петербург	Аренда с 26.06.2014 по 27.04.2018 ЗАО «СТЭК», ИНН: 7803024795 Договор аренды от 28.04.2014 №02/ЗК-08196
15	ЗУ	78:36:0005512:1095	5	Санкт-Петербург	Аренда с 26.06.2014 по 28.04.2018 ЗАО «СТЭК», ИНН: 7803024795 Договор аренды 28.04.2014 №02/ЗК-08195
16	ЗУ	78:36:0005512:1096	75	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
17	ЗУ	78:36:0005512:20	29 130	Санкт-Петербург	Аренда с 05.12.2002 по 25.11.2051 АО «ДОРИНДА», ИНН: 7801072391 Договор аренды №02/ЗД-04290 от 03.12.2002
18	ЗУ	78:36:0005512:23	1 534	ООО «СРП»	Сведения отсутствуют
19	ЗУ	78:36:0005512:24	8 529	ООО «Капитал-Профит»	не зарегистрировано
20	ЗУ	78:36:0005512:29	1 489	Отсутствуют данные в ЕГРН	Сведения отсутствуют
21	ЗУ	78:36:0005512:32	17 496	Санкт-Петербург	Аренда с 16.02.2013 по 14.03.2061 ООО «МИРАЖ СФЕРА», ИНН: 7802234013 Договор аренды земельного участка от 15.03.2012 №02/ЗД-08025
22	ЗУ	78:36:0005512:6730	20	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
23	ЗУ	78:36:0005512:6731	20	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
24	ЗУ	78:36:0005512:7494	362	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют
25	ЗУ	78:36:0005512:7495	398	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют
26	ЗУ	78:36:0005512:7497	160	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют
27	ЗУ	78:36:0005512:7499	178	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют
28	ЗУ	78:36:0005512:7522	1	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
29	ЗУ	78:36:0005512:7524	1 045	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
30	ЗУ	78:36:0005529:1008	6	Санкт-Петербург	Аренда с 18.03.1999 по 31.12.1999 Полтавченко Георгий Михайлович Договор аренды №02-ЗК-02354 от 07.04.1999
31	ЗУ	78:36:0005529:1025	4	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
32	ЗУ	78:36:0005529:1102	21	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
33	ЗУ	78:36:0005529:1103	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
34	ЗУ	78:36:0005529:1105	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
35	ЗУ	78:36:0005529:1106	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
36	ЗУ	78:36:0005529:1107	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
37	ЗУ	78:36:0553301:18	3	Санкт-Петербург	Аренда с 29.01.2020 по 28.02.2029 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка от 18.06.2019 №02/ЗД-040630
38	ЗУ	78:36:0553301:2	601	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
39	ЗУ	78:36:0005406:12	1 376	ООО «Гатчинская нефтяная компания»	Не зарегистрировано
40	ЗУ	78:36:0005406:18	1 603	ООО «МИТЕКС»	Отсутствуют данные в ЕГРН
41	ЗУ	78:36:0005406:9	2 168	ООО «Киришавтосервис»	Отсутствуют данные в ЕГРН
42	ЗУ	78:36:0005512:1011	2	Санкт-Петербург	Аренда с 01.05.1999 по 30.04.2002 СПб ГКУ «Организатор перевозок», ИНН: 7808027790 Договор аренды земельного участка №02-ЗК-02468 от 24.05.1999
43	ЗУ	78:36:0005512:1013	7	Санкт-Петербург	Аренда с 15.07.1999 по 14.07.2002 ООО «Вентус», ИНН: 7802014160 Договор аренды земельного участка №02-ЗК-02583 от 03.08.1999
44	ЗУ	78:36:0005512:1023	8	Санкт-Петербург	сведения в ЕГРН отсутствуют
45	ЗУ	78:36:0005512:1066	20	Сведения в ЕГРН отсутствуют	сведения в ЕГРН отсутствуют
46	ЗУ	78:36:0005512:1073	28	Сведения в ЕГРН отсутствуют	сведения в ЕГРН отсутствуют
47	ЗУ	78:36:0005512:1080	450	Санкт-Петербург	Аренда ООО «Капитал-Профит», ИНН: 7825449061 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07615 от 24.11.2009
48	ЗУ	78:36:0005512:1091	9	Санкт-Петербург	Аренда ООО «КАСКАД», ИНН: 7802462806 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07712 от 10.03.2010
49	ЗУ	78:36:0005512:1098	75	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
50	ЗУ	78:36:0005512:1100	6 244	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Не зарегистрировано
51	ЗУ	78:36:0005512:1101	7	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
52	ЗУ	78:36:0005512:3004	10	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
53	ЗУ	78:36:0005512:6732	20	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
54	ЗУ	78:36:0005512:7493	345	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
55	ЗУ	78:36:0005512:7496	427	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
56	ЗУ	78:36:0005512:7498	177	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
57	ЗУ	78:36:0005512:7500	186	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
58	ЗУ	78:36:0005512:7517	8 162	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
59	ЗУ	78:36:0005512:7518	1	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения отсутствуют (временный ЗУ)
60	ЗУ	78:36:0005512:8	5 254	Санкт-Петербург	Аренда на 10 лет СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка №02/ЗД-041508 от 14.09.2021
61	ЗУ	78:36:0005529:1006	8	Санкт-Петербург	Аренда с 21.01.1999 по 30.06.1999 ООО «Балтика», ИНН: 7802116789 Договор аренды №02-ЗК-02314 от 09.03.1999
62	ЗУ	78:36:0005529:1020	2	Санкт-Петербург	Аренда с 15.11.2005 по 25.06.2007 Производственно-торговая ассоциация «Севзапмолторг», ИНН: 7826668098 Договор аренды земельного участка №02-ЗК-05690 от 17.03.2005
63	ЗУ	78:36:0005529:1060	9	Санкт-Петербург	Аренда с 12.08.2009 по 07.10.2023 Тупурия Гурам Георгиевич Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07252 от 26.12.2008
64	ЗУ	78:36:0005529:1092	180	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
65	ЗУ	78:36:0005529:1094	7	Санкт-Петербург	Аренда с 20.07.2009 ООО «Компания ЭкоСан», ИНН: 7811405040 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07323 от 30.03.2009
66	ЗУ	78:36:0005529:1095	5	Санкт-Петербург	Аренда с 18.03.1999 по 31.12.1999 Полтавченко Георгий Михайлович Договор аренды №02-ЗК-02354 от 07.04.1999
67	ЗУ	78:36:0005529:1098	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Не зарегистрировано
68	ЗУ	78:36:0005529:1099	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
69	ЗУ	78:36:0005529:1100	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
70	ЗУ	78:36:0005529:1101	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
71	ЗУ	78:36:0005529:1104	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
72	ЗУ	78:36:0005529:1108	40	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
73	ЗУ	78:36:0005529:1111	14	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
74	ЗУ	78:36:0005529:3002	20	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Отсутствуют данные в ЕГРН
75	ЗУ	78:36:0553301:1057	1 302	Санкт-Петербург	Аренда с 10.07.2008 по 26.01.2011 ООО «Меридиан», ИНН: 7802360970 Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06939 от 14.02.2008

