МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «СЕННАЯ ПЛОЩАДЬ»

Адрес: Санкт-Петербург, Сенная пл., д. 2А

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 20

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ 21

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА 22

СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ 23

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ 25

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ 29

ФОТОГРАФИИ 30

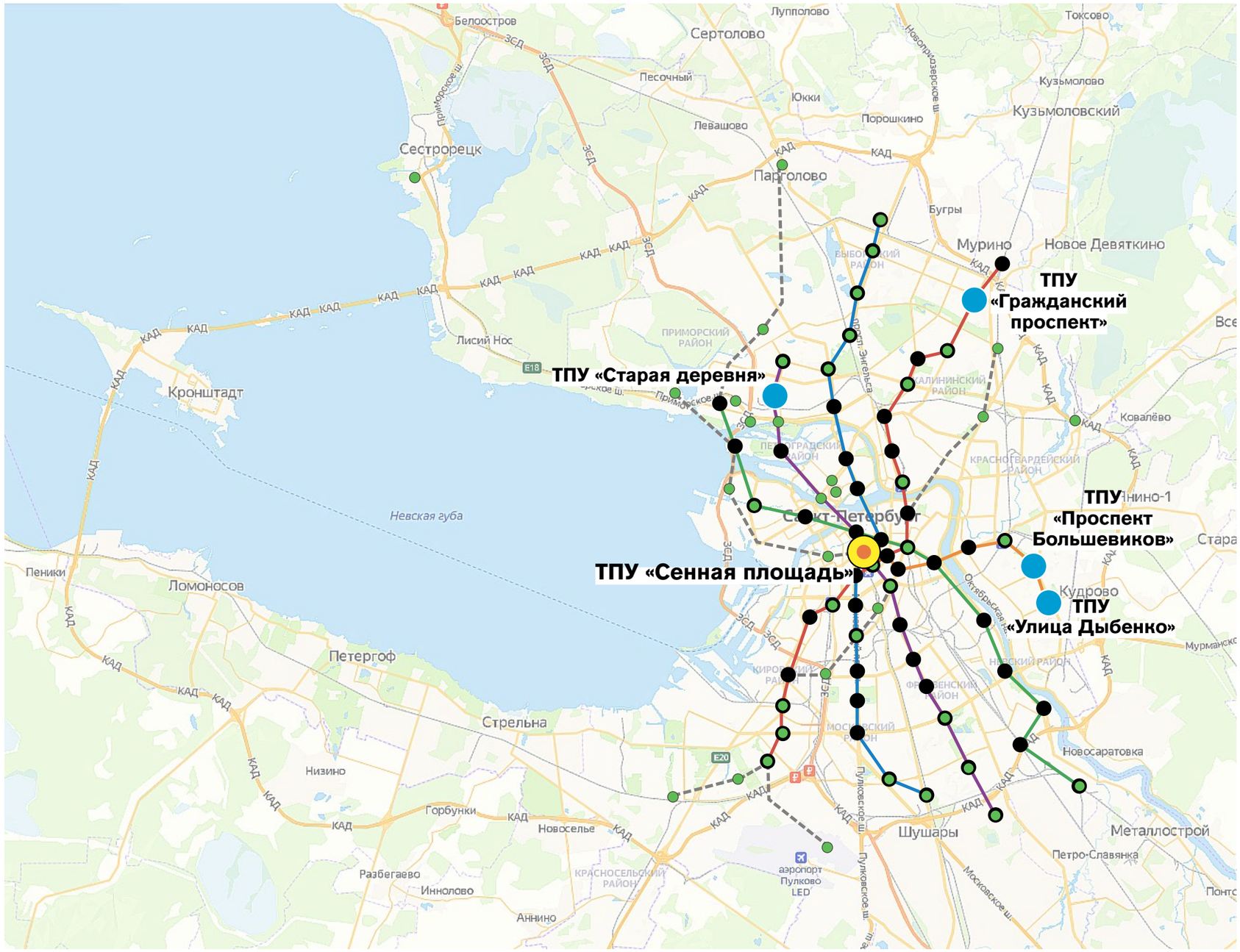
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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		41,1 тыс. пассажиров в день
НГПТ		33,6 тыс. пассажиров в день
Площадь в границах ППТ, м^2		24 000
Площадь в границах ТПУ, м^2		24 750

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ТПУ

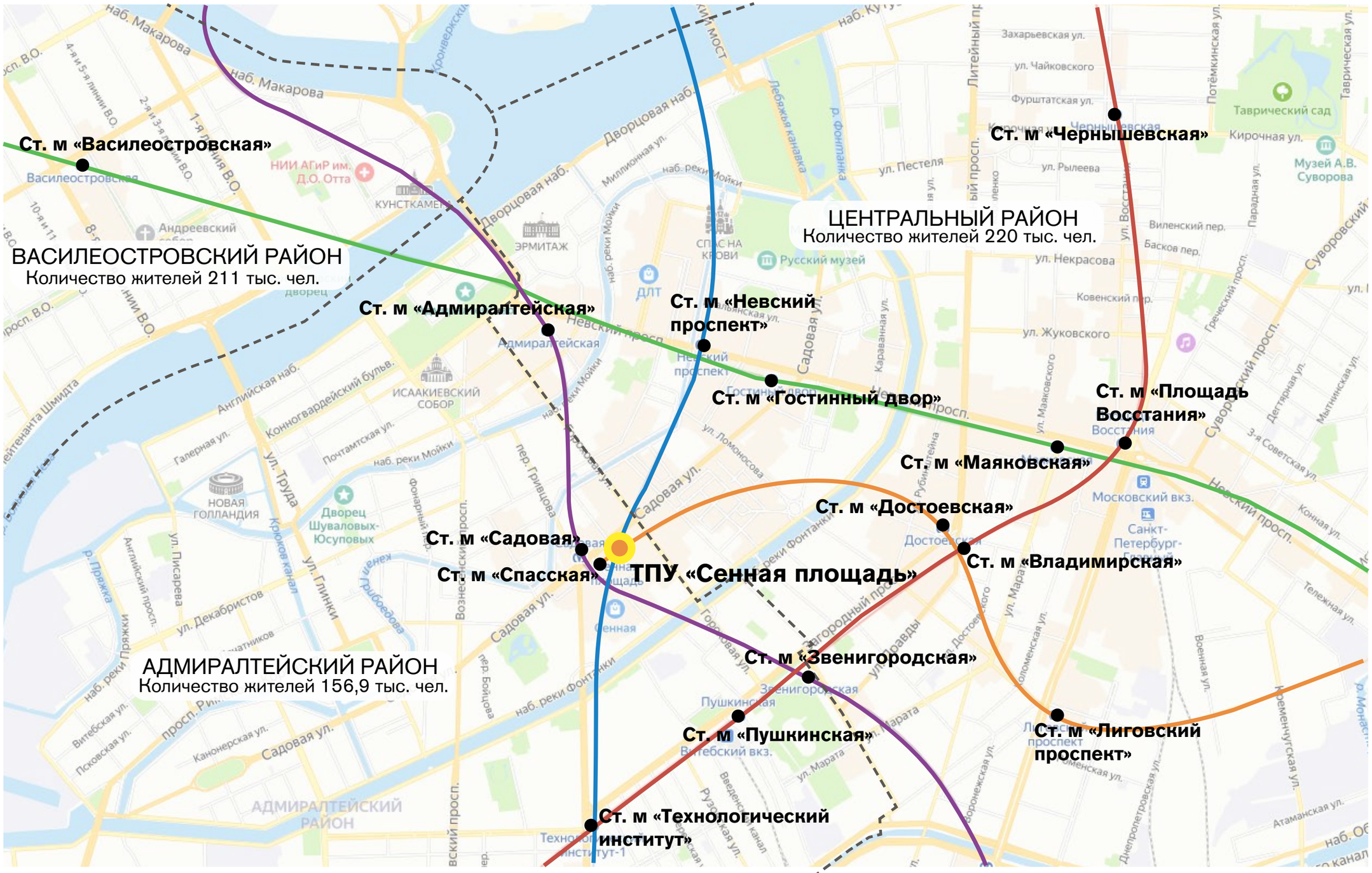
В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.06.2014Г. №552



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

Адрес: Санкт-Петербург, Сенная пл., д. 2А

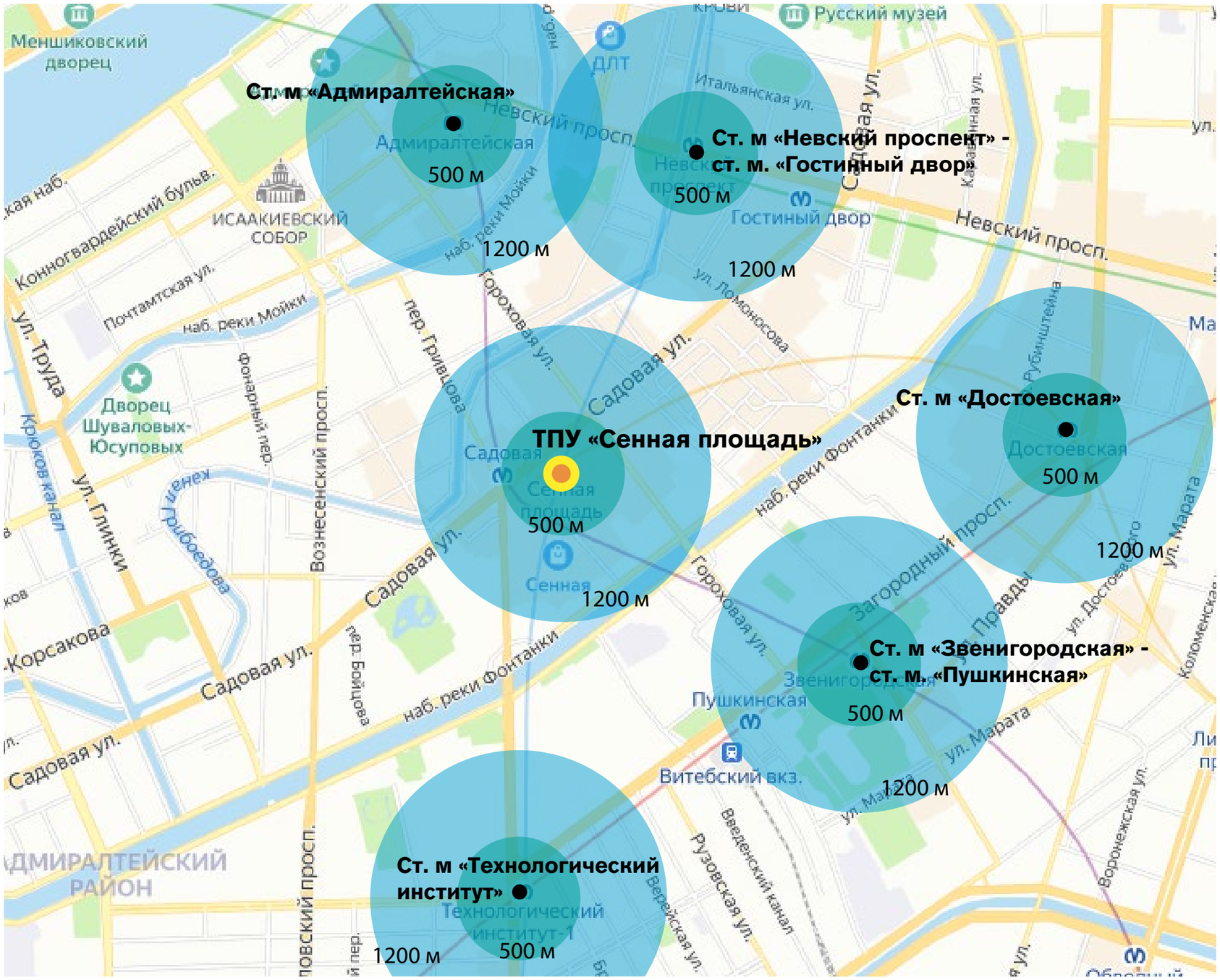
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Адрес: Санкт-Петербург,
Сенная пл., д. 2А

