МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

# ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «ПРОСПЕКТ ПРОСВЕЩЕНИЯ»

Адрес: Санкт-Петербург,  пр. Энгельса, д. 140

**2021**

# СОДЕРЖАНИЕ


**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..... 3**

**МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ..... 4**

**ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ ..... 6**

**СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ ..... 7**

**ПРОЧИЕ СХЕМЫ ..... 9**

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 9

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ..... 10

ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 11

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС ..... 12

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА ..... 15

СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ ..... 16

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ ..... 18

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПАССАЖИРОПОТОКИ ..... 24

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ ..... 25

**ПРЕИМУЩЕСТВА ..... 27**

**КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ ..... 28**

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ..... 28

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ..... 30

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ..... 32

**ФОТОГРАФИИ ..... 34**

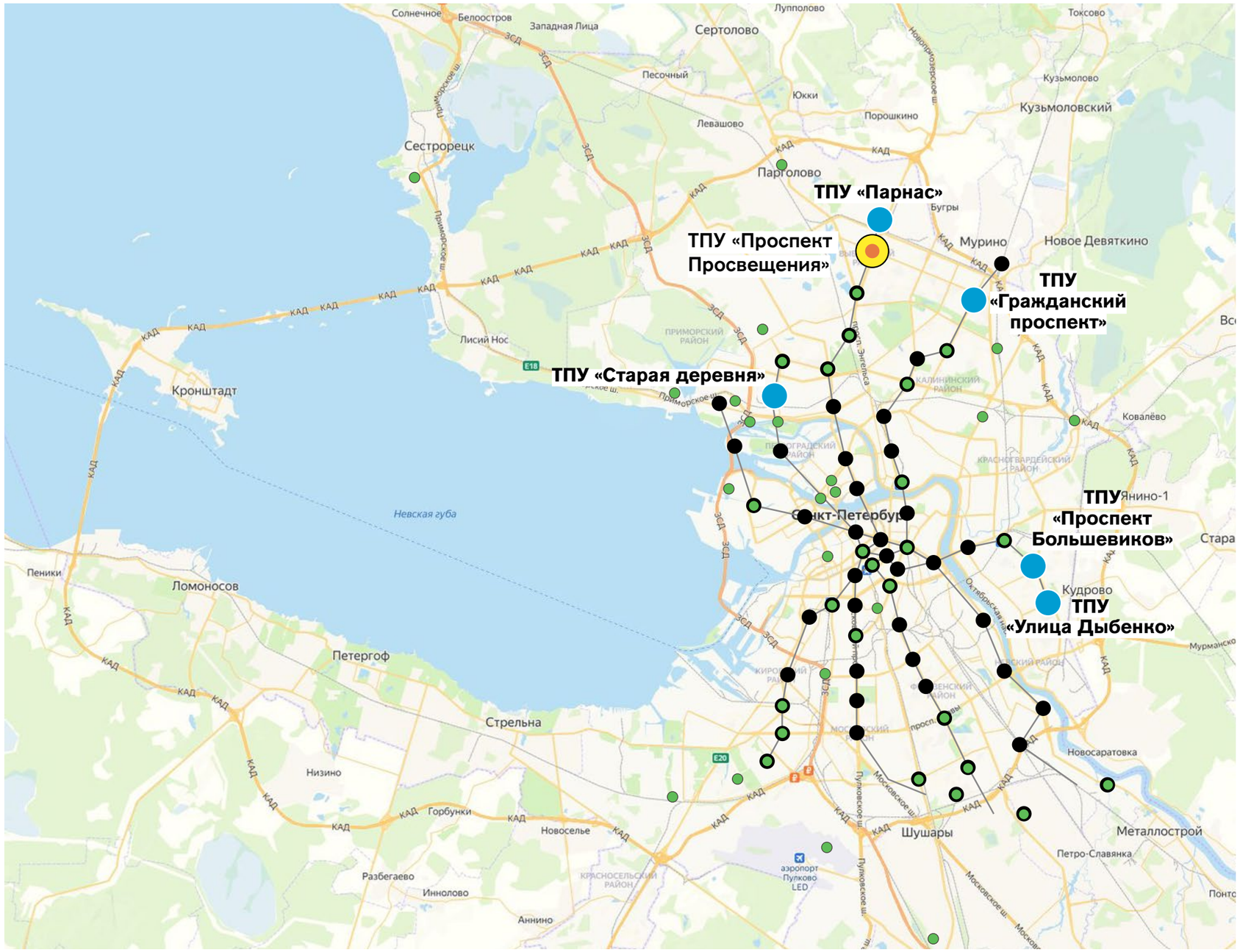
# ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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 | | 60,9 тыс. пассажиров в день |
| НГПТ | | 62,4 тыс. пассажиров в день |
| Площадь в границах ППТ, м$^2$ | | 751 000 |
| Площадь в границах ТПУ, м$^2$ | | 107 150 |
| Перехватывающая парковка | | на 50 м/м (40х50 м) |

# МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ТПУ

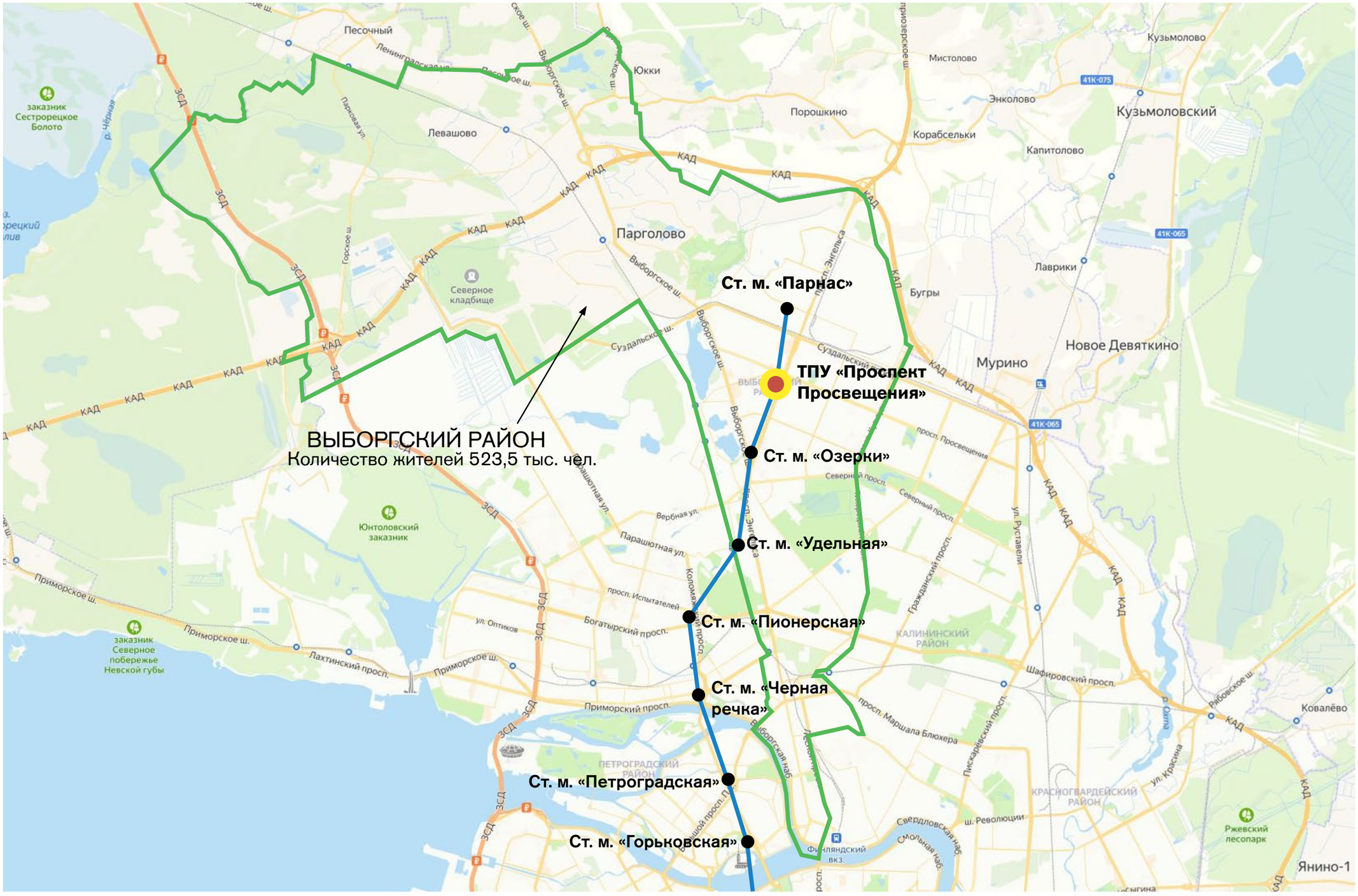
В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.06.2014Г. №552