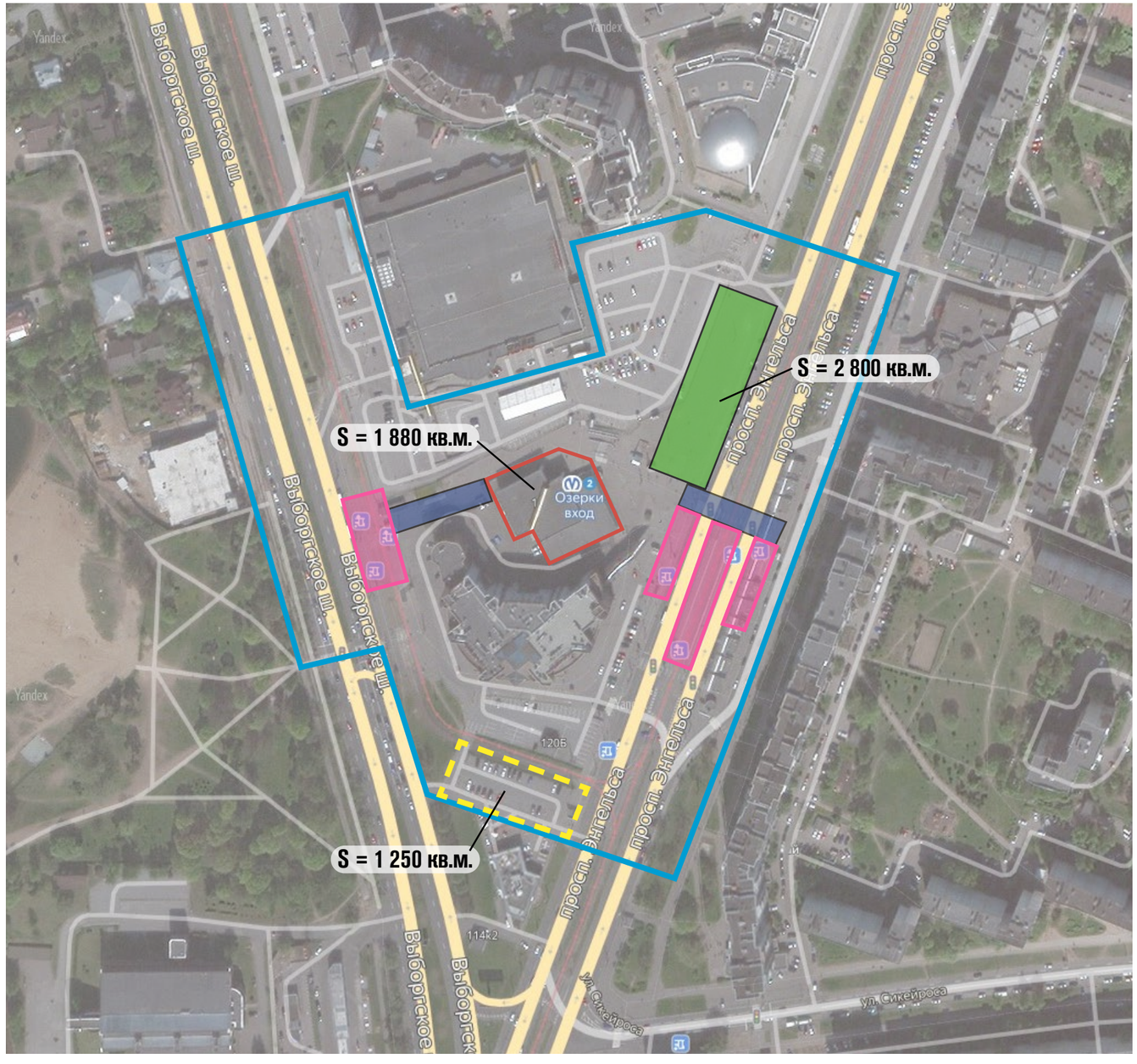
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ

1. Реконструкция вестибюля ст.м. «Озерки», совмещение вестибюля с МФК ТПУ.

2. Сооружение крытого наземного перехода над перекрестком через просп. Энгельса с включением накрытых остановок НГПТ.

3. Сооружение крытого совмещенного с вестибюлем перехода к Выборгскому шоссе с включением накрытых остановок НГПТ.

4. Организация перехватывающей парковки в створе пересечения Выборгского ш. и пр. Энгельса.



- Граница размещения объектов ТПУ
- Крытый наземный пешеходный переход
- Реконструкция вестибюля метро «Озерки»
- Многофункциональный комплекс
- Навесы «Сухие ноги»
- Паркинг с функцией перехватывающей парковки

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ

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 объектов;
- развитие сопутствующих транспортных и бытовых услуг для населения;
- развитие малого бизнеса и рост налоговой базы (за счет создаваемых коммерческих объектов);
- 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

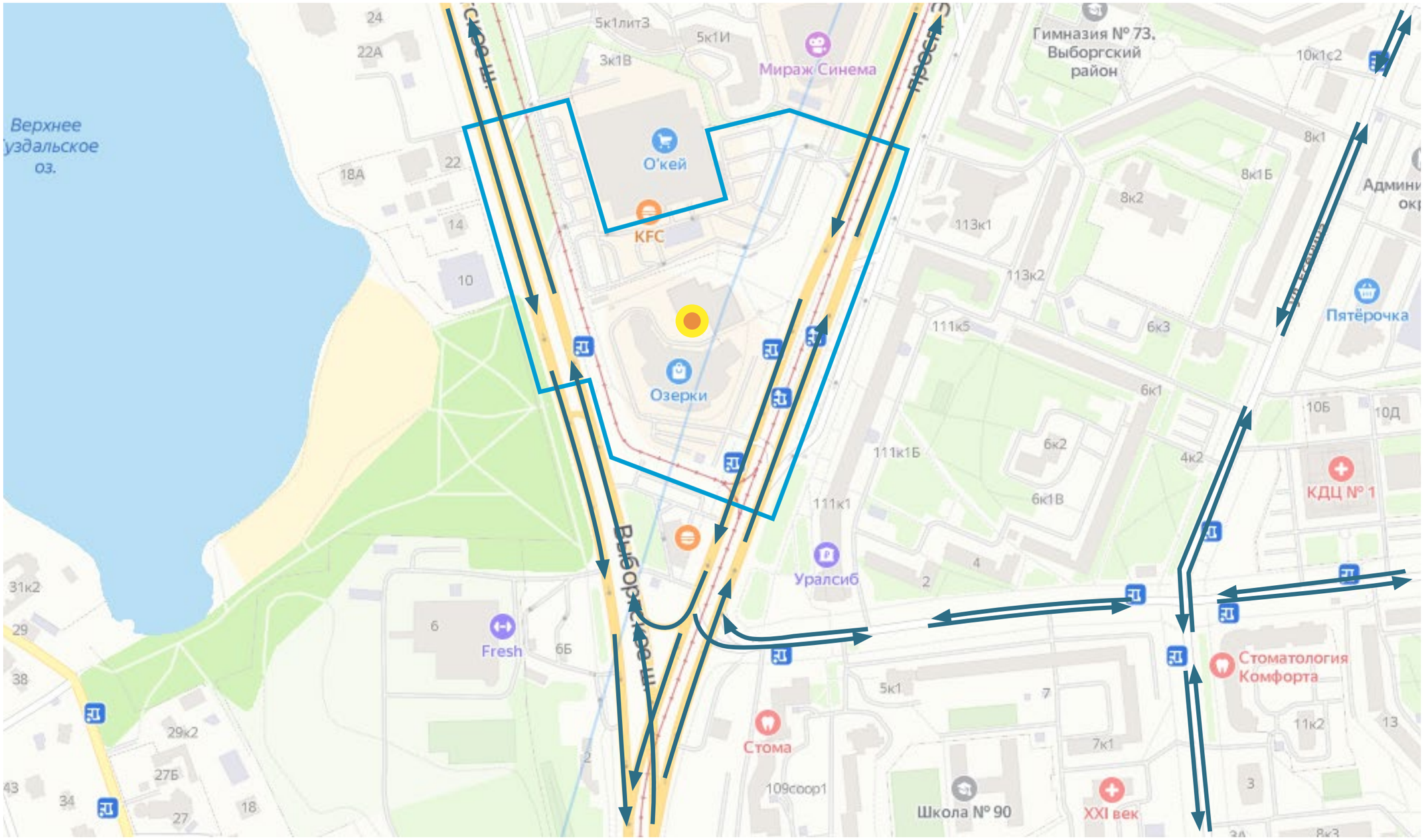
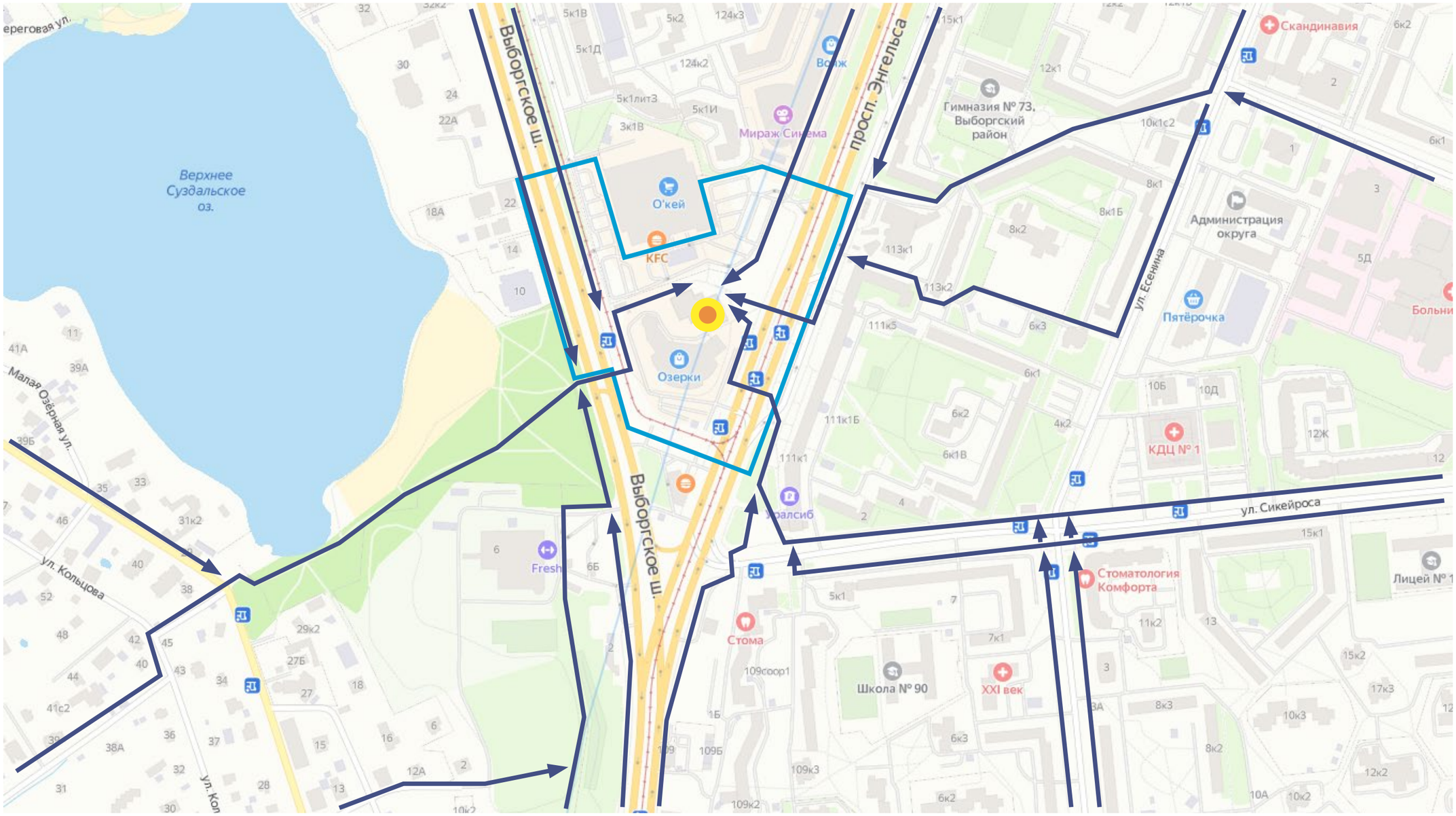