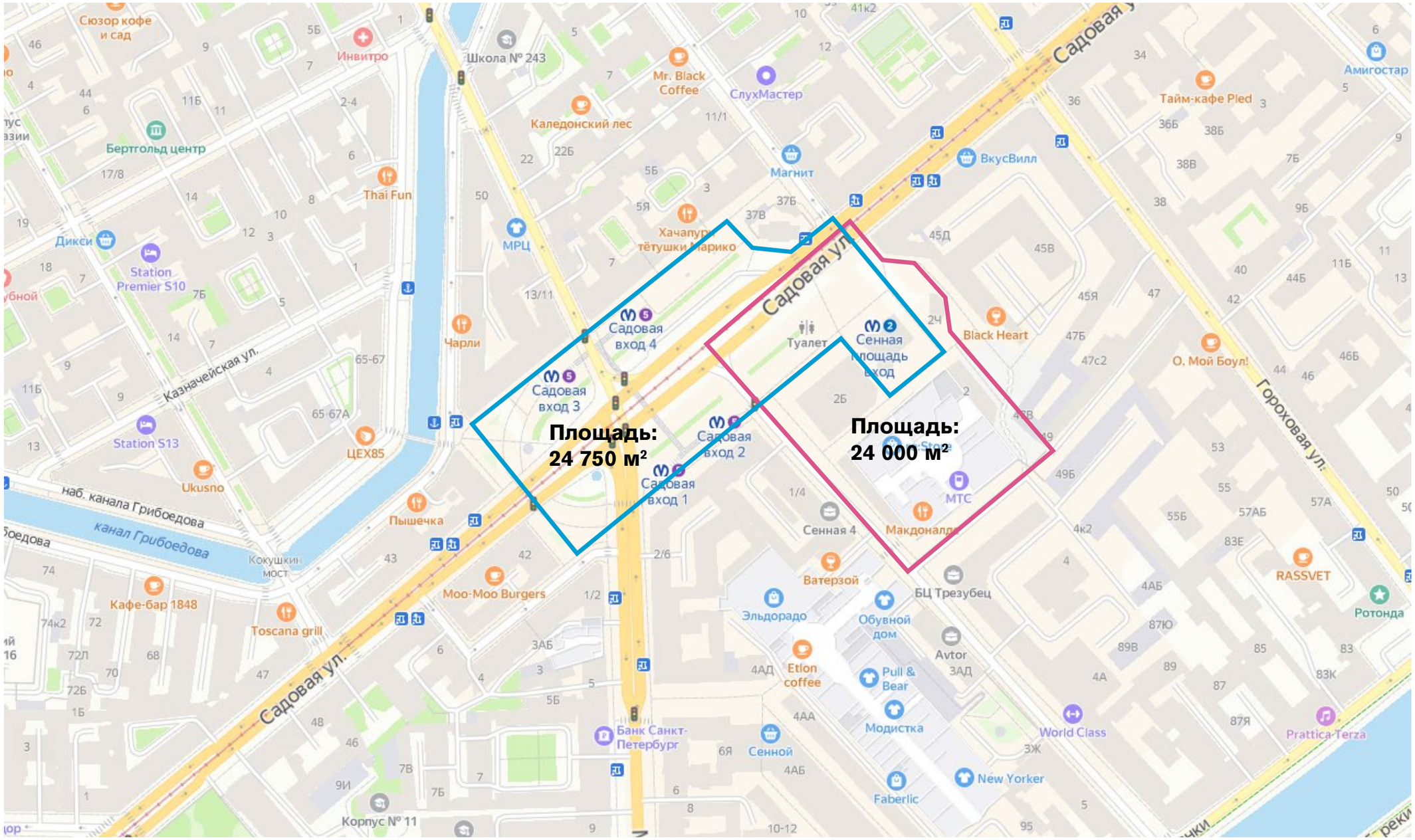
- Московско-Петроградская линия метро
- Фрунзенско-Приморская линия метро
- Невско-Василеостровская линия метро
- Лахтинско-Правобережная линия метро
- Кировско-Выборгская линия метро
- Границы районов

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ



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

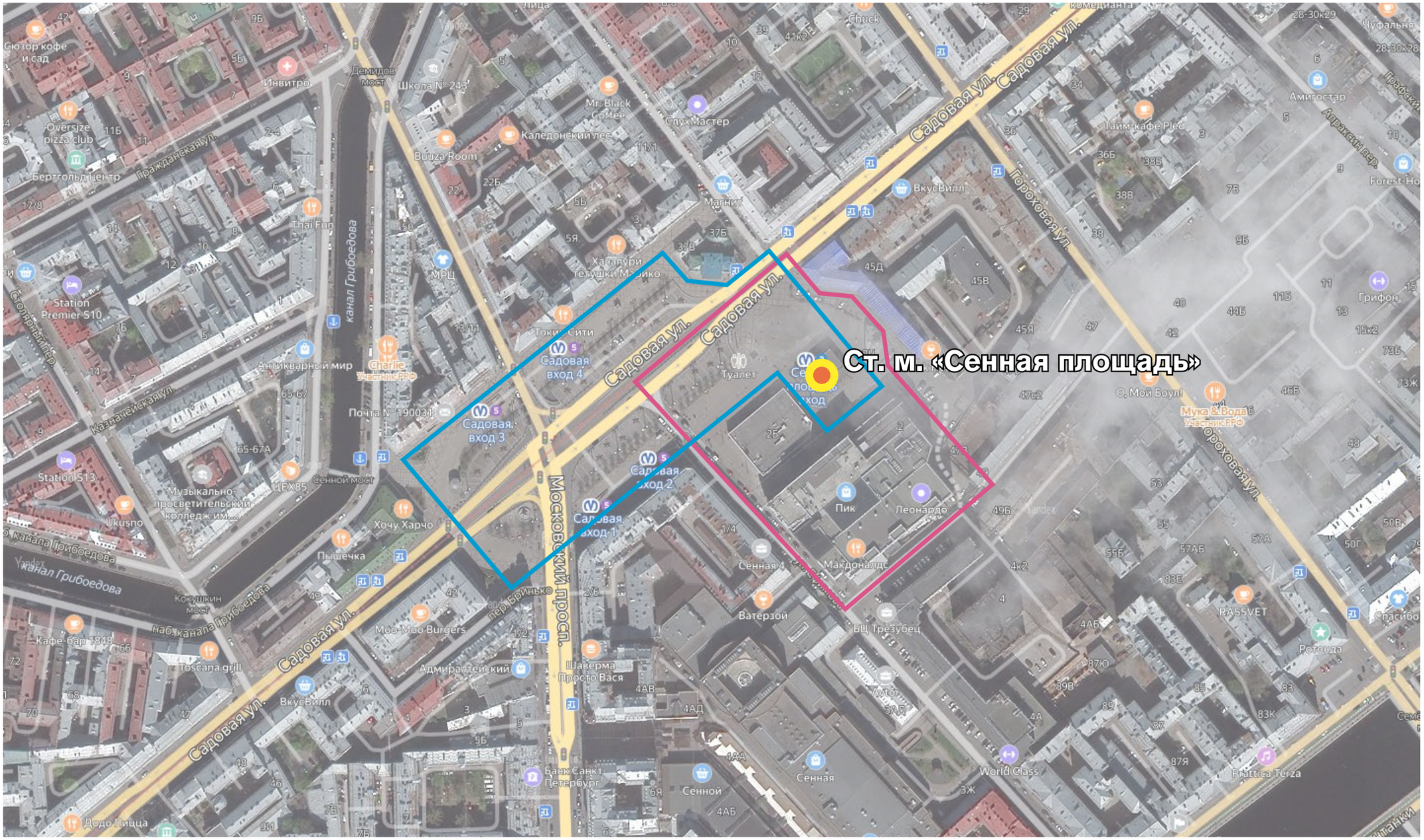
СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ



Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

СХЕМА ГРАНИЦ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ

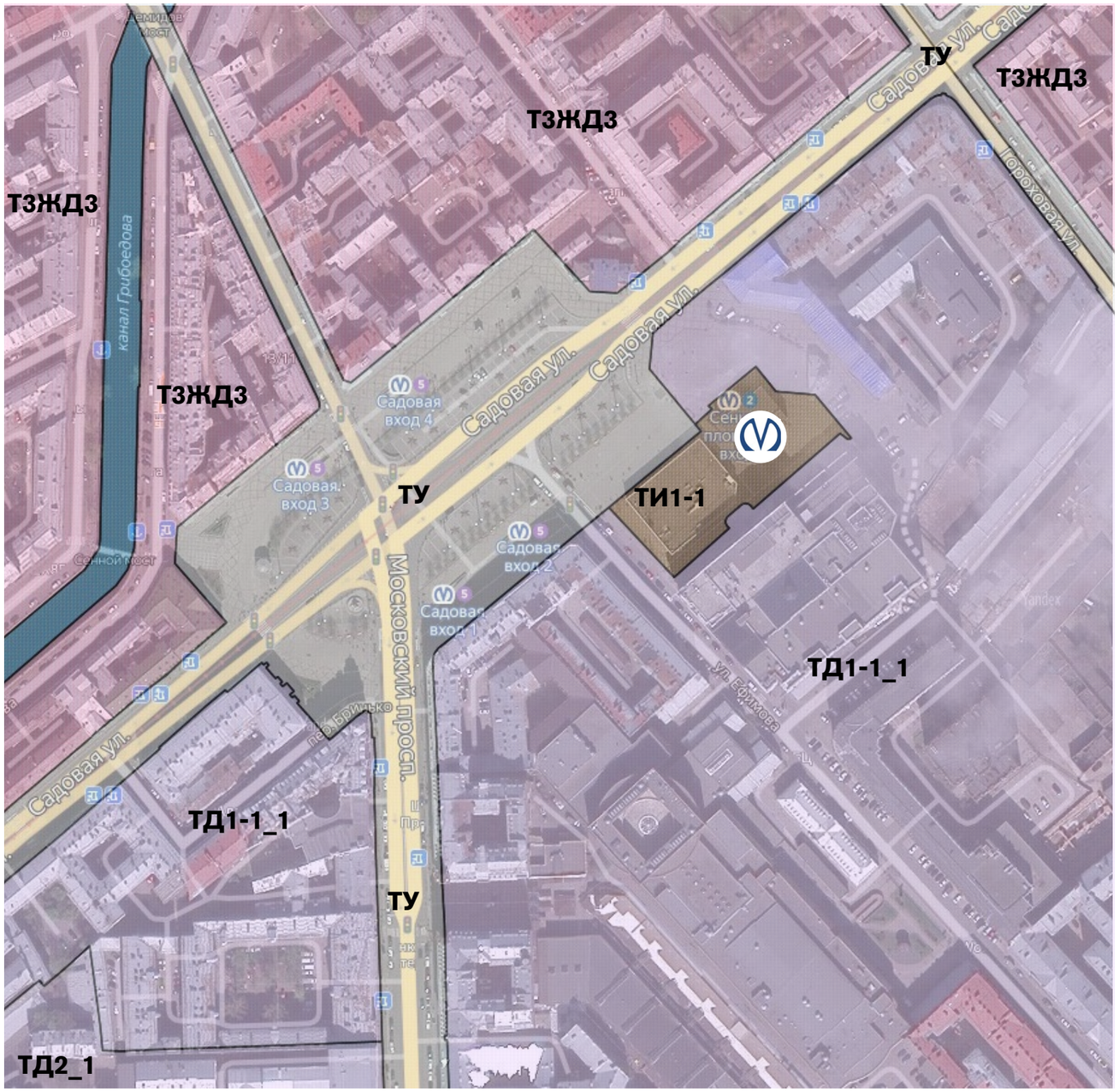


Граница ППТ

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

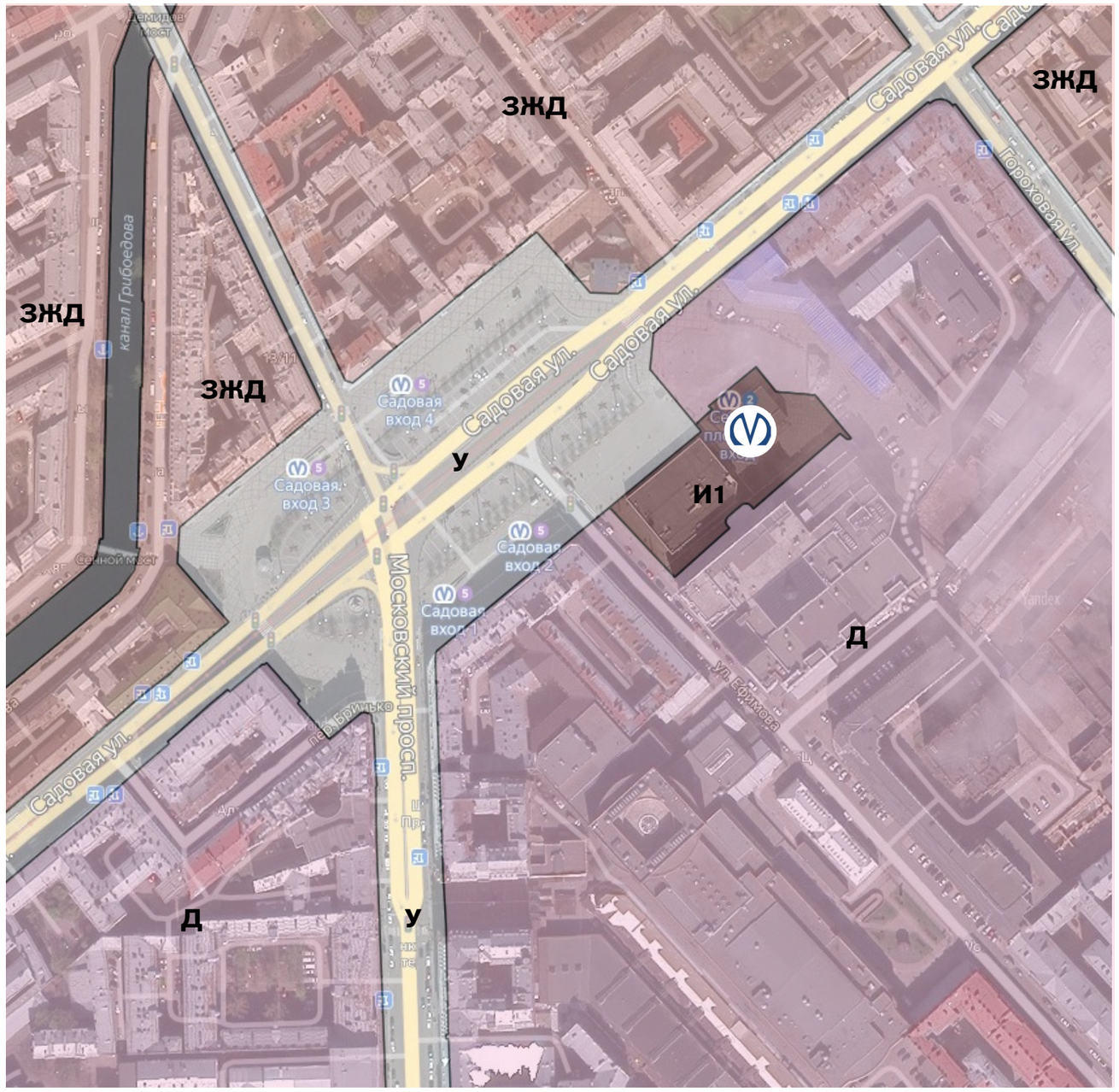
ТД1-1_1: Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТД2_1: Общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТЗЖД3: Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с в ключением 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

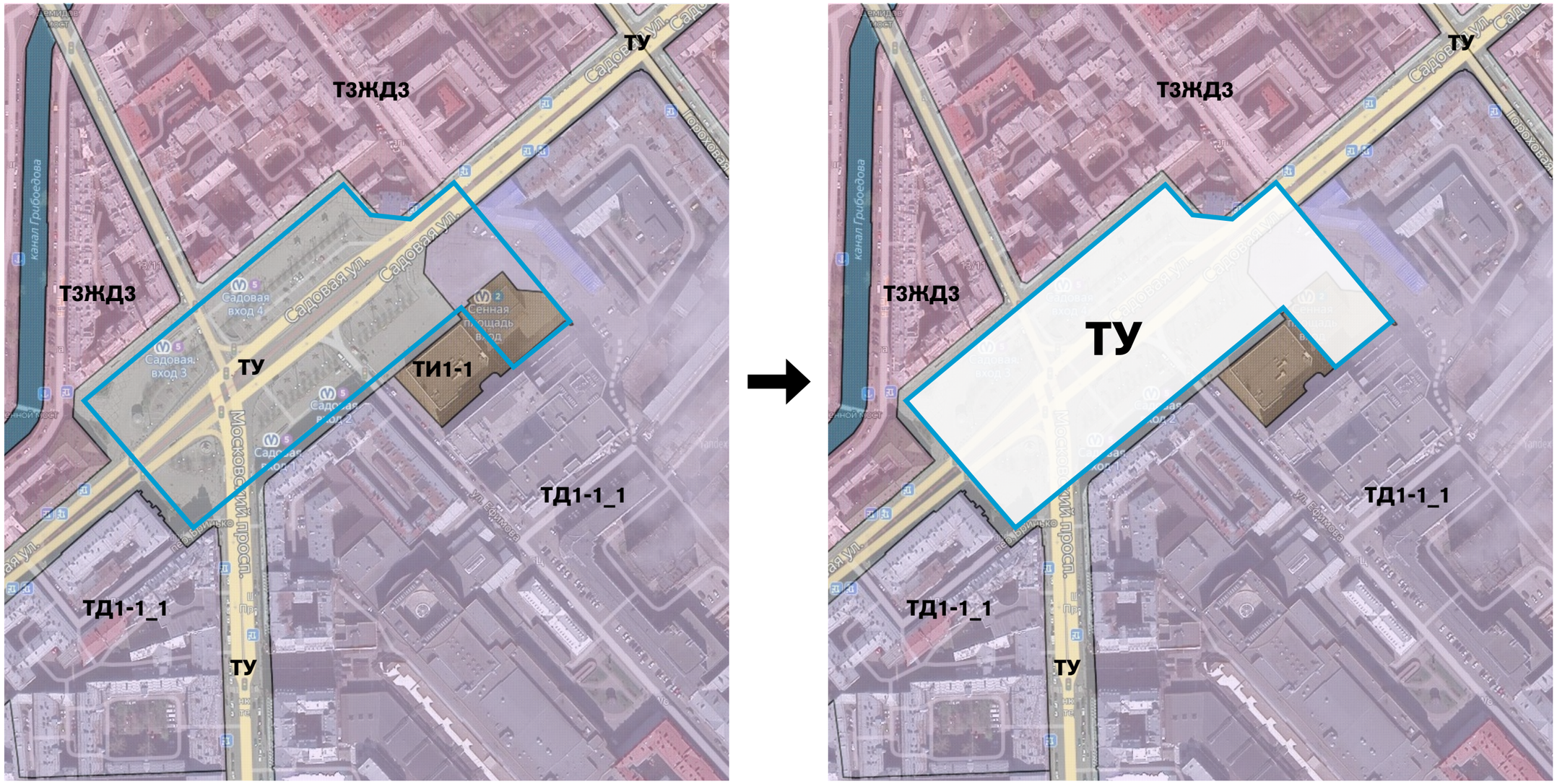
И1: зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Д: зона общественно-деловой застройки;

ЗЖД: зона жилой застройки;

У: зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения;

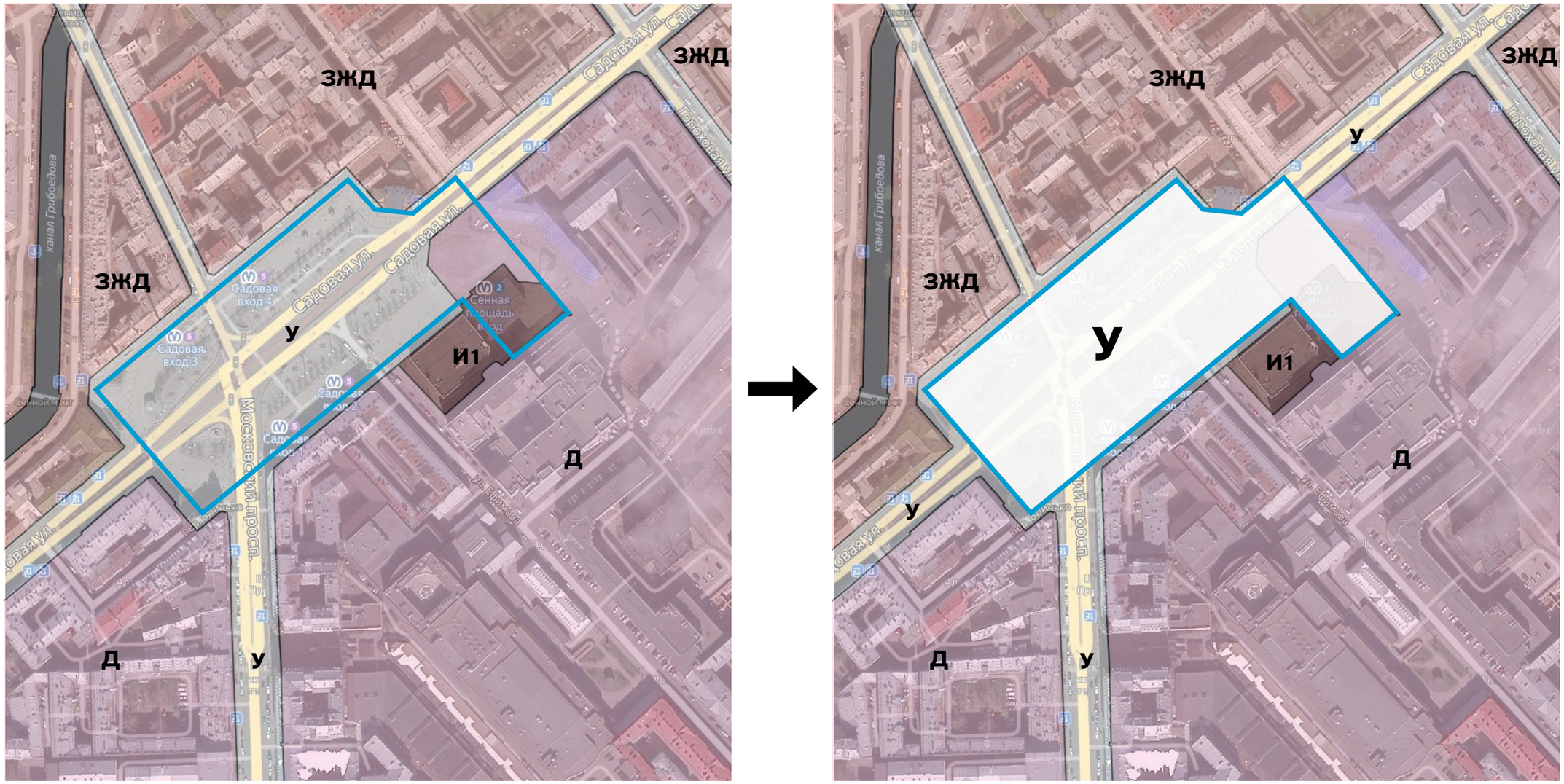
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ



Граница размещения объектов ТПУ

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

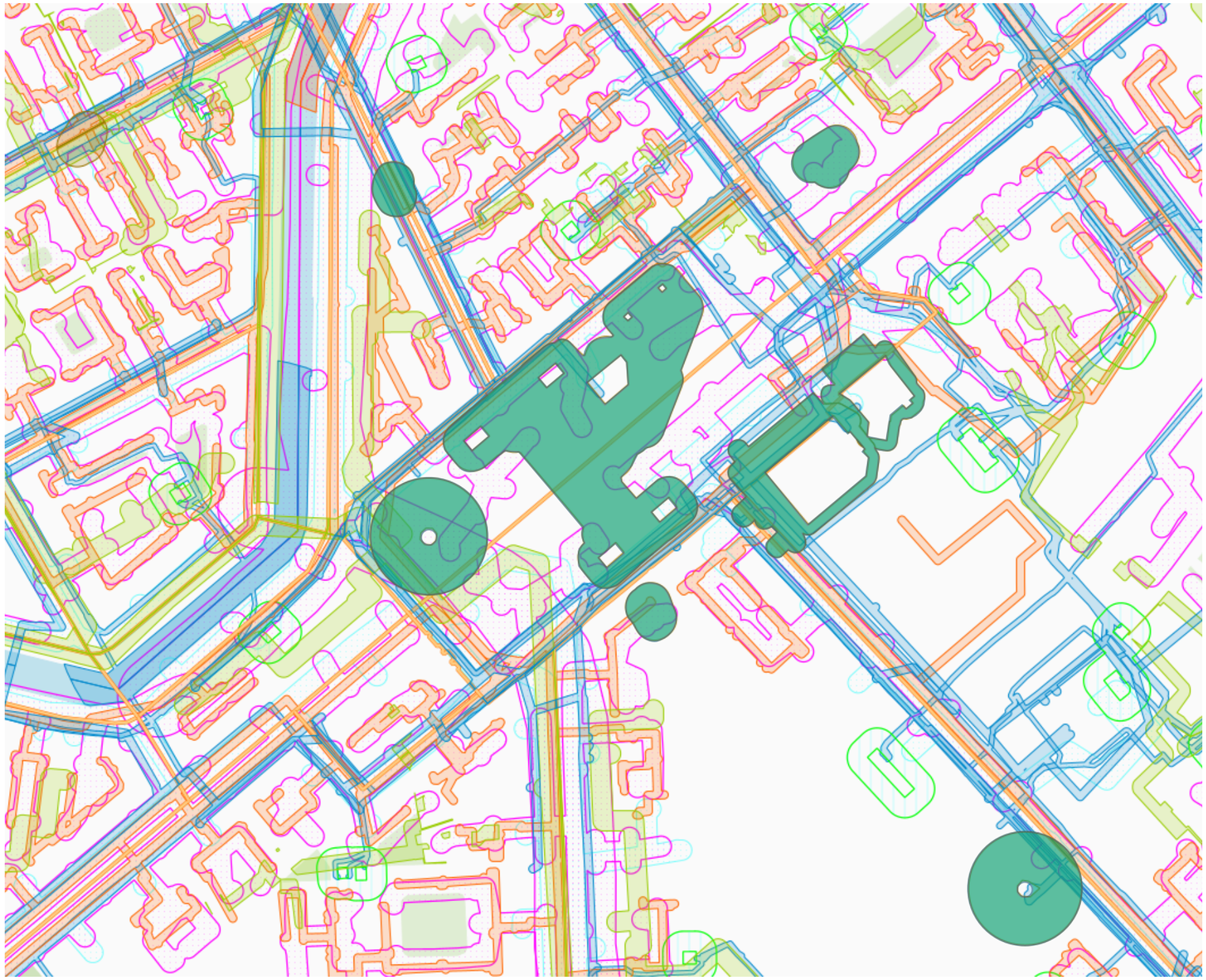
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



Граница размещения объектов ТПУ

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

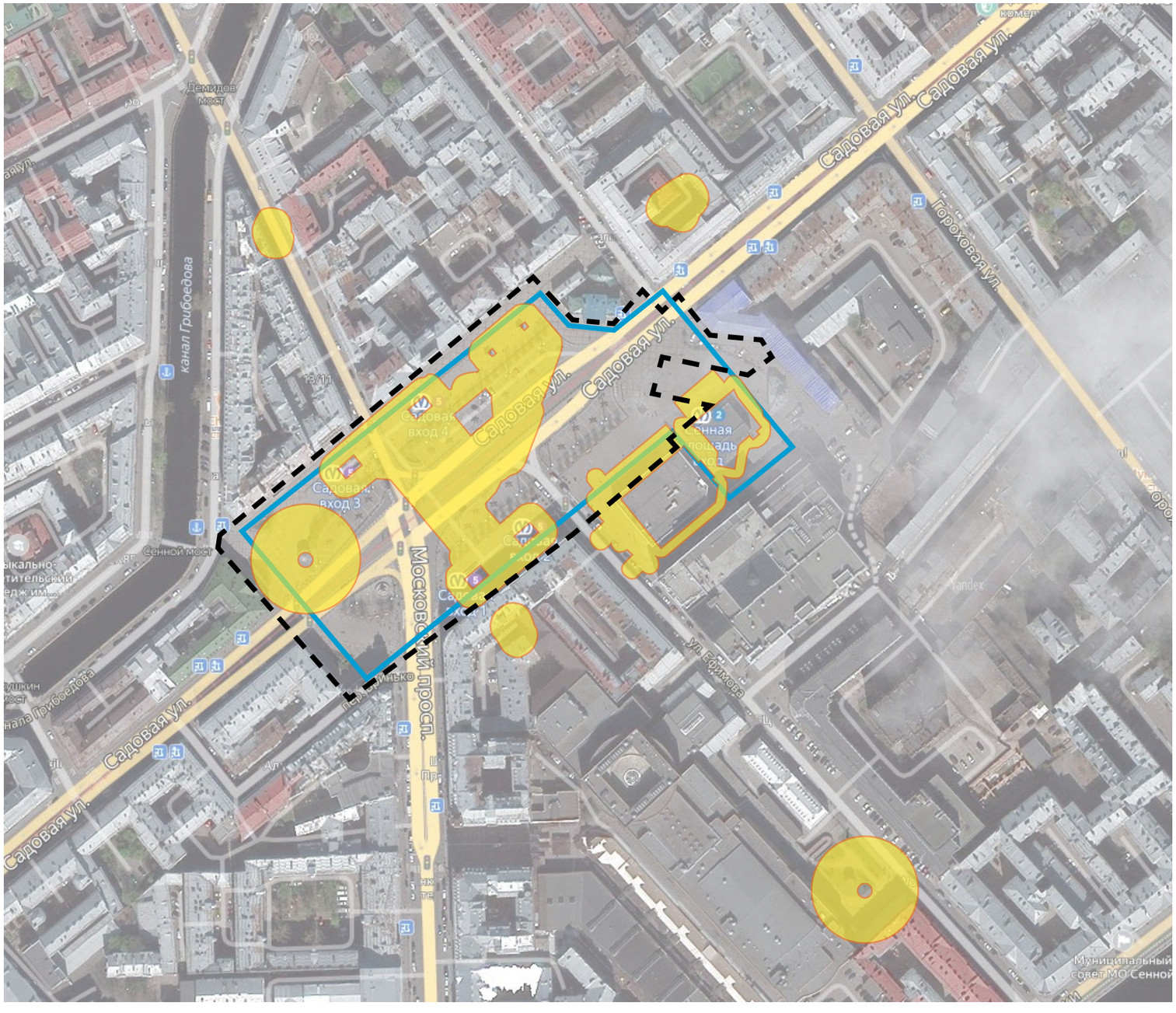
ЗОНЫ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



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

ТЕХНИЧЕСКИЕ И ОХРАННЫЕ ЗОНЫ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ



Территория планируемого ТПУ расположена в границах исторически сложившегося центра Санкт-Петербурга

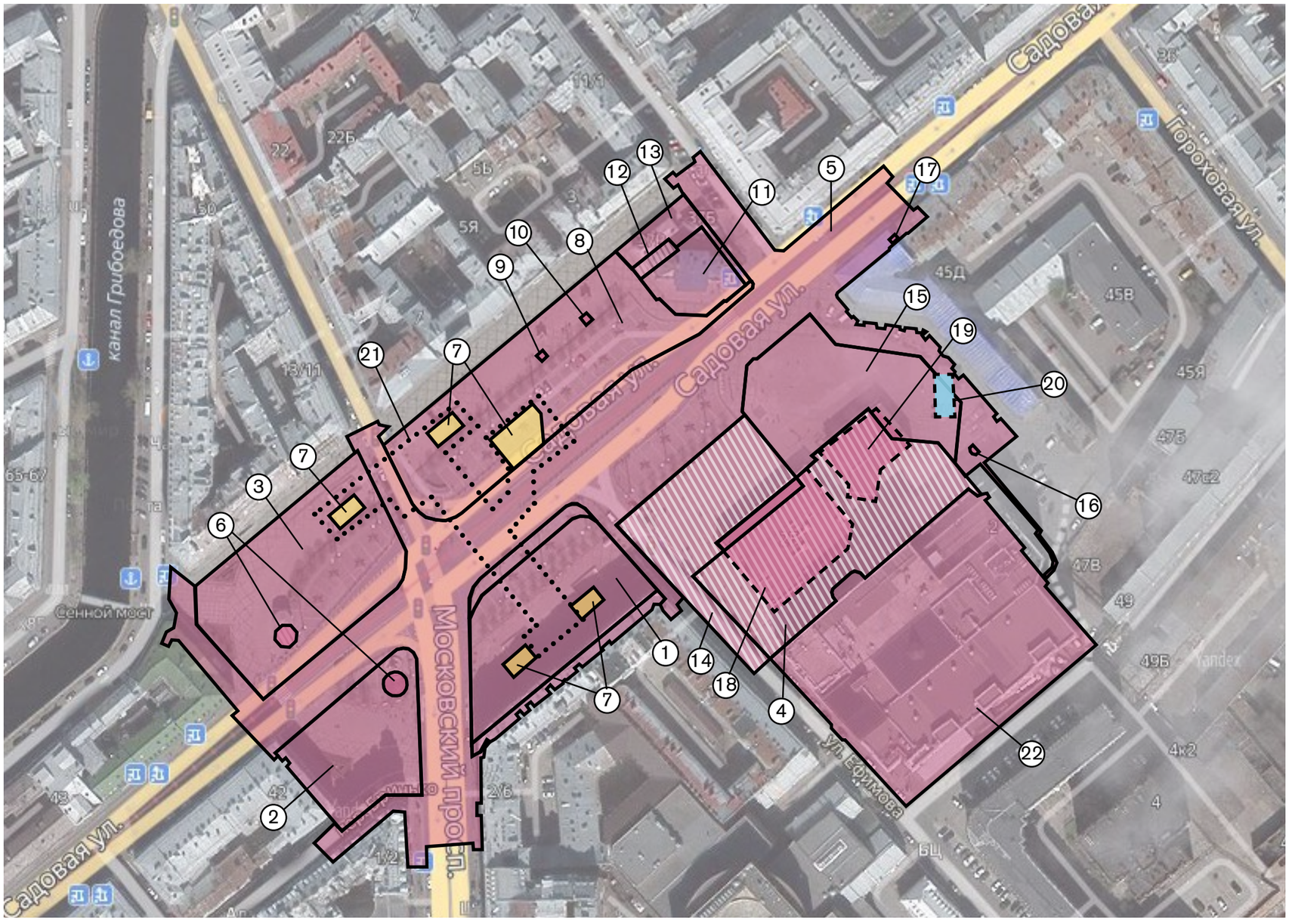
Технические и охранные зоны метрополитена

Граница размещения объектов ТПУ

Зона охраны объектов культурного наследия ОЗРЗ-1(32)

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС

1. Санкт-Петербург
2. Санкт-Петербург
3. Санкт-Петербург
4. Санкт-Петербург (в аренде)
5. Данные отсутствуют
6. Санкт-Петербург (в аренде)
7. Данные отсутствуют
8. Санкт-Петербург
9. Санкт-Петербург (в аренде)
10. Санкт-Петербург (в аренде)
11. Санкт-Петербург
12. Санкт-Петербург (в аренде)
13. Санкт-Петербург
14. Санкт-Петербург (в аренде)
15. Санкт-Петербург
16. Санкт-Петербург
17. Санкт-Петербург
18. Санкт-Петербург
19. Санкт-Петербург
20. Частная собственность
22. Санкт-Петербург
23. ООО «Капитал-Профит»



Частная собственность
Публичная собственность
Данные о правообладателе отсутствуют

В аренде
собственник Российская Федерация

Границы здания
Границы участка
Подземный переход

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
1	ЗУ	78:32:0106003:1003	3 669	Санкт-Петербург	Прочие ограничения (обременения) в пользу публичной стороны
2	ЗУ	78:32:0106003:1001	2 252	Санкт-Петербург	Прочие ограничения (обременения) в пользу публичной стороны
3	ЗУ	78:32:0106003:1006	3 999	Санкт-Петербург	Прочие ограничения (обременения) в пользу публичной стороны
4	ЗУ	78:32:0001058:13	4 425	Санкт-Петербург	Аренда с 26.04.2012 по 30.05.2021 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка №11/ЗД-02894 от 09.09.2011
5	ЗУ	78:32:0000000:3134	14 029	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
6	ЗУ	78:32:0106003:1	53	Санкт-Петербург	Аренда с 03.07.2008 по 21.05.2055 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка №11/ЗД-02602 от 07.06.2007
7	ЗУ	78:32:0106003:4	556	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
8	ЗУ	78:32:0000000:3154	4 534	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
9	ЗУ	78:32:0106003:3	9	Санкт-Петербург	Аренда с 05.03.2012 по 25.05.2021 СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка от 26.05.2011 №11/ЗД-02884 от 26.05.2011
10	ЗУ	78:32:0106003:2	9	Санкт-Петербург	Аренда с 25.08.2021 на 10 лет СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970 Договор аренды земельного участка №11/ЗД-041510 от 18.08.2021
11	ЗУ	78:32:0001146:10	764	Санкт-Петербург	Прочие ограничения (обременения) в пользу публичной стороны
12	ЗУ	78:32:0001146:8	97	Санкт-Петербург	Аренда с 24.04.2007 по 24.08.2055 ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ИНН: 7830000426 Договор аренды земельного участка № 11/ЗД-02599 от 14.11.2006 г.