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

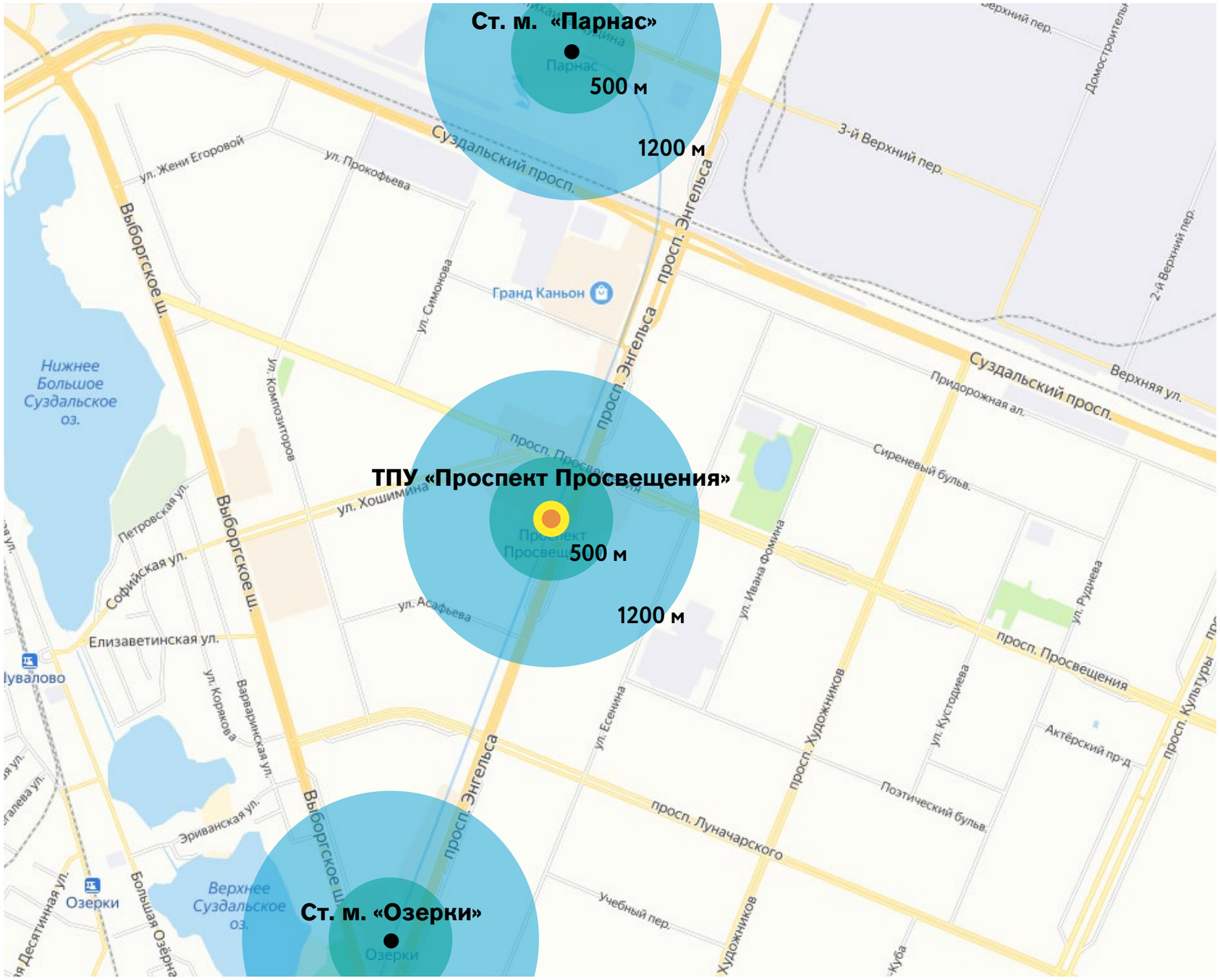
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 140

# МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



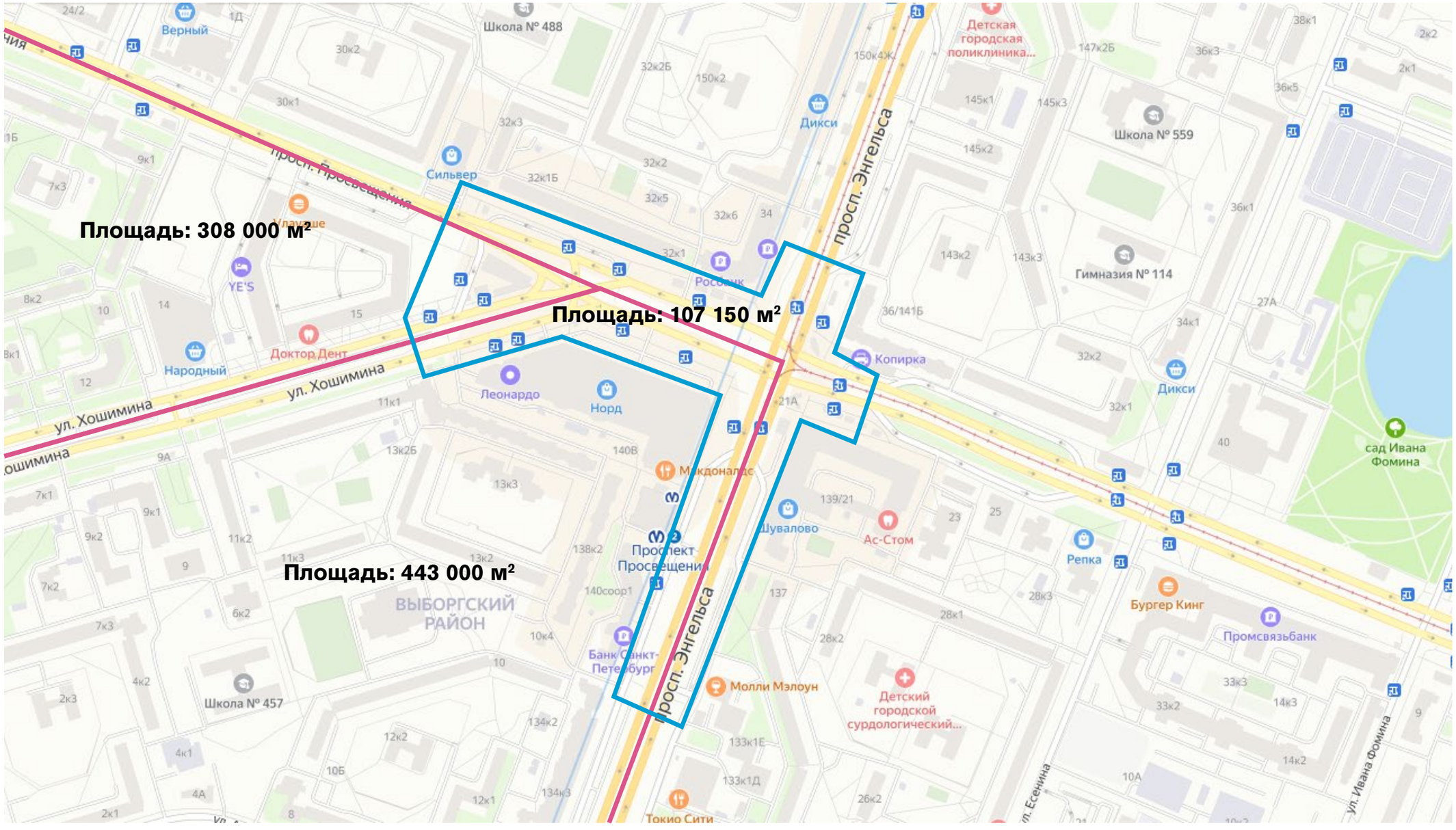

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 140

# ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ




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

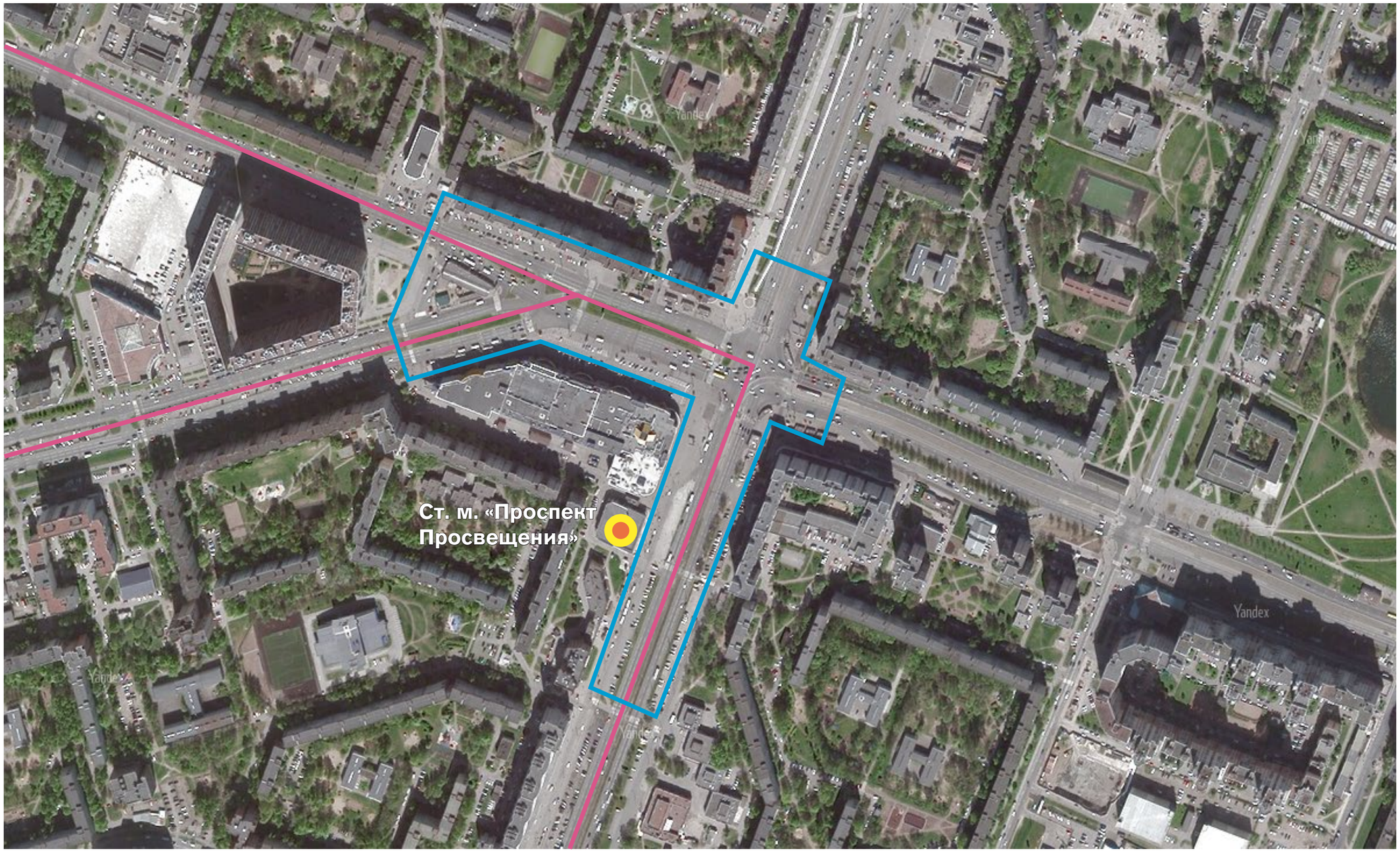
# СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ




Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

# СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ

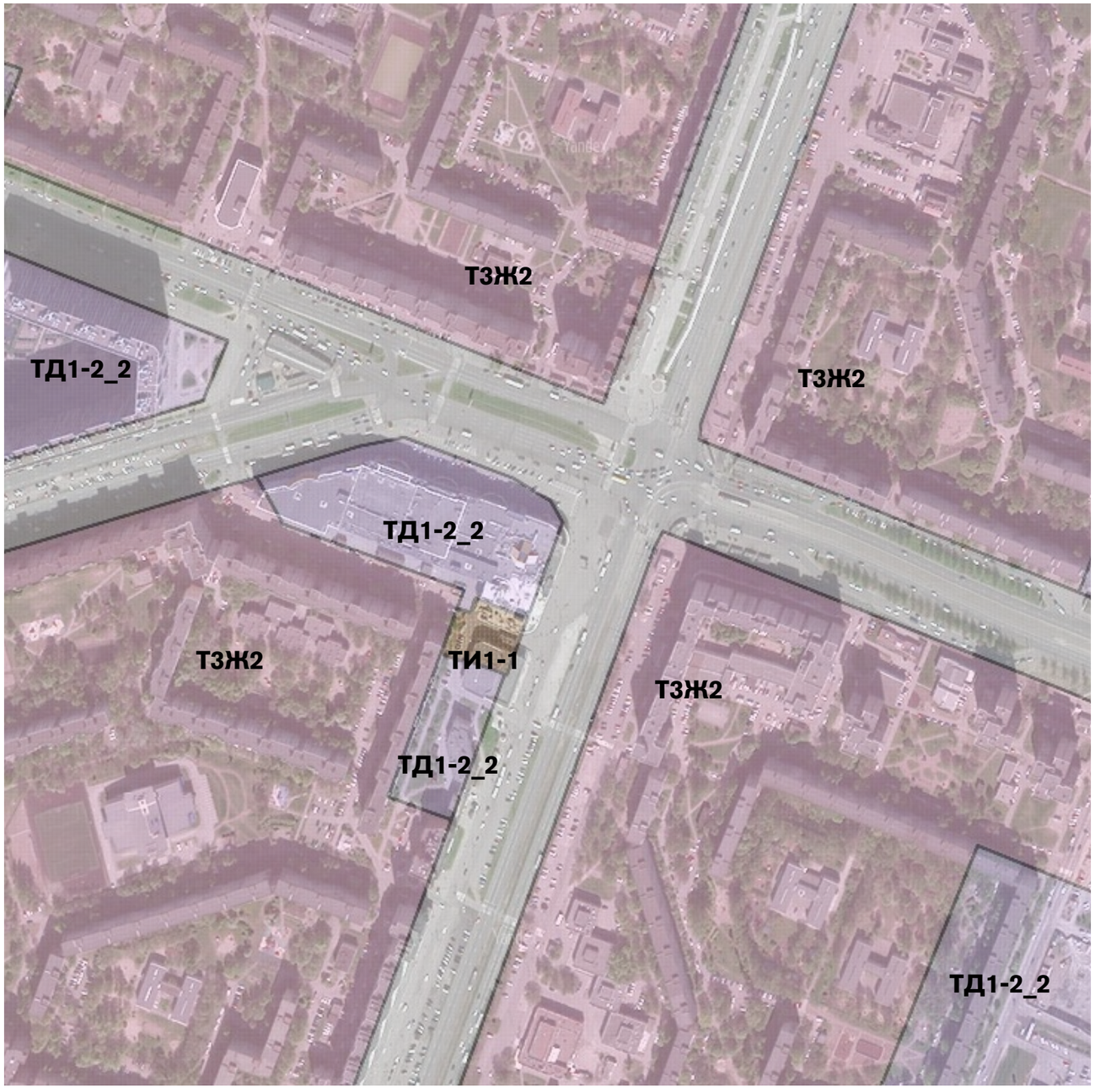



Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

# ПРОЧИЕ СХЕМЫ

## СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

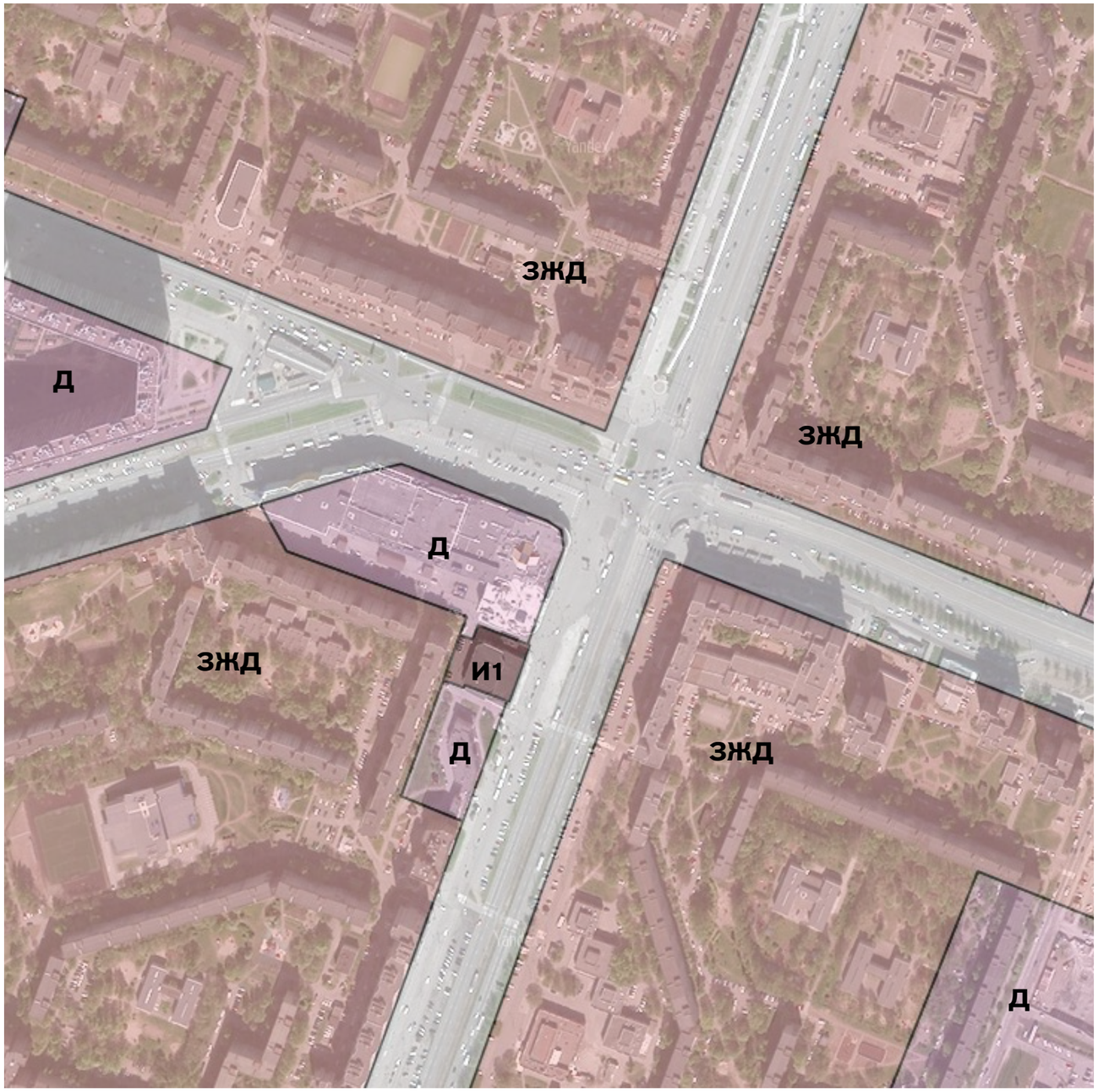



**ТИ1-1:** Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности

**ТД1-2_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 магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры

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

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН




**Зоны**

**И1:** зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

**Д:** зона общественно-деловой застройки.

**ЗЖД:** зона жилой застройки.

**Высотный регламент по зонам**

**И1:** 40/43/55

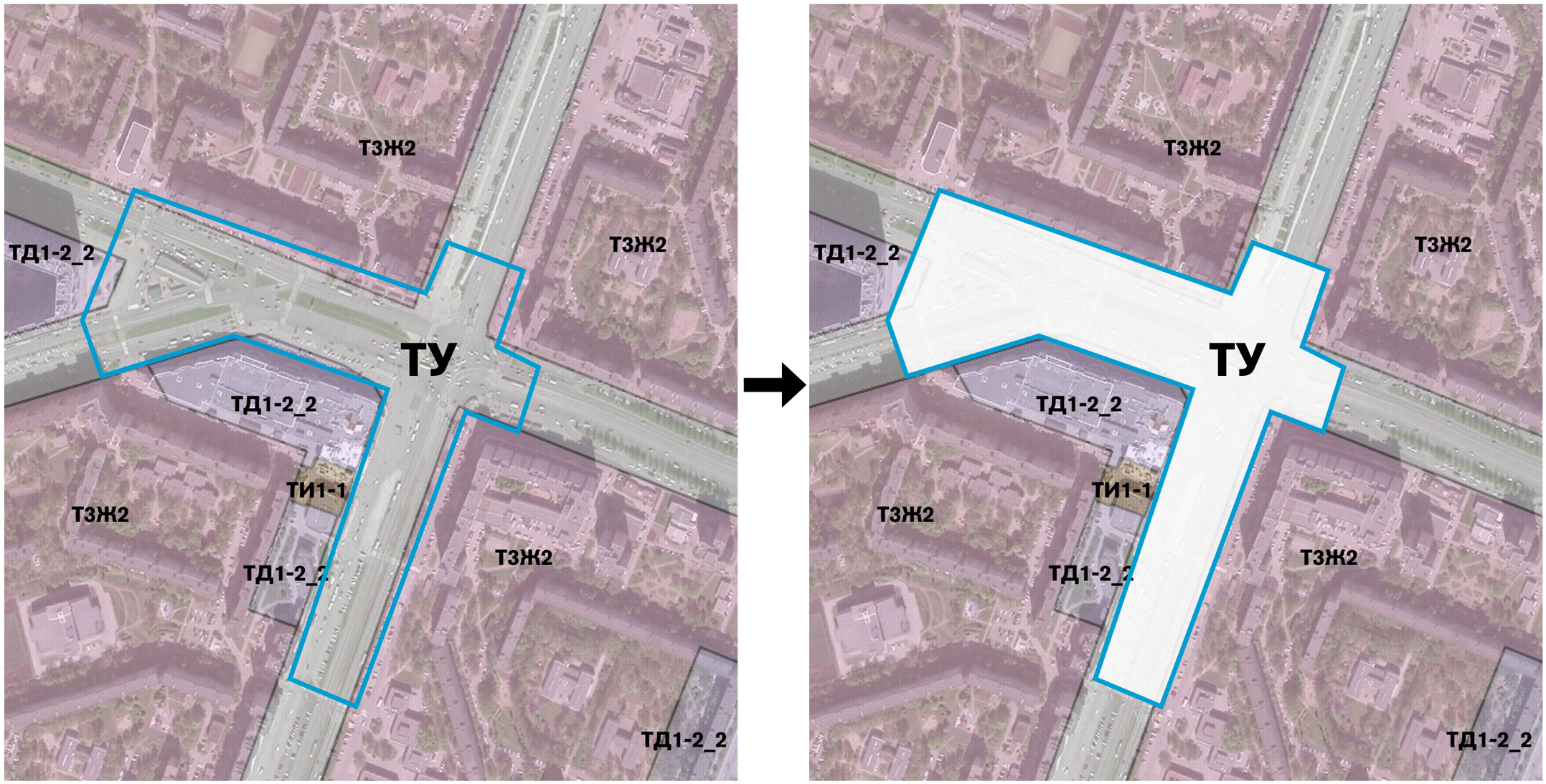
**Д:** 40/43/75

**ЗЖД:** 40/43/68

**ПД:** -

**У:** -

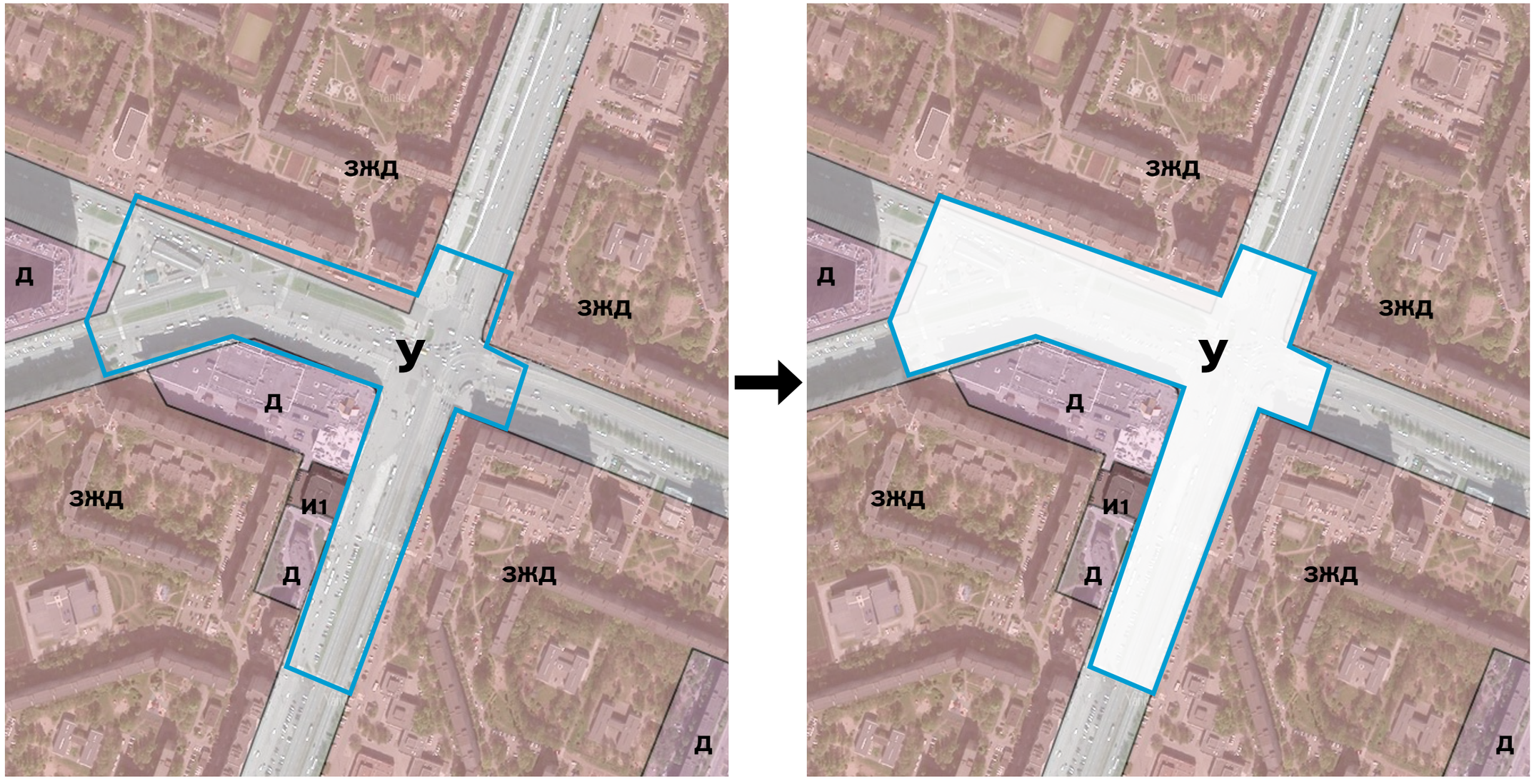
# ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ




Граница размещения объектов ТПУ

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

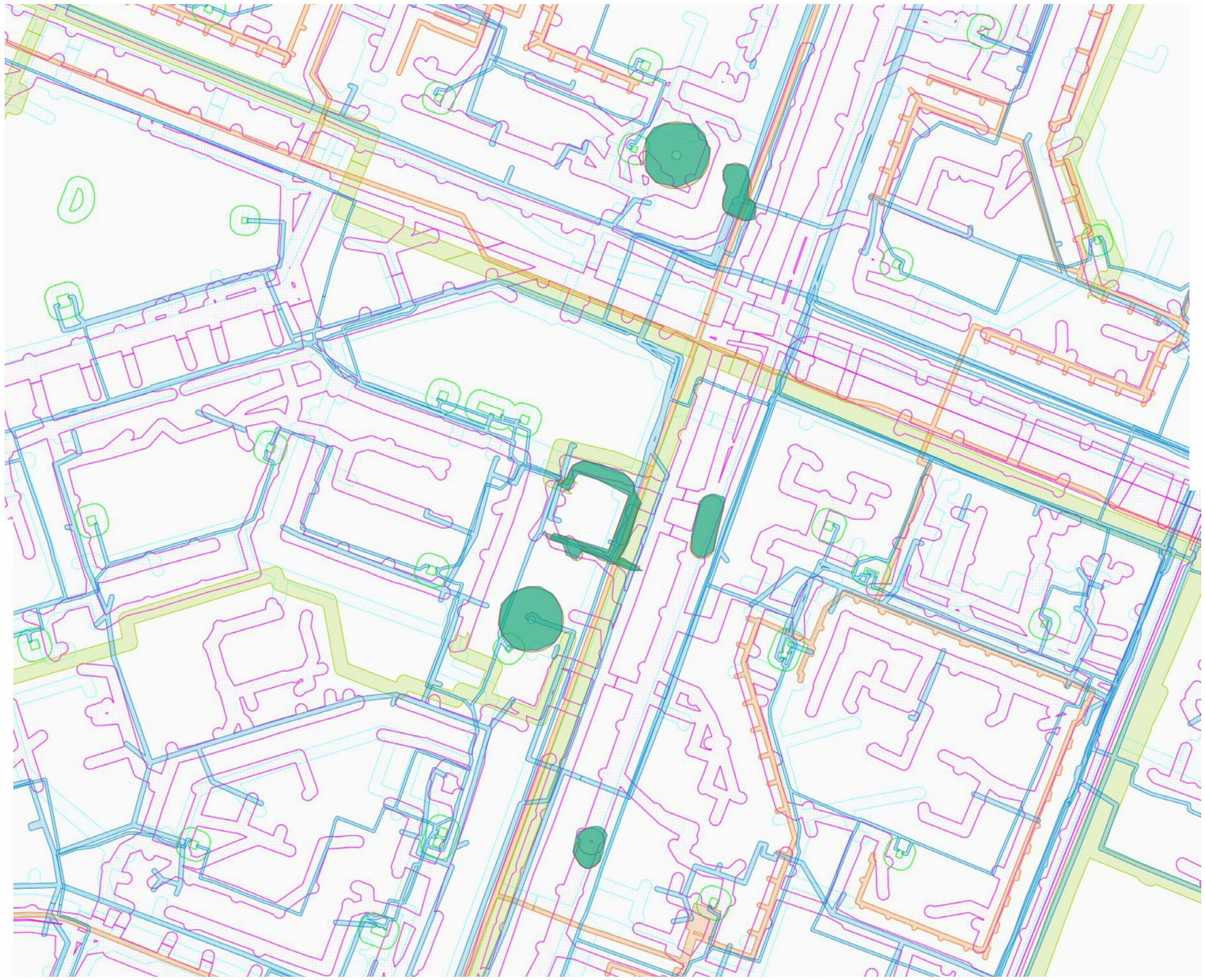
# ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН