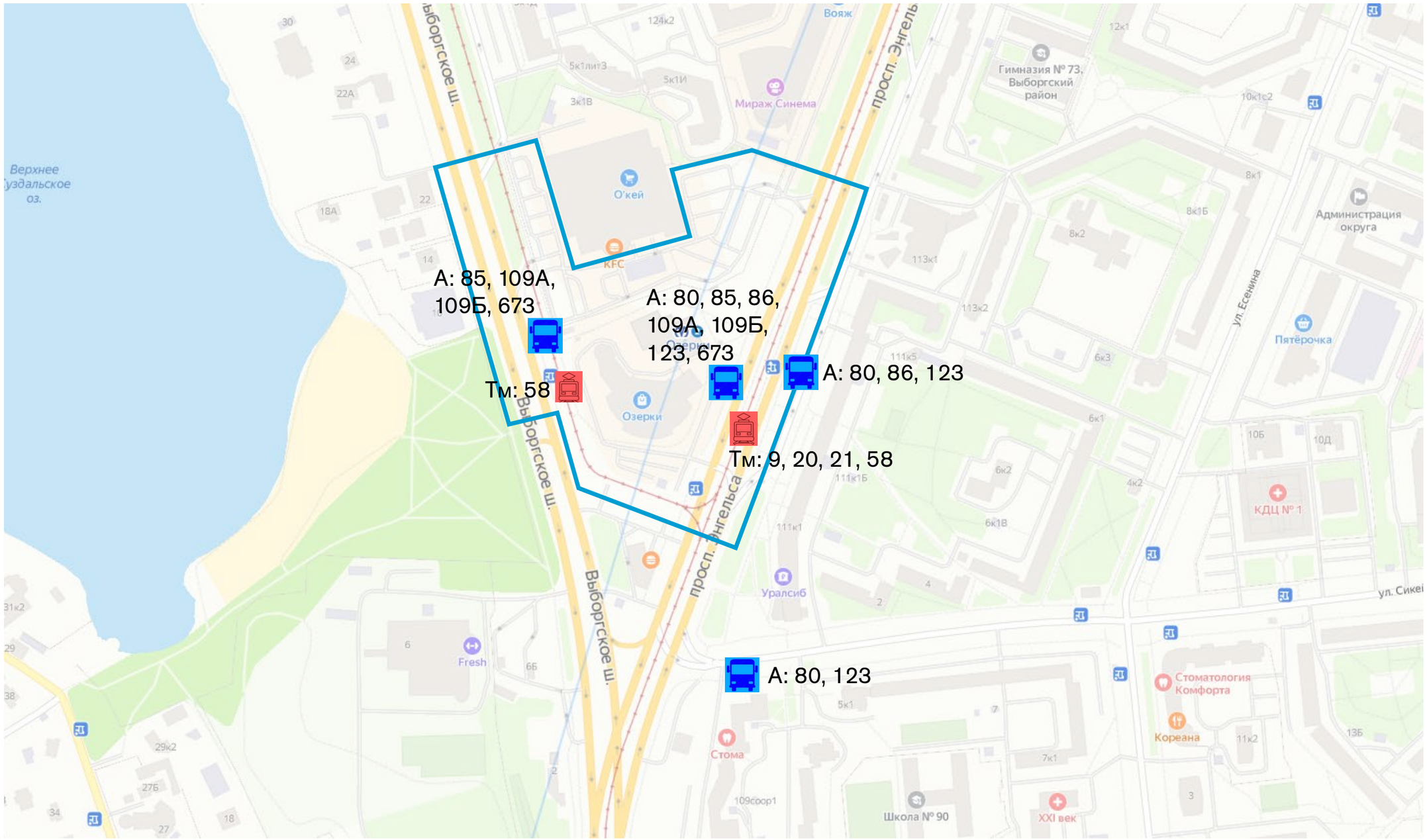
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ