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
13	ЗУ	78:32:0001146:2660	455	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
14	ЗУ	78:32:0000000:1008	2595	Санкт-Петербург	Аренда с 28.12.2020 на 3 года ООО «ОРИОН», ИНН: 7805760021 Договор аренды земельного участка №11/ЗК-03414 от 10.12.2020
15	ЗУ	78:32:0000000:3165	2902	Санкт-Петербург	Безвозмездное (срочное) пользование земельным/лесным участком с 25.12.2020 по 28.12.2063 Православная местная религиозная организация Приход храма успения Пресвятой Богородицы (Спас на Сенной) г.Санкт-Петербург, ИНН: 7839290039
16	ЗУ	78:32:0001058:4015	7	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
17	ЗУ	78:32:0001058:3003	5	Санкт-Петербург	Сведений нет (временный ЗУ)
18	здание	78:32:0001058:4029	2145	Санкт-Петербург	Хозяйственное ведение СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970
19	здание	78:32:0001058:3009	1421	Санкт-Петербург	Хозяйственное ведение СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970
20	здание	78:32:0001058:3024	122.7	Частная собственность	Православная местная религиозная организация Приход храма успения Пресвятой Богородицы (Спас на Сенной) г.Санкт-Петербург, ИНН: 7839290039
21	сооружение	78:32:0106003:1008	140.8	Санкт-Петербург	Хозяйственное ведение СПб ГУП «Петербургский метрополитен», ИНН: 7830000970
22	здание	78:32:0001058:3027	29 833	ООО "Капитал-Профит"	Аренда в пользу третьих лиц

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ

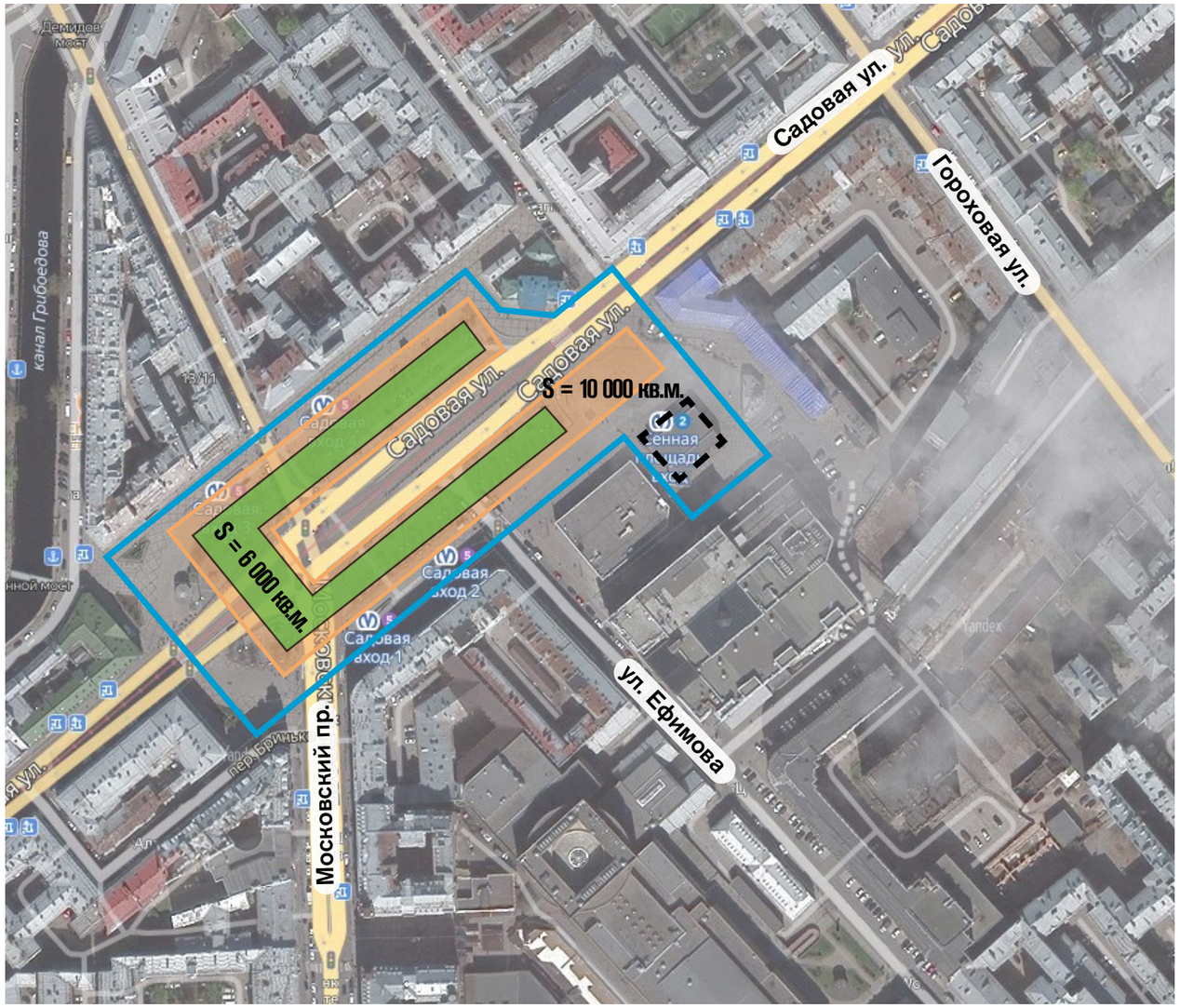
1. Реконструкция подземного пешеходного перехода и вестибюля станции метро «Садовая» в целях расширения площади подземного пространства.

2. Реконструкция вестибюля станции метро «Сенная площадь» по модели концессионного соглашения, предусматривающего увеличение высотности здания после реконструкции, размещение в составе здания после реконструкции многофункционального комплекса, а также включение в состав здания паркинга с функцией перехватывающей парковки.

3. Строительство на эксплуатируемой кровле стилобата многофункциональных комплексов, включающих в себя паркинги с функцией «перехватывающей парковки».

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

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



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.

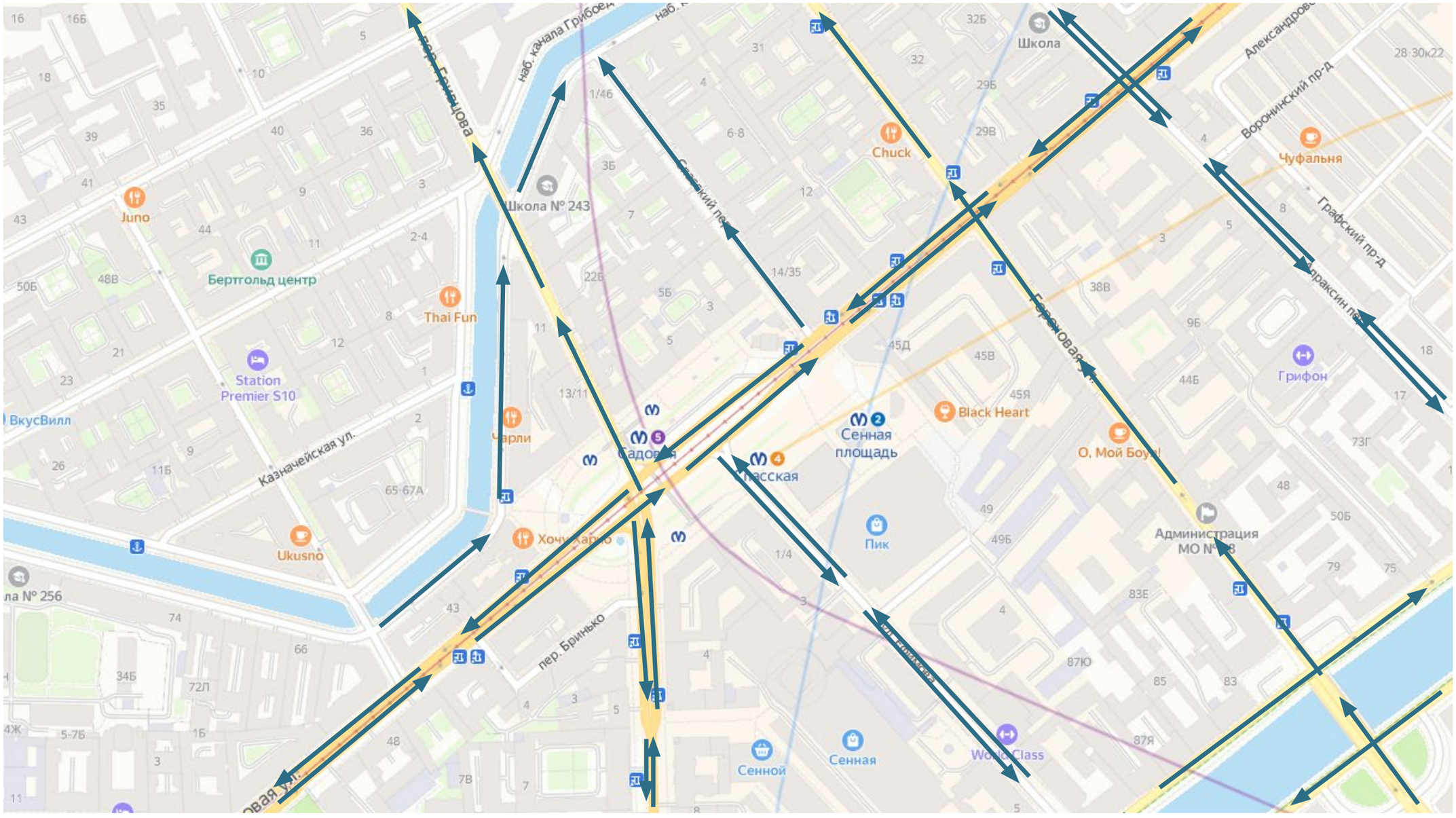
За счет строительства в составе ТПУ паркинга с функцией перехватывающей парковки:

- 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);
- 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.