Граница размещения объектов ТПУ

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

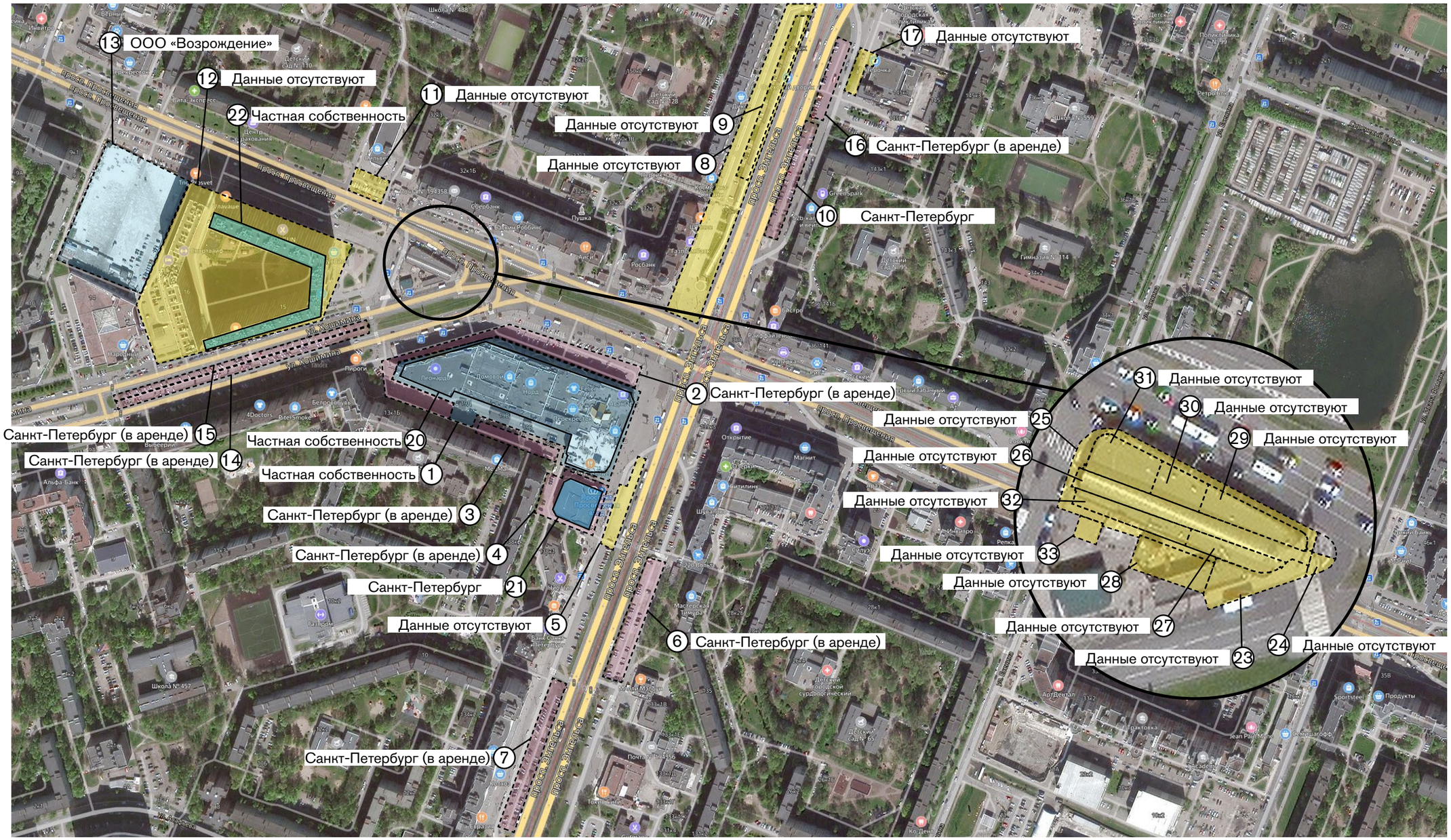
# ЗОНЫ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



**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

# ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС




Частная собственность
Публичная собственность
Данные о правообладателе отсутствуют

Границы участка
Границы здания

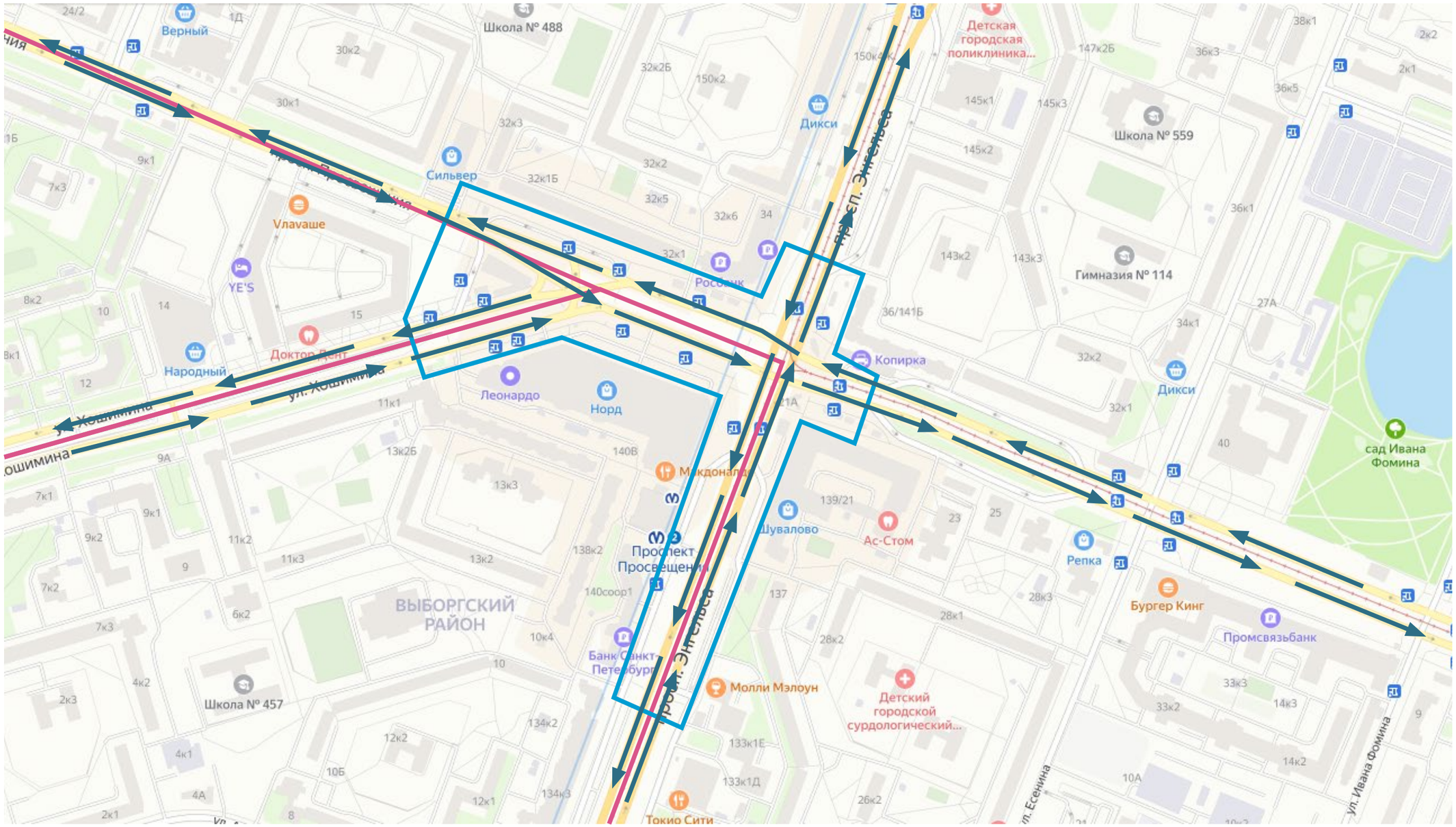
# ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

| № | Тип | Площадь, кв.м. | Сведения о правообладателе/ собственнике | Обременения |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ЗУ | 21 908 | Долевая частная собственность: Агарков Михаил Александрович, ООО "ОДО Ассоциация" Открытая резервная система", Саргин Сергей Алексеевич, Макаров Николай Борисович | Иные ограничения (обременения) прав в пользу публичной стороны |
| 2 | ЗУ | 4 921 | Санкт-Петербург | Аренда с с 07.08.2008 по 26.02.2020, ООО "Адамант", ИНН: 7816203061<br>Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06339 от 21.08.2006 |
| 3 | ЗУ | 294 | Санкт-Петербург | Аренда с с 07.08.2008 по 26.02.2020, ООО "Адамант", ИНН: 7816203061<br>Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06339 от 21.08.2006 |
| 4 | ЗУ | 3 426 | Санкт-Петербург | Аренда с 09.08.2021 по 09.09.2031, СПб ГУП "Петербургский метрополитен",<br>ИНН: 7830000970; Договор аренды земельного участка №02/ЗД-041363 от 04.08.2021 |
| 5 | ЗУ | 1 000 | Данные отсутствуют | Прочие ограничения (обременения) в пользу публичной стороны |
| 6 | ЗУ | 2 113 | Санкт-Петербург | Аренда с 30.04.2008 по 13.10.2023, ООО "ВЭЛ", ИНН: 7802575038<br>Договор аренды земельного участка' №02/ЗК-06430 от 15.11.2006 |
| 7 | ЗУ | 2 600 | Санкт-Петербург | Аренда с 04.09.2008 по 14.01.2020, ООО "Акула", ИНН:7802166035<br>Договор аренды земельного участка №02/ЗК-06944 от 01.07.2008" |
| 8 | ЗУ | 10537 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 9 | ЗУ | 2840 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 10 | ЗУ | 1686 | Санкт-Петербург | Аренда с 02.10.2008 по 14.01.2020, ООО "Вектра", ИНН: 7802228122<br>Договор аренды земельного участка от 01.07.2008 №02/ЗК-07027 |
| 11 | ЗУ | 1500 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 12 | ЗУ | 24920 | Данные отсутствуют | 1. Залог в силу закона в пользу ПАО "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027 и ряда других юр.лиц. Основание: Договор участия в долевом строительстве' №2-5-111/Р от 22.11.2012; 'Кредитный договор' №СФ №31-2012 от 22.11.2012<br>2. Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ФССП от 02.02.2017 |
| 13 | ЗУ | 12746 | Частная собственность ООО "Возрождение" | Иные ограничения (обременения) прав в пользу публичного лица |
| 14 | ЗУ | 1935 | Санкт-Петербург | Аренда с 10.03.2010 по 25.04.2019, ООО "Стандарт +", ИНН: 7804434233<br>Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07517 от 31.07.2009 |
| 15 | ЗУ | 1475 | Санкт-Петербург | Аренда с 10.03.2010 по 14.10.2023, ООО "Стандарт +", ИНН: 7804434233<br>Договор аренды земельного участка №02/ЗК-07517 от 31.07.2009 |
| 16 | ЗУ | 1500 | Санкт-Петербург | Аренда с 14.04.2004 по 04.05.2006, ООО Торговый Дом "Придорожный", ИНН: 7802650849; Договор аренды земельного участка №02/ЗК-04818 от 30.10.2003 |

# ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

| № | Тип | Площадь, кв.м. | Сведения о правообладателе/ собственнике | Обременения |
|---|---|---|---|---|
| 17 | ЗУ | 796 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 18 | ЗУ | 10537 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 19 | ЗУ | 16400 | Санкт-Петербург | Аренда с 06.12.2006 по 14.10.2023, ООО "КОННЭКТ", ИНН: 7801239650<br>Договор аренды земельного участка №02-ЗК-06422 от 09.11.2006 |
| 20 | Здание | | Долевая частная собственность (разбито на помещения) | Данные отсутствуют |
| 21 | Здание | | Санкт-Петербург | Хозяйственное ведение, СПб ГУП "Петербургский метрополитен", ИНН: 7830000970 |
| 22 | Здание | | Долевая частная собственность (разбито на помещения) | Данные отсутствуют |
| 23 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 24 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 25 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 26 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 27 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 28 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 29 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 30 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 31 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 32 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 33 | ЗУ | | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |

# АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА

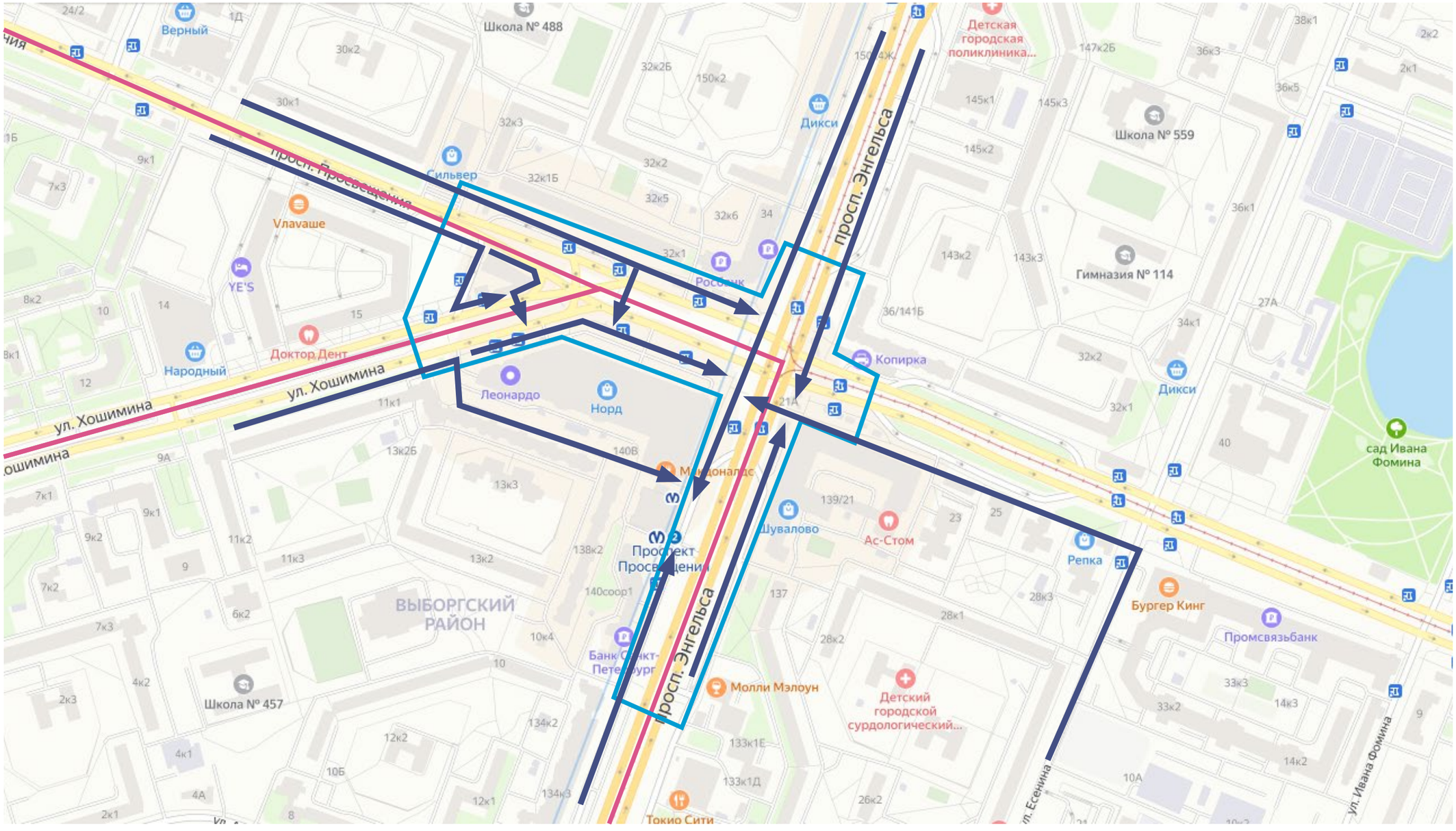



Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

Направление движения автопотока

# СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ

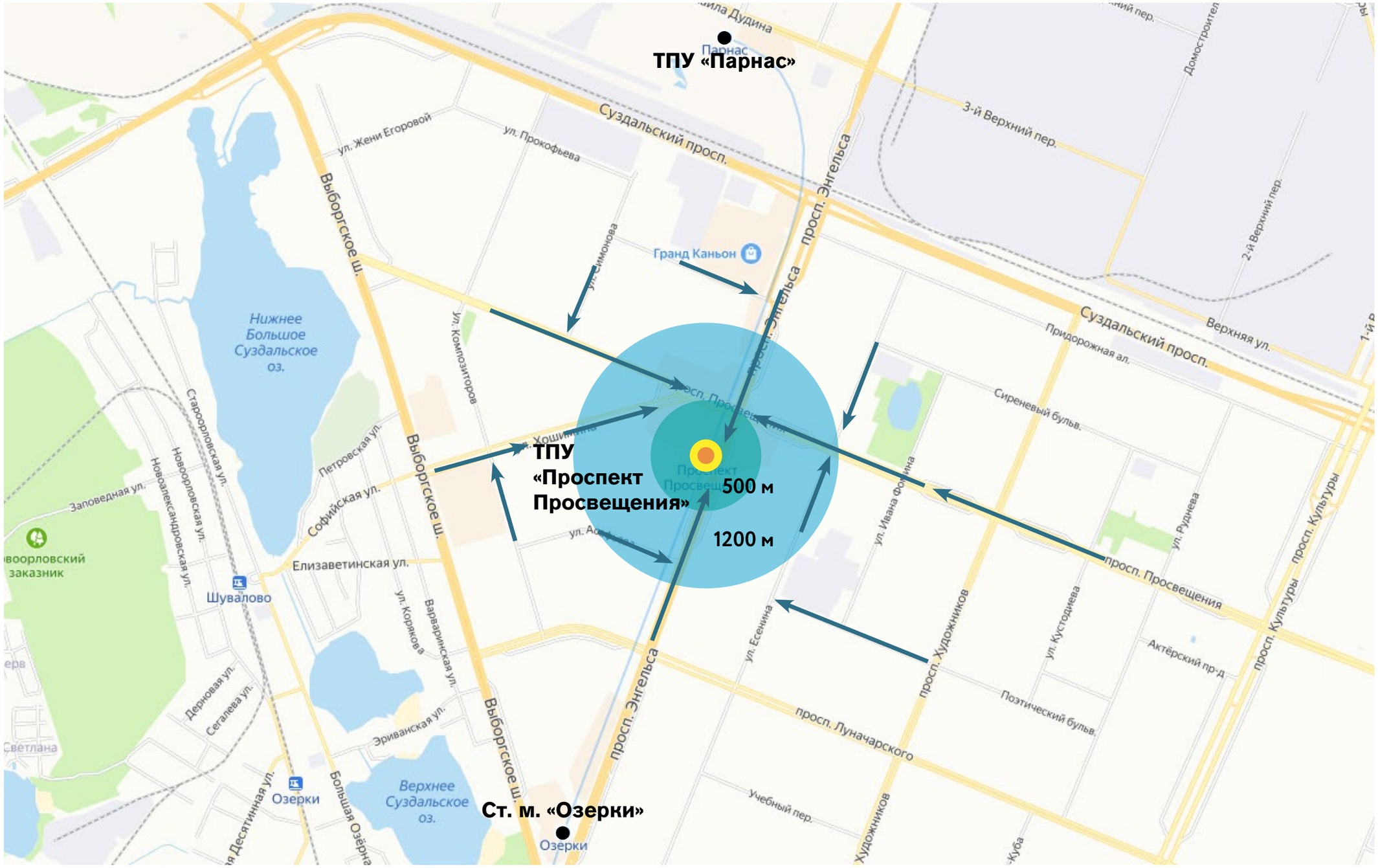



Граница ППТ

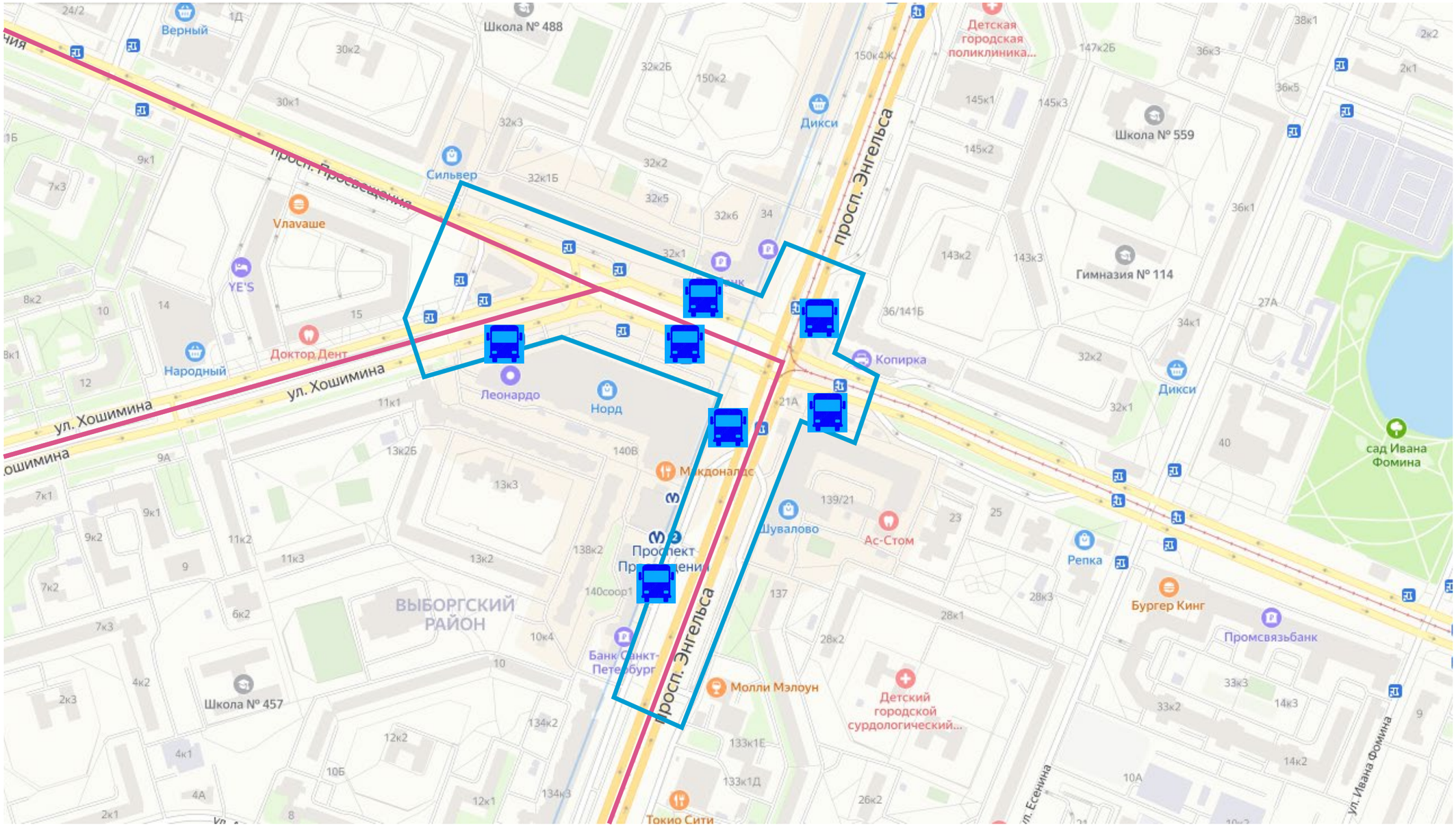
Граница размещения объектов ТПУ

Направление движения пешеходов

# СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ ИЗ ДРУГИХ КВАРТАЛОВ



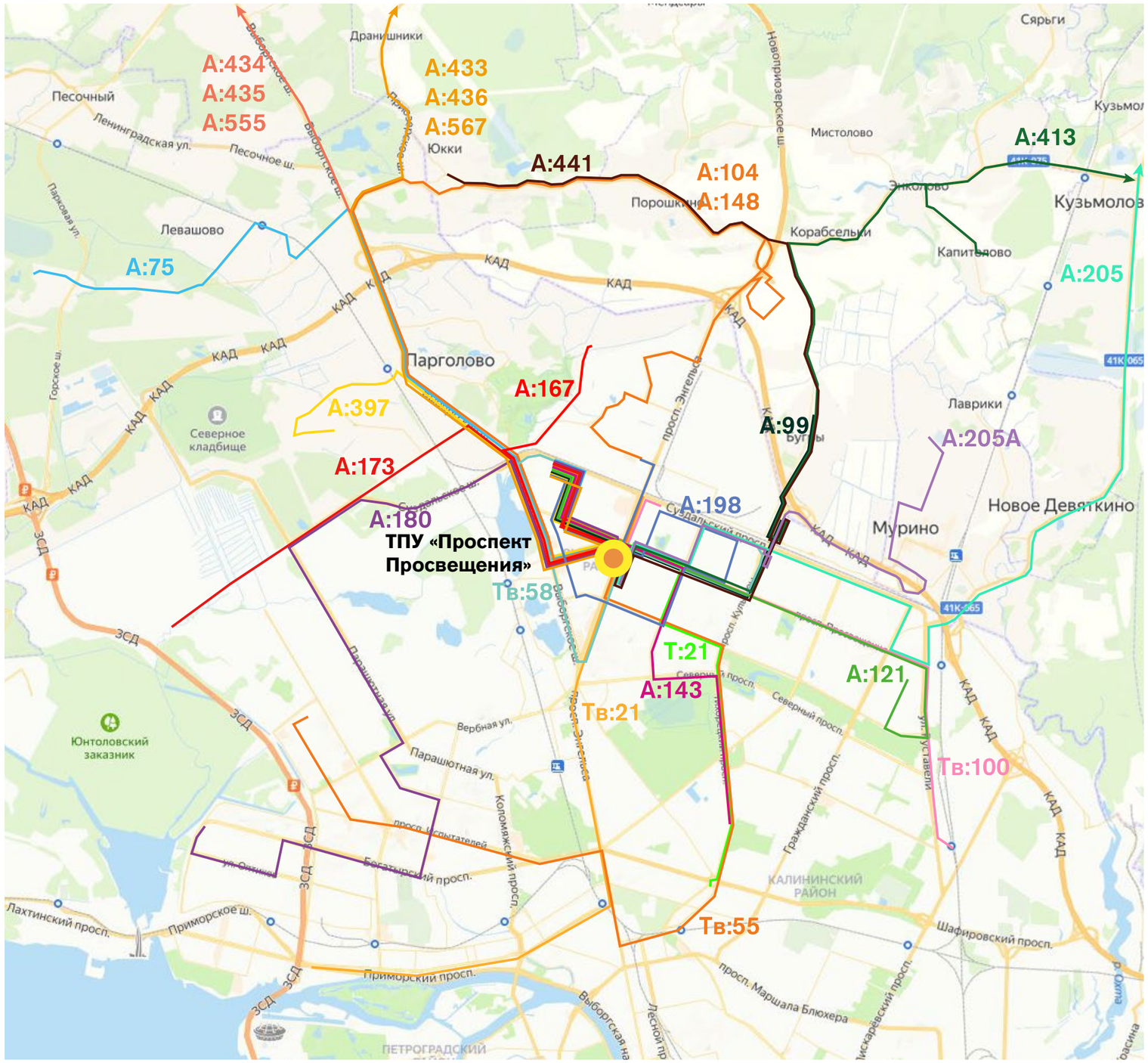
# АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ




Граница ППТ

Граница размещения объектов ТПУ

# ПРОЧИЕ СХЕМЫ: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ



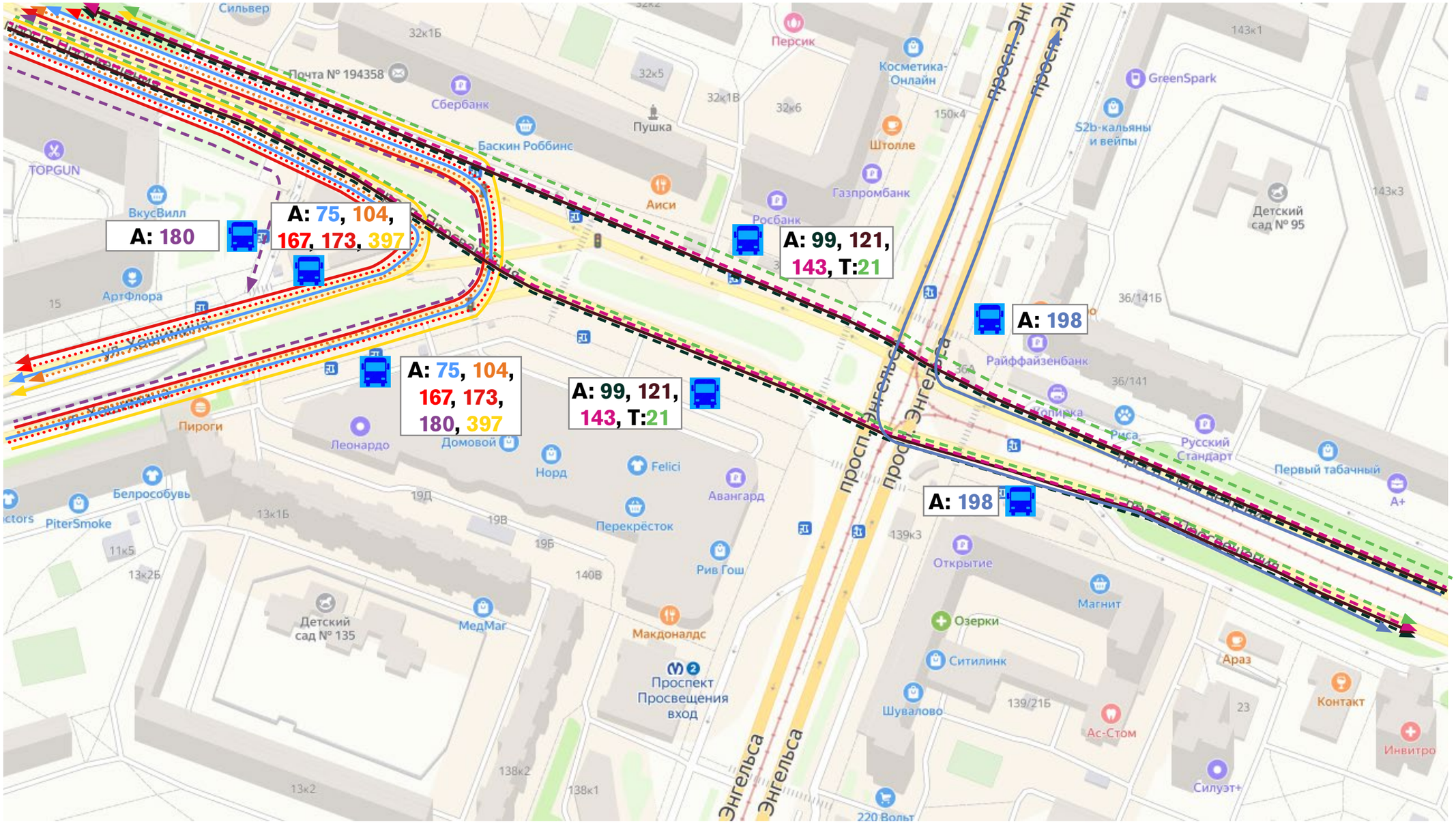

**Автобусы:**
75: ул. Жени Егоровой - Новосёлки, карьер
99: ул. Жени Егоровой - пос. Бугры-2
104: ул. Жени Егоровой - ст.м. «Парнас»
121: ул. Жени Егоровой» - Лужская ул.
143: ул. Жени Егоровой - ст.м.«Политехническая»
167: ул. Жени Егоровой» - Садов-во «Климовец»
173: ул. Жени Егоровой - пос. Каменка
180: Богатырский просп. - ул. Жени Егоровой
198: ул. Жени Егоровой - ст.м. «Парнас»
397: ул. Жени Егоровой - пос. Парголово