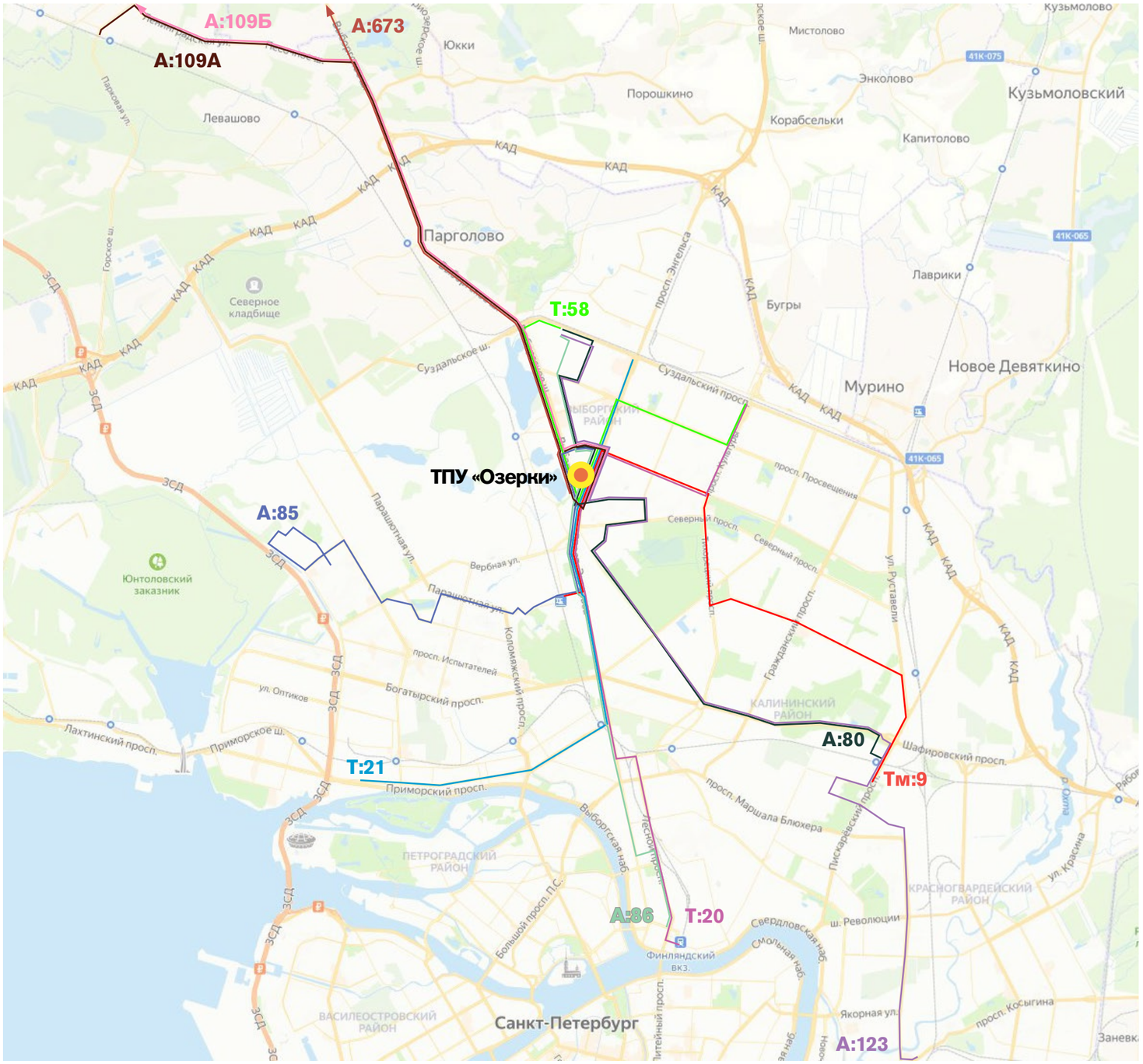
Направление движения пешеходов

Граница размещения объектов ТПУ

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ



ПРОЧИЕ СХЕМЫ: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ

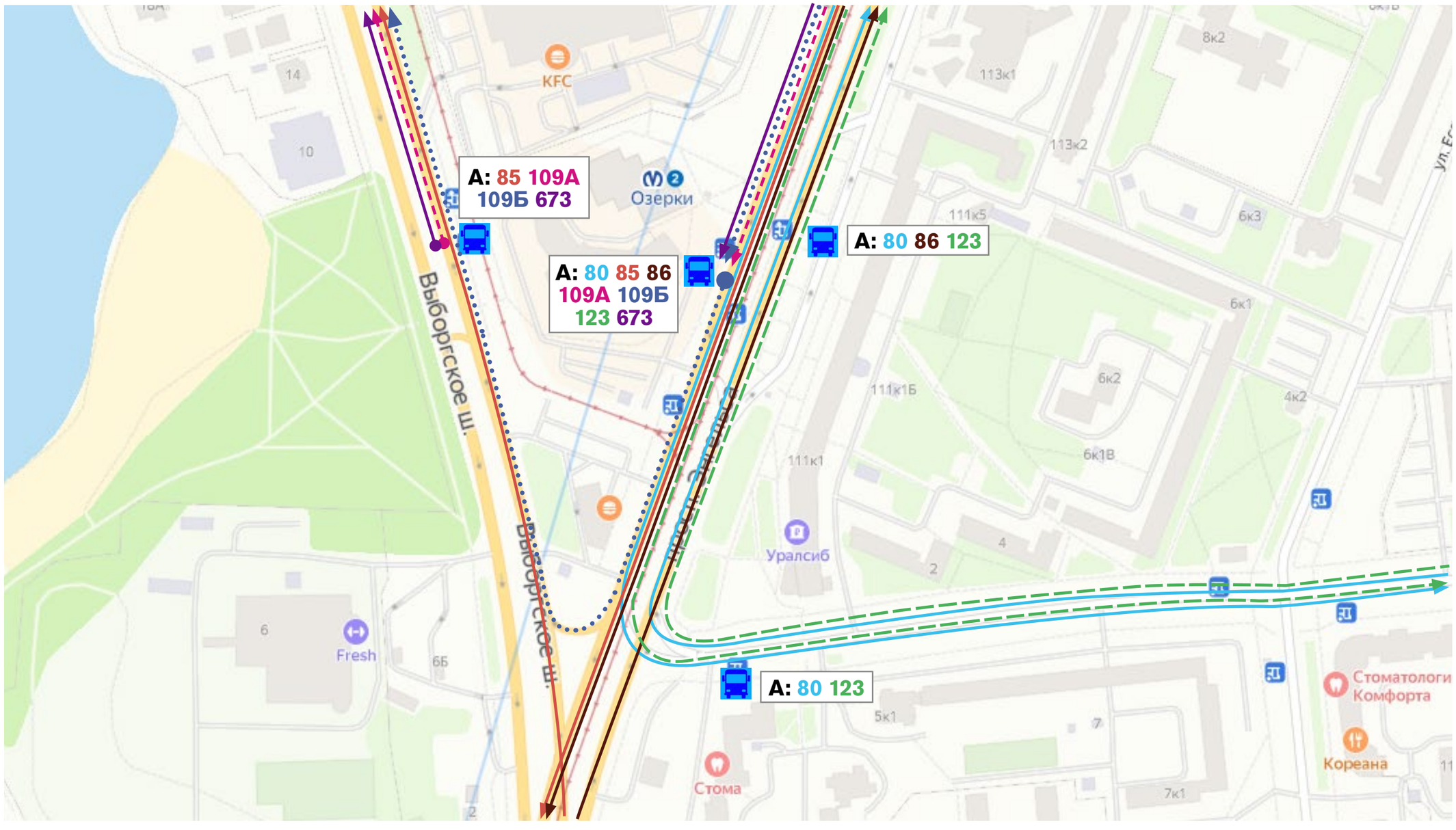


Автобусы:
80: ул. Жени Егоровой - Пискарёвка
85: пр. Луначарского - Улица Шаврова, 13
86: ст. м. «Площадь Ленина», Финляндский вокзал - Ул. Жени Егоровой
109А: ст. м. «Озерки» - ж-д ст. «Песочная»
109Б: ст. м. «Озерки» - Передвижная механизированная колонна
123: ст. м. «Ладожская», Ладожский вокзал - ул. Жени Егоровой
673: ст. м «Озерки» - ЖК «Новое Сертолово»