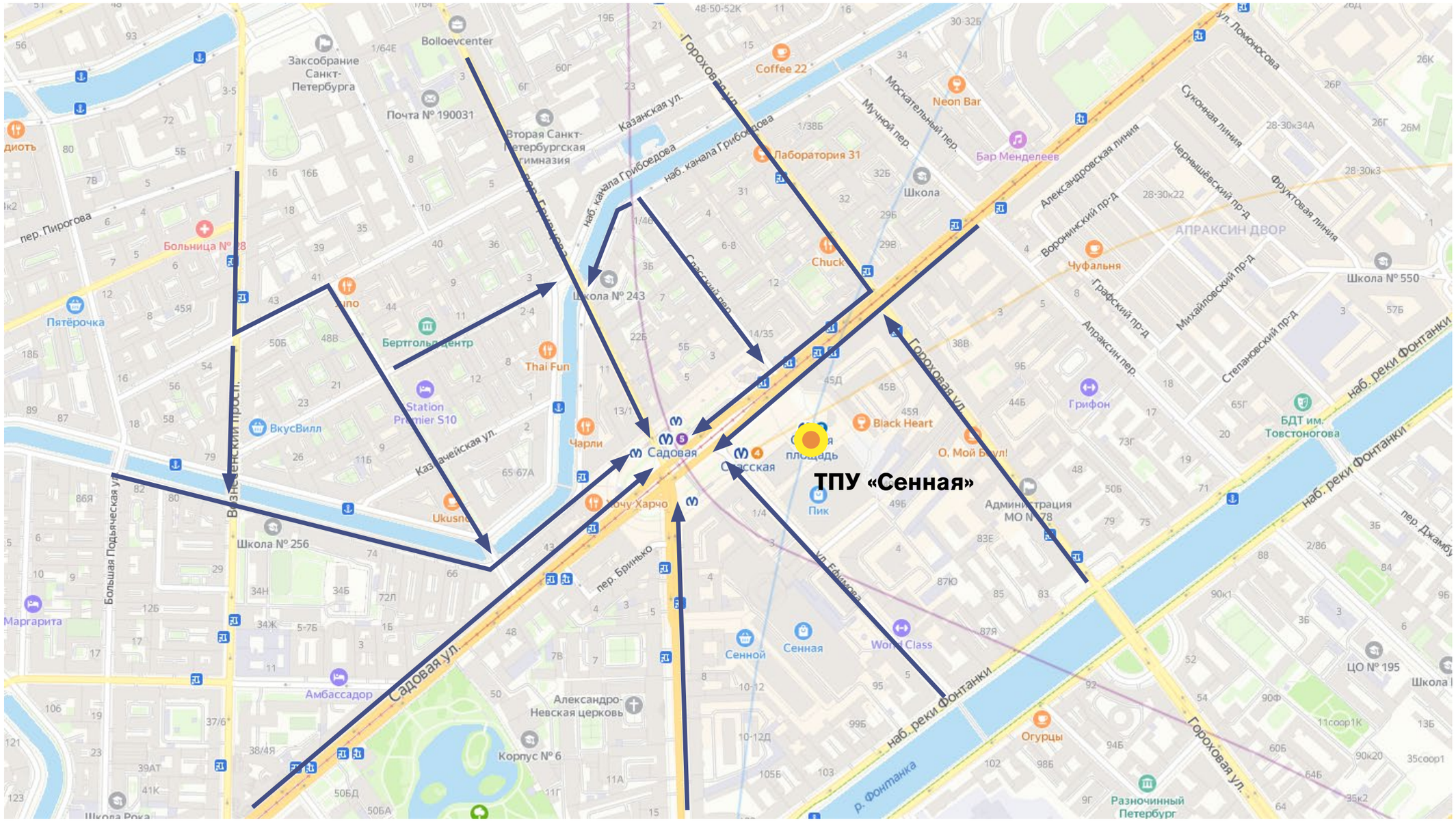
АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА



Направление движения автопотока

Граница размещения объектов ТПУ

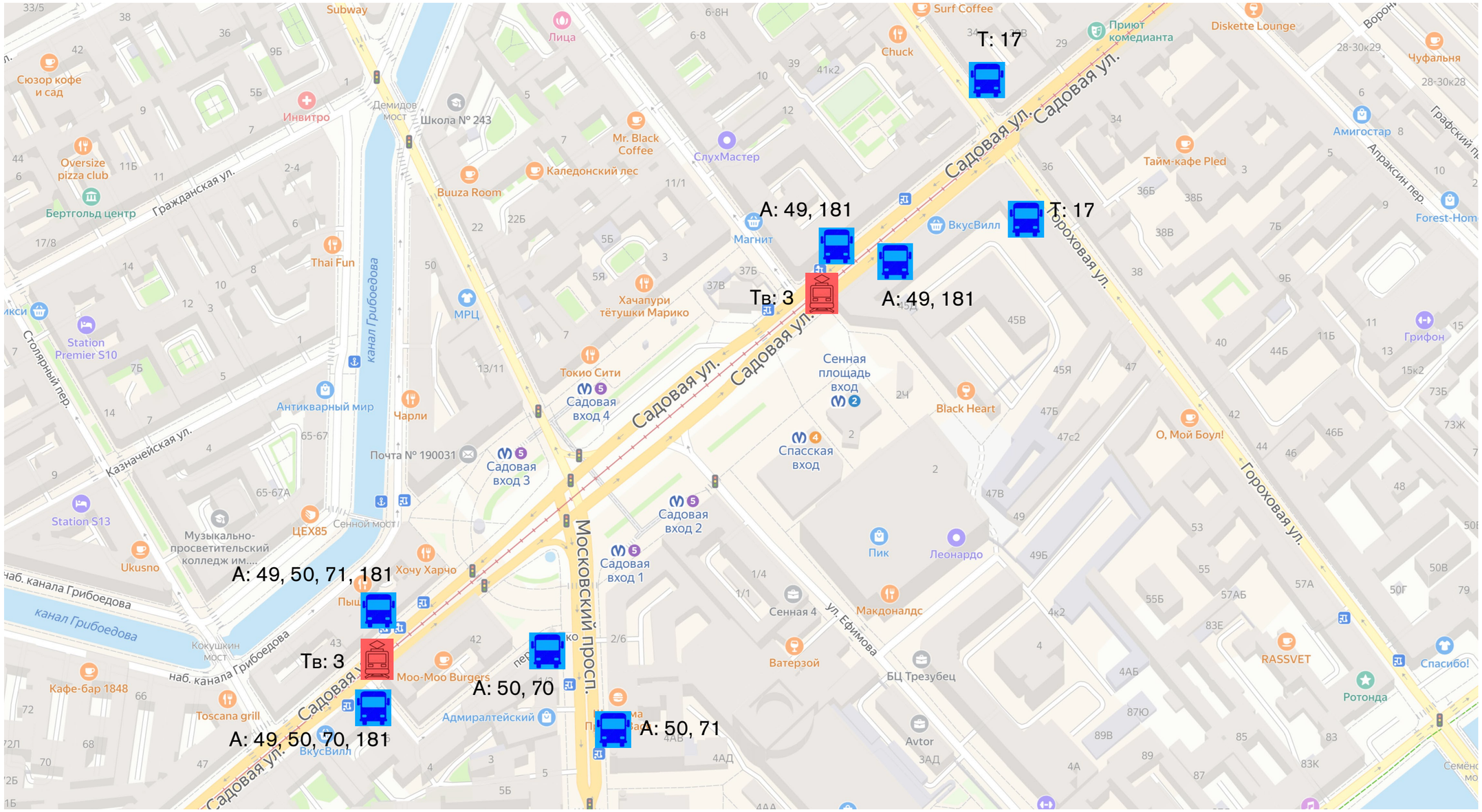
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ



Направление движения пешеходов

Граница размещения объектов ТПУ

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ



Граница размещения объектов ТПУ

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ

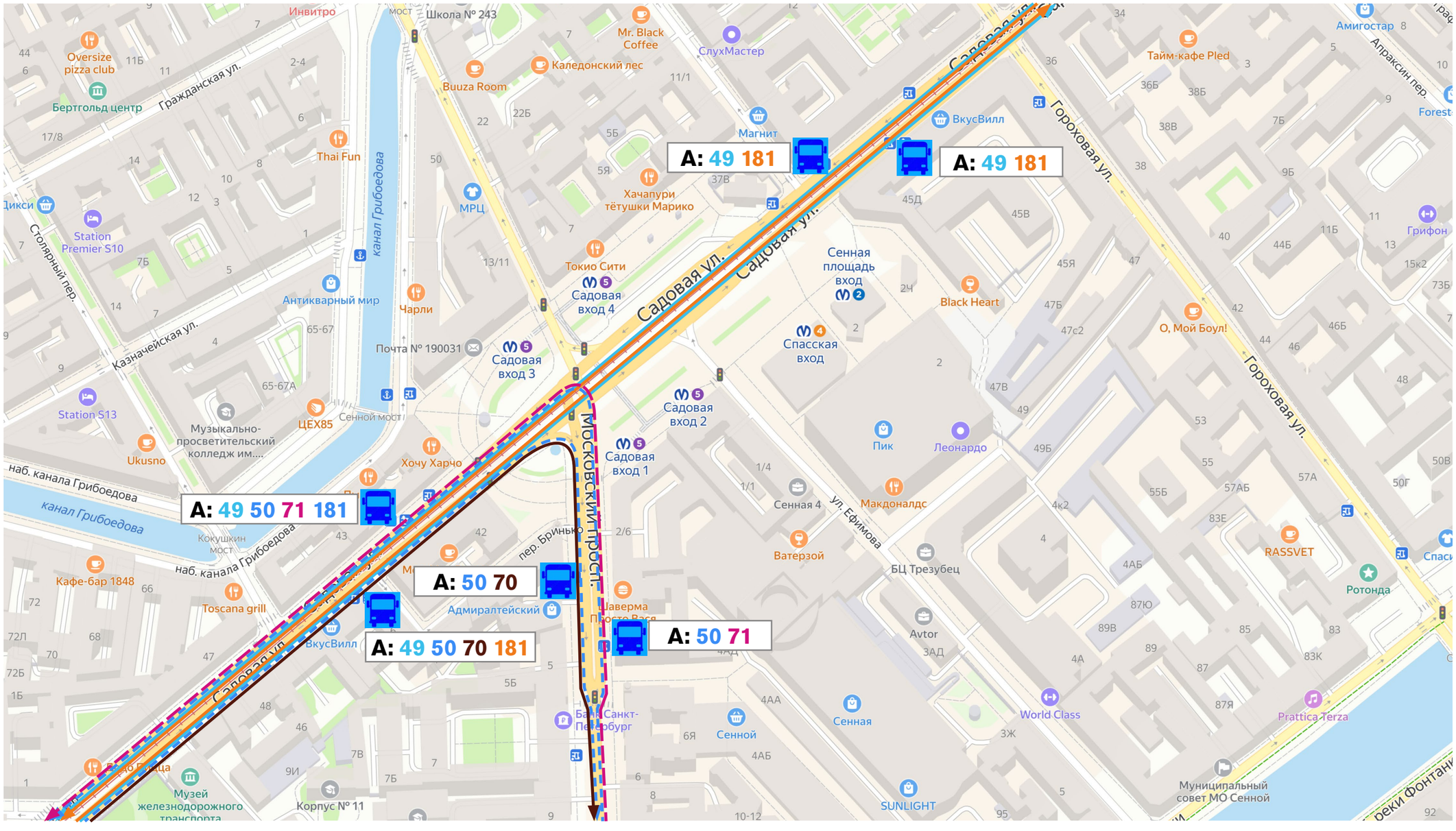
Автобусы:
49: Двинская ул. - ст. м. «Площадь Ленина»
50: Загребский бульвар - Театральная площадь
70: Канонерский остров - Двинская ул.
71: Двинская ул. - Канонерский остров
181: ул. Стасовой - пл. Репина