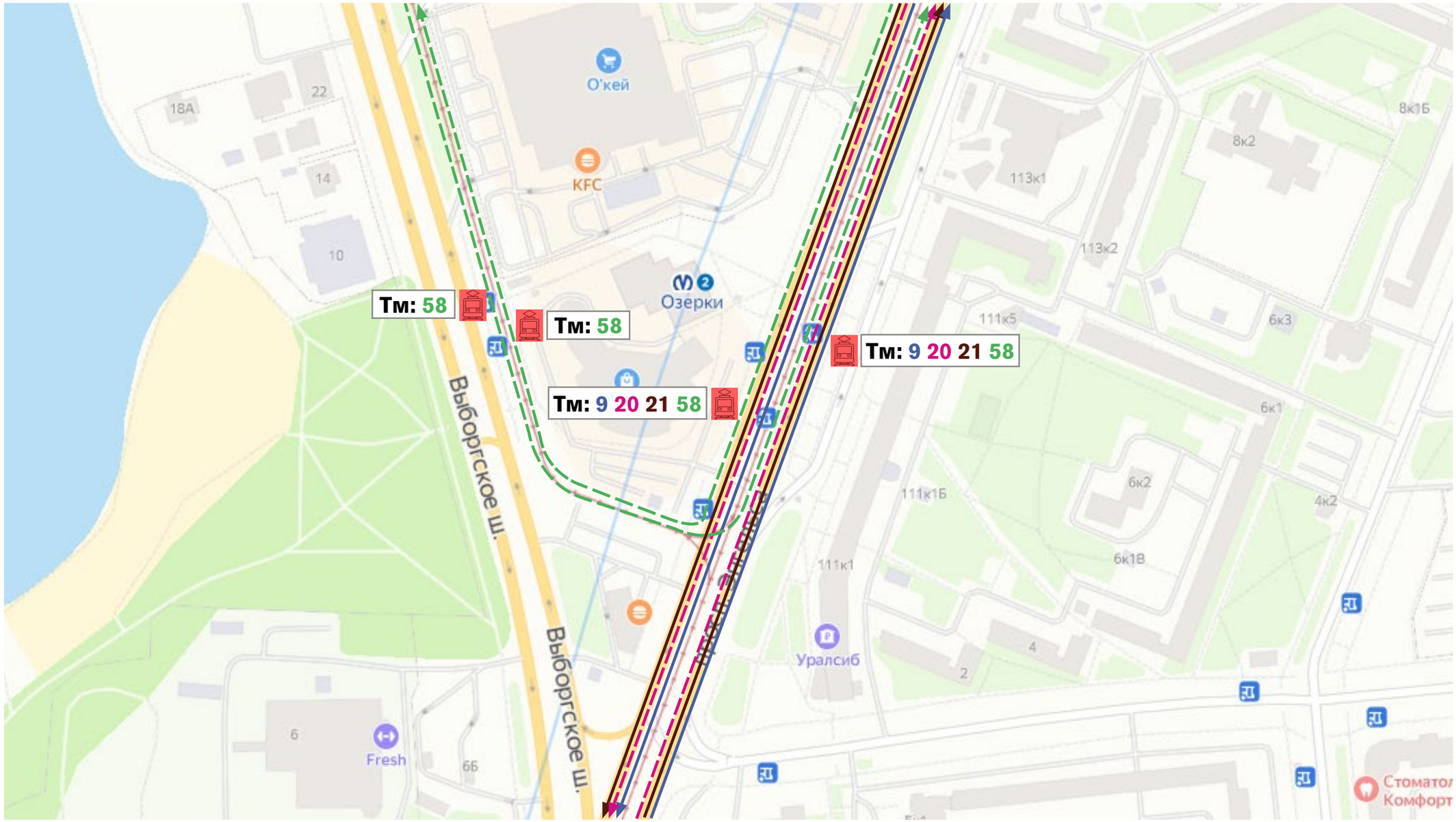
Трамваи:
9: ж-д ст. «Пискаревка» - ст. м. «Удельная»
20: ст. м. «Площадь Ленина», Финляндский вокзал - Придорожная аллея
21: Стародеревенская ул. - Придорожная аллея
58: Ул. Жени Егоровой - Придорожная аллея

Автобусы	7 маршрутов
Трамваи	4 маршрута

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ АВТОБУСОВ



АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАМВАЕВ



Маршрут 9
Маршрут 20
Маршрут 21
Маршрут 58

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ

Рассматриваемая зона будущего размещения ТПУ расположена в границах Выборгского административного района Санкт-Петербурга.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО СЕГМЕНТУ АППАРТАМЕНТОВ

В рамках концепции реализации архитектурных решений и ТЭП планируемого ТПУ необходимо заложить возможность реализации функции апартаментов, поскольку данный вид доходной недвижимости в районе расположения будущего ТПУ не представлен, но устойчивый спрос на апартаменты есть.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ОФИСНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Поскольку в зоне планируемого размещения будущего ТПУ отсутствуют форматные БЦ класса В и выше, предложение свободных офисных площадей ограничено, то целесообразно предусмотреть строительство бизнес-центра класса В+, с учетом возможности «поглощения» целевой аудитории – арендаторов районных БЦ, общей площадью не менее 15000 кв.м.

№	Наименование	Адрес местоположения	Класс	Общая площадь, кв.м
1	БЦ «Асафьева 5»	Ул. Асафьева, д. 5	С	н/д
2	БЦ «Озерки»	Выборгское шоссе, д. 34	С	3 500
3	БЦ «Вираж»	Выборгское шоссе, д. 22	С	3 000
ИТОГО				6 500

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ТПО ТОРГОВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

В зоне планируемого размещения будущего ТПУ целесообразно предусмотреть организацию торговых зон для товаров импульсного спроса, зон сервисных услуг.

В ближайшем окружении планируемого ТПУ представлены следующие ТЦ:

№	Наименование	Адрес местоположения	Тип	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв.м
4	Озерки	Пр. Энгельса, д. 120	Районного значения	15 590	11 300
5	ГМ Окей	Выборгское ш., д. 3	Районного значения	5 535	3 500
ИТОГО				21 125	14 800

ФОТОГРАФИИ

ОБЩИЙ ВИД

ФОТОГРАФИИ

ФОТОГРАФИИ