Троллейбусы:
17: Казанский собор - ул. Костюшко

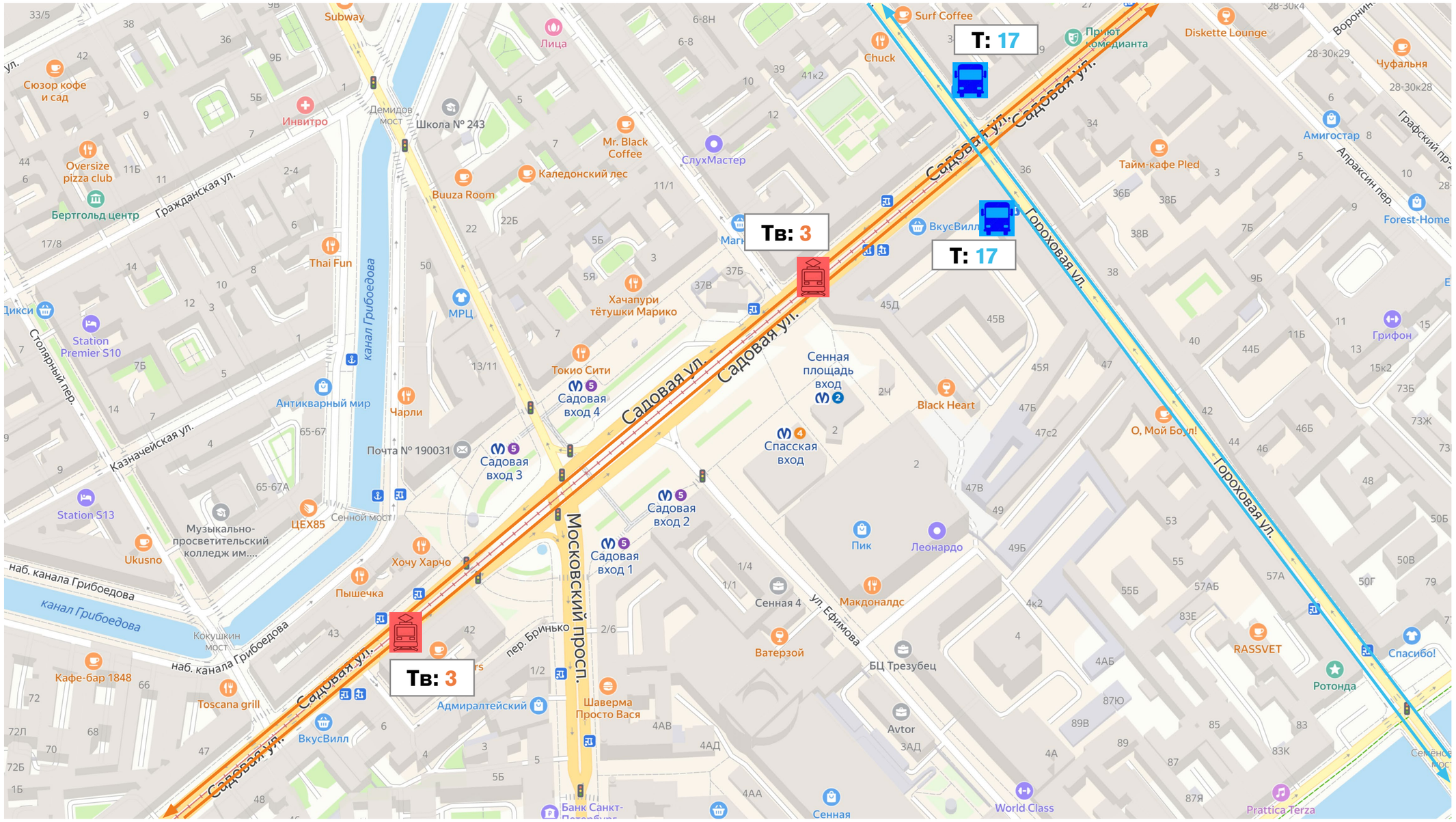
Трамваи:
3: пл. Репина - ст. м. «Площадь Ленина», Финляндский вокзал

Автобусы	5 маршрутов
Троллейбусы	1 маршрут
Трамваи	1 маршрут

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ АВТОБУСОВ



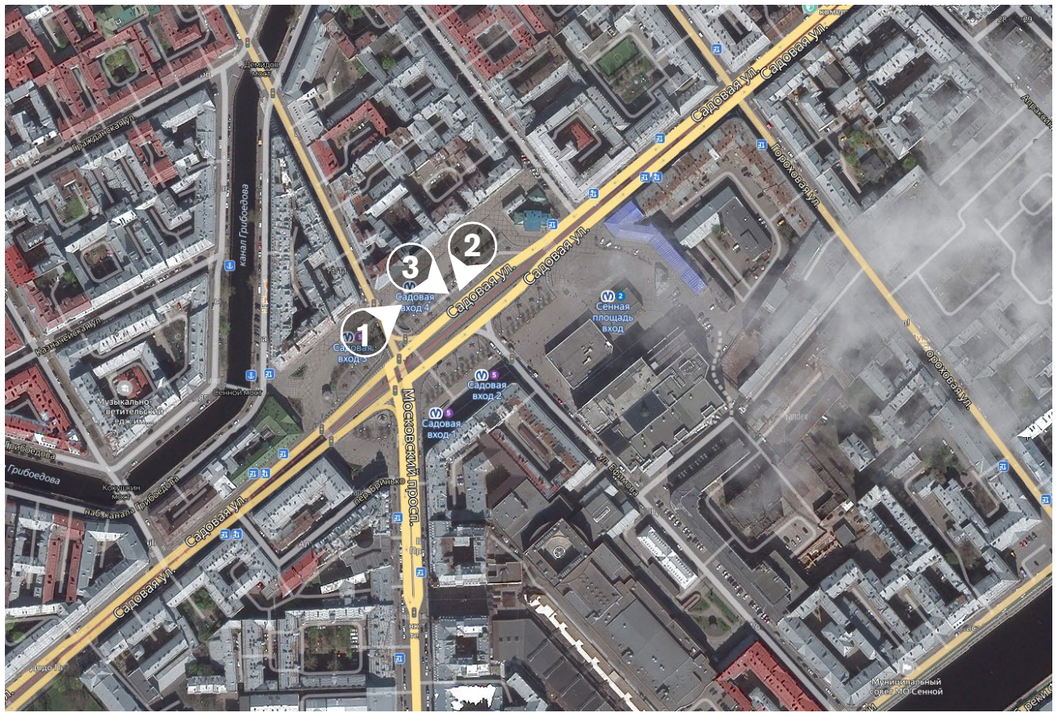
АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРОЛЛЕЙБУСОВ И ТРАМВАЕВ



Маршрут 3
Маршрут 17

ФОТОГРАФИИ

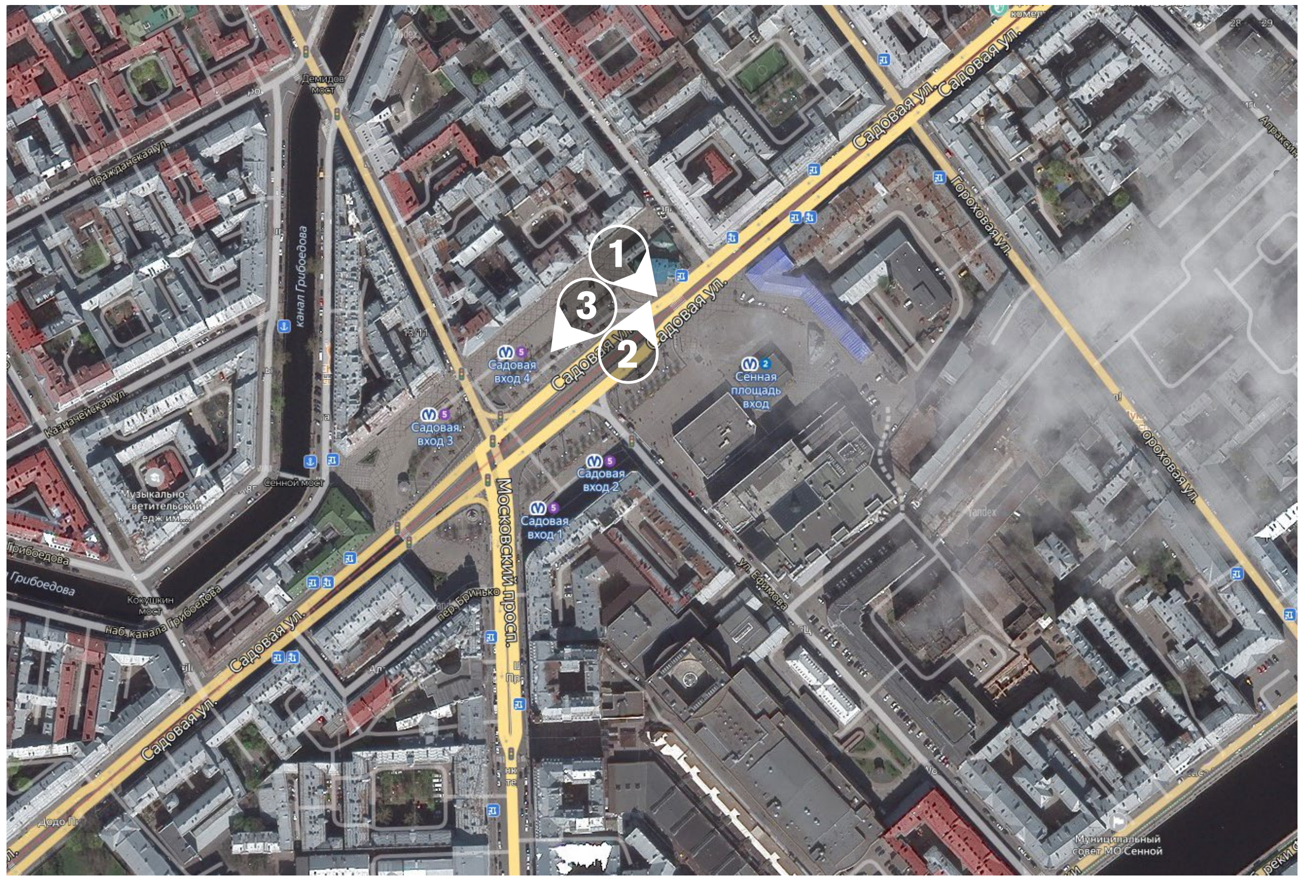
ФОТО ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ



1

2

3

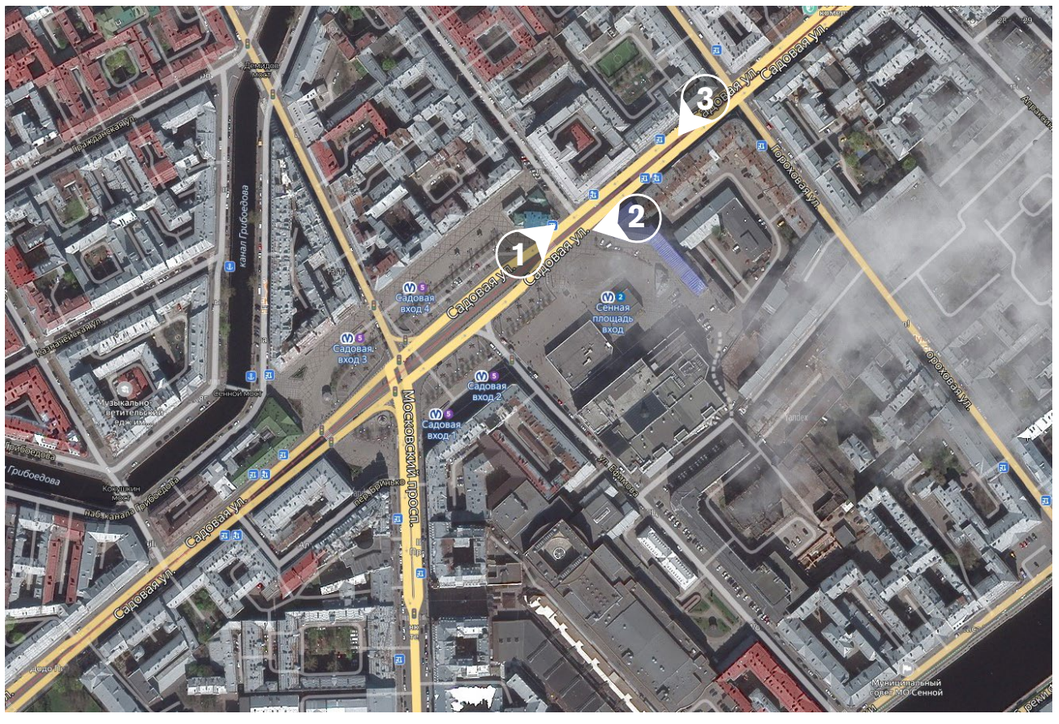

1
3
2
Садовая ул.
Садовая ул.
Демидов мост
Гражданская ул.
канал Грибоедова
Казначейская ул.
Садовая вход 4
Садовая вход 3
Сенная площадь вход
Гороховая ул.
Сенной мост
Садовая вход 2
Садовая вход 1
Московский просп.
Музыкально-ветительский едж им...
Грибоедова
Кокушкин мост
наб. канала Грибоедова
пер. Бринько
ул. Ефимова
Муниципальный совет МО Сенной

ФОТОГРАФИИ

1

2

3



ФОТОГРАФИИ

1

LAND ROVER
О798ЕТ 98
2

www.orange-em.ru
600 31 31
ГОСТИНИЧНО-РЕСТОРАННЫЙ
КОМПЛЕКС ORANGE
ORANGE
3

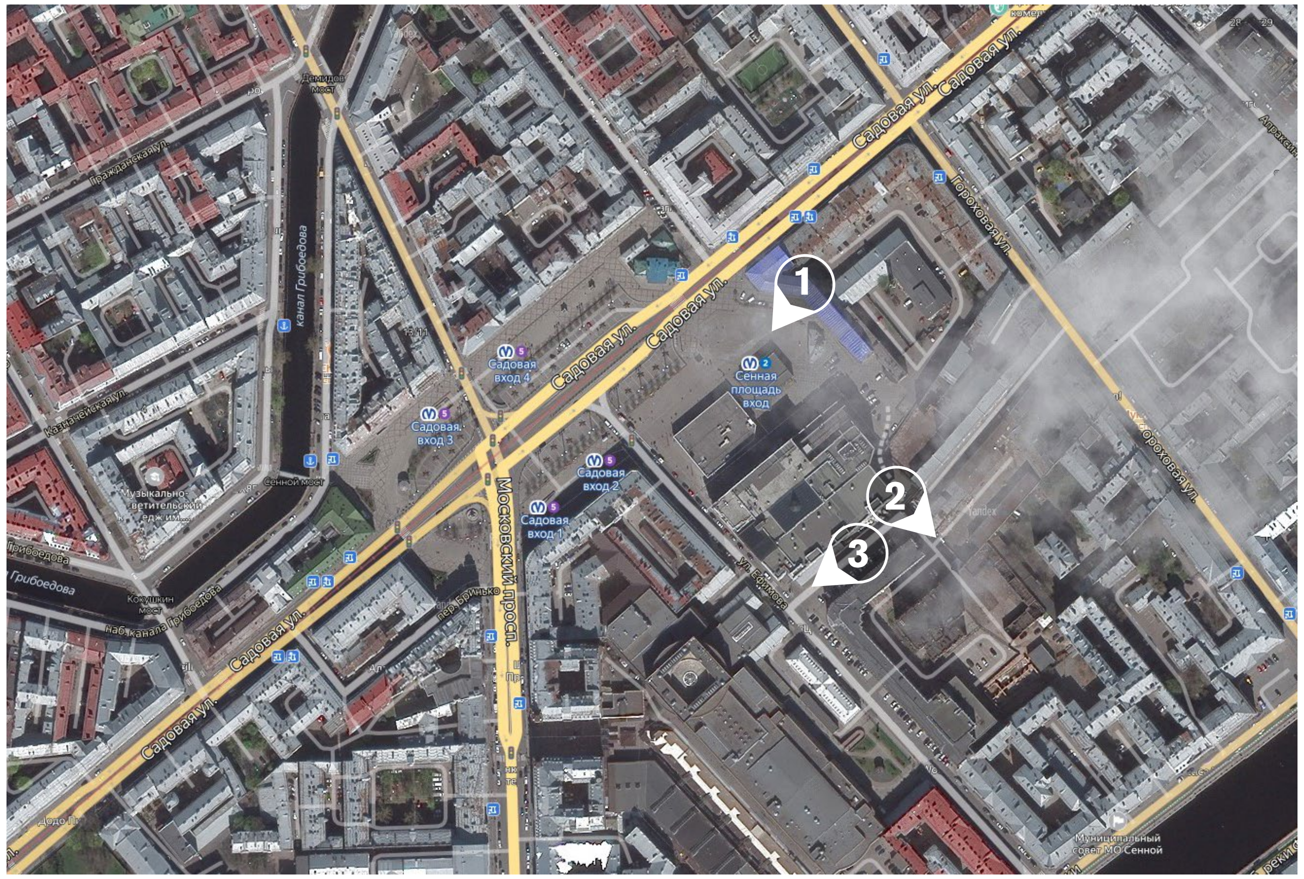
1
2
3
Садовая ул.
Садовая вход 4
Садовая, вход 3
Садовая вход 2
Садовая вход 1
Сенная площадь вход
Московский проспект
канал Грибоедова

ФОТОГРАФИИ

1

2

3


Садовая ул.
Гороховая ул.
Гражданская ул.
канал Грибоедова
Казначейская ул.
Садовая вход 4
Садовая вход 3
Садовая вход 2
Садовая вход 1
Сенная площадь вход
Сенной мост
Московский просп.
ул. Ефимова
Кокушкин мост
наб. канала Грибоедова
пер. Бринько
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

1

2

Лицо, осуществляющее строительство
ООО ПСФ «Дизайн-Оптимум»
Объект: Реконструкция нежилого здания под размещение административного центра расположенного по адресу : г. Санкт-Петербург , ул.Гороховая д.49 литер Б
Разрешение на строительство № 78-001-0136-2020
Заказчики:
ИП Быстрова Елена Олеговна
ИП Быстров Виктор Иванович
ИП Быстрова Юлия Викторовна
Контактное лицо:
Галанова И.А., тел: +7 921 188-95-49
Лицо, осуществляющее строительство:
ООО ПСФ «Дизайн-Оптимум»
ИНН 1001056488
Контактные данные:
185003,г.Петрозаводск, ул.Правды, д.29
Тел.8(8142)57-85-95, email: designoptimum@yandex.ru
Контактное лицо: начальник участка
Елин А.Г +7(960)235-49-52
Начало строительства: июль 2020 г.
Окончание строительства: декабрь 2021

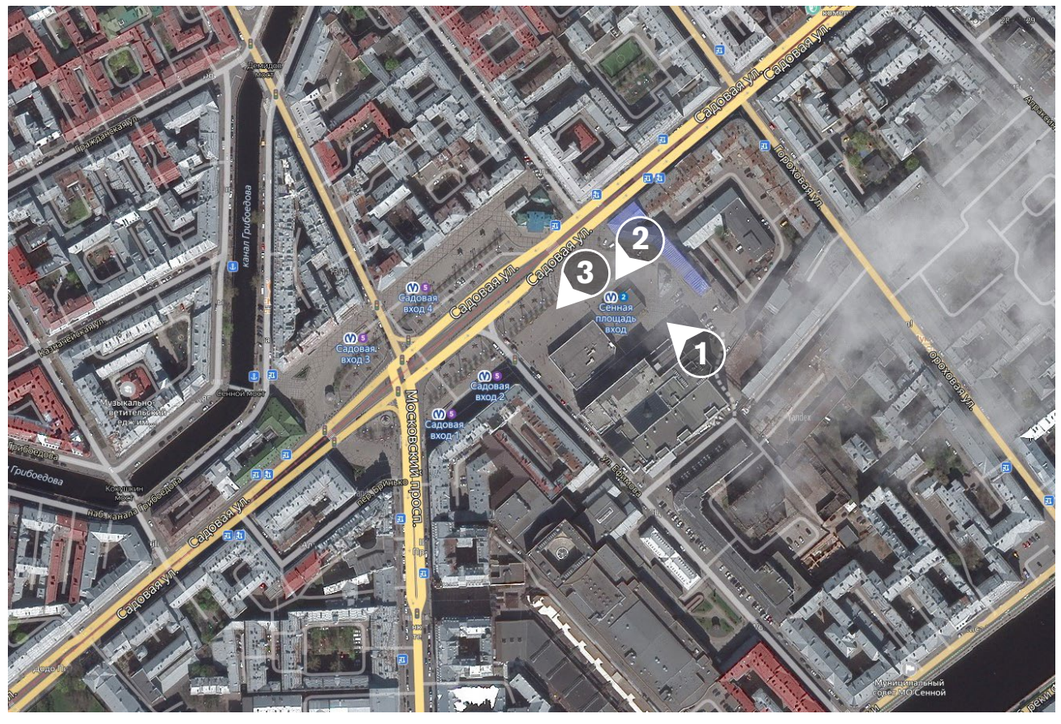
Садовая ул.
Московский проспект
Сенная площадь вход
1
2

ФОТОГРАФИИ

1

СЕННАЯ ПЛОЩАДЬ
2

3

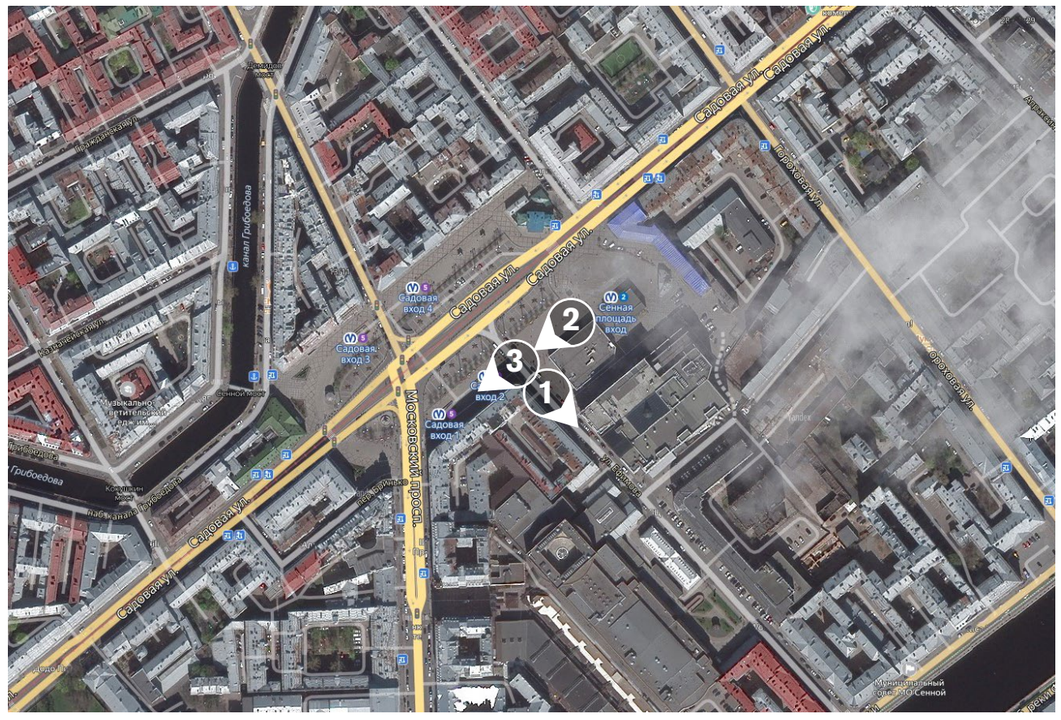

Садовая ул.
Московский просп.
Садовая вход 4
Садовая вход 3
Садовая вход 2
Садовая вход 1
Сенная площадь вход
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

буше
ГОРЯЧИЕ ЦЕНЫ НА КОФЕ
1

2

PUBLICCAFE
3


Садовая ул.
Московский просп.
Садовая вход 4
Садовая вход 3
Садовая вход 2
Садовая вход 1
Сенная площадь вход
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

ТОРГОВЫЙ
СЕННАЯ ПЛ. - ПАРК ПОБЕДЫ
МОСКОВСКАЯ - АВИАГОРОДОК
ЛЕНТА, ЛЕТО 213 ПУЛКОВО-СХМ
213
1

CRAFT BEER Shop
БЮРО ПЕРЕВОДОВ
АВИА, Ж/Д БИЛЕТЫ ТУРАГЕНТСТВО
PRO-ТАБАК
ЭЛЕКТРОННЫЕ СИГАРЕТЫ
СЕННАЯ ПЛ. - ПАРК ПОБЕДЫ
МОСКОВСКАЯ - АВИАГОРОДОК
ЛЕНТА, ЛЕТО 213 ПУЛКОВО-СХМ
213
АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА
2

POSTER
Клиники СМТ
СДЭК
3

Садовая ул.
Московский просп.
Садовая вход 4
Садовая вход 3
Сенная площадь вход
Садовая вход 2
Садовая вход 1
1
2
3

ФОТО ТРК «ПИК»