**Пригородные автобусы:**
148: ст.м. «Парнас» - ул. Жени Егоровой
205: ст.м. «Просп. Просвещения» - пос. Лехтуси
205А: ст.м. «Просп. Просвещения» - Воронцовский бульвар
413: ст.м. «Просп. Просвещения» - Токсовская больница
433: ул. Жени Егоровой - 18-й км Приозерского ш.
434: ст.м. «Просп. Просвещения» - 41-й км Выборгского ш.
435: ул. Жени Егоровой - пос. Елизаветинка
436: ул. Жени Егоровой - жд.ст. «Грузино»
441: ст.м. «Просп. Просвещения» - пос. Юкки-2
555: ул. Жени Егоровой - 45-й км Выборгского ш.
567: ул. Жени Егоровой - Елизаветинка

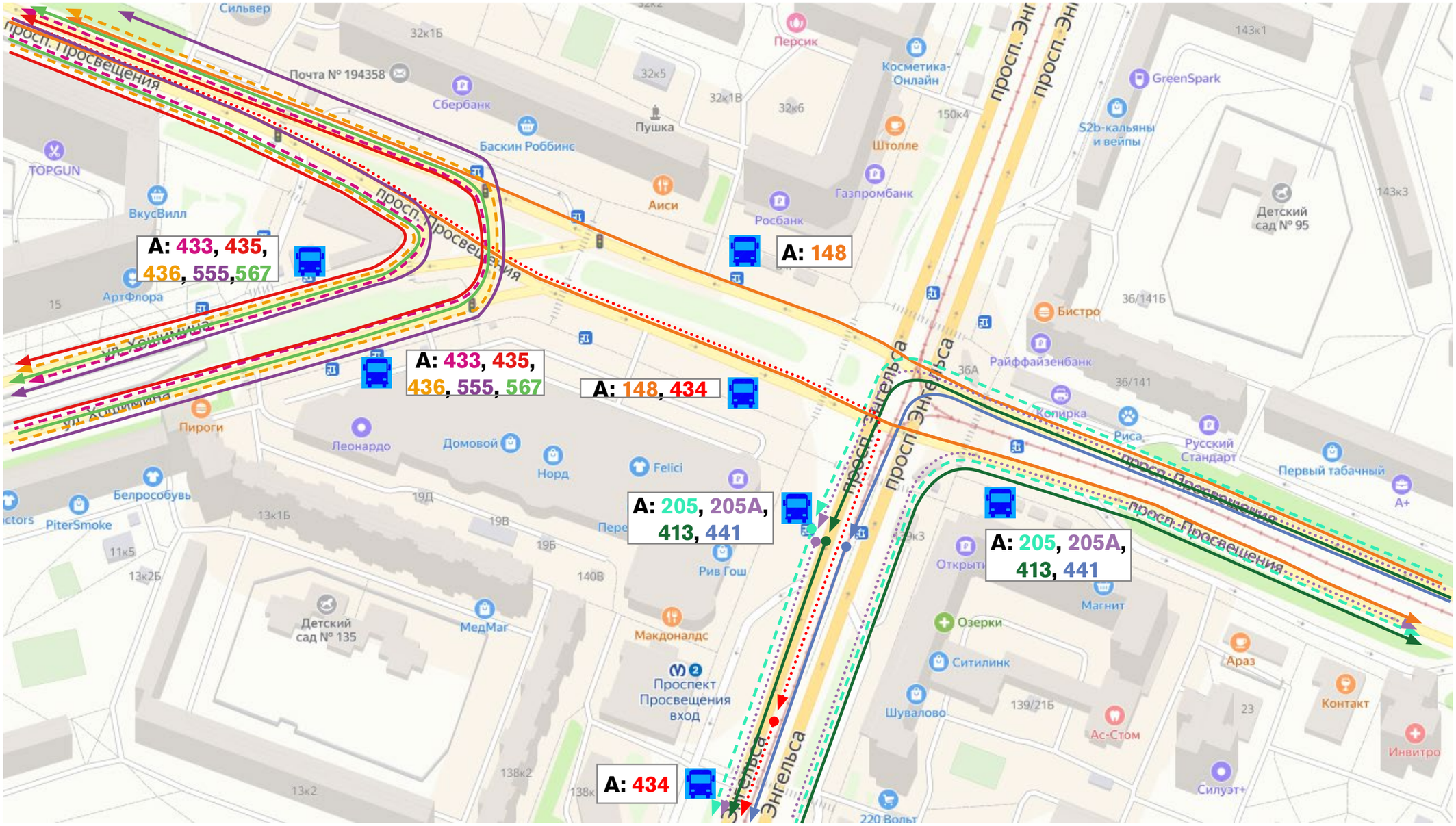
**Троллейбусы:**
21: ул. Жени Егоровой - ст.м. «Пл. Мужества»

**Трамваи:**
21: Придорожная аллея - Стародеревенская ул.
55: Придорожная аллея - ул. Шаврова
58: ул. Жени Егоровой - пр. Культуры
100: ж.-д. станция Ручьи - Придорожная аллея

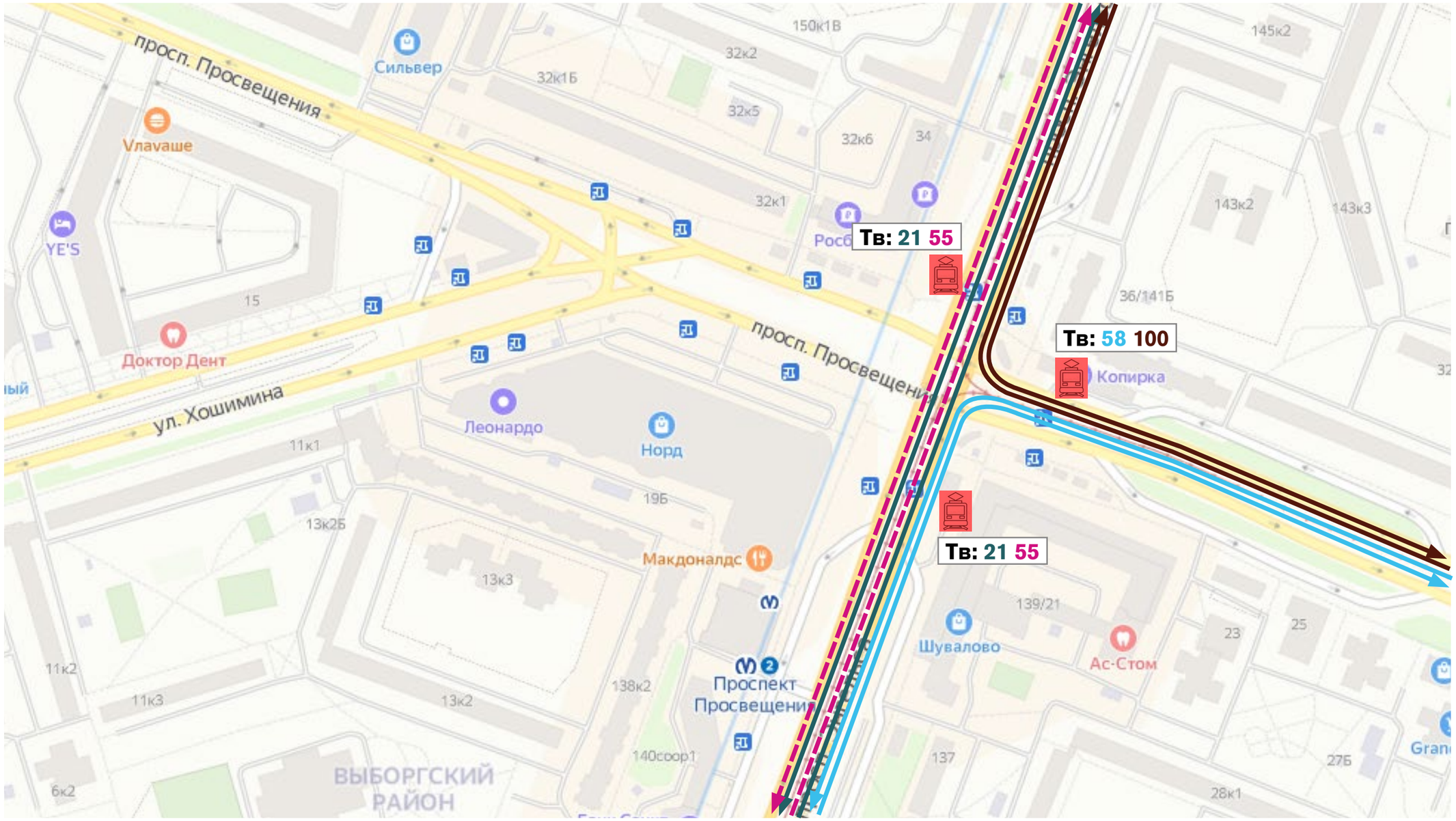
# АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ГОРОДСКИХ АВТОБУСОВ



# АНАЛИЗ ПРИГОРОДНЫХ АВТОБУСОВ



# АНАЛИЗ ТРАМВАЕВ




Маршрут 21
Маршрут 55
Маршрут 58
Маршрут 100

# ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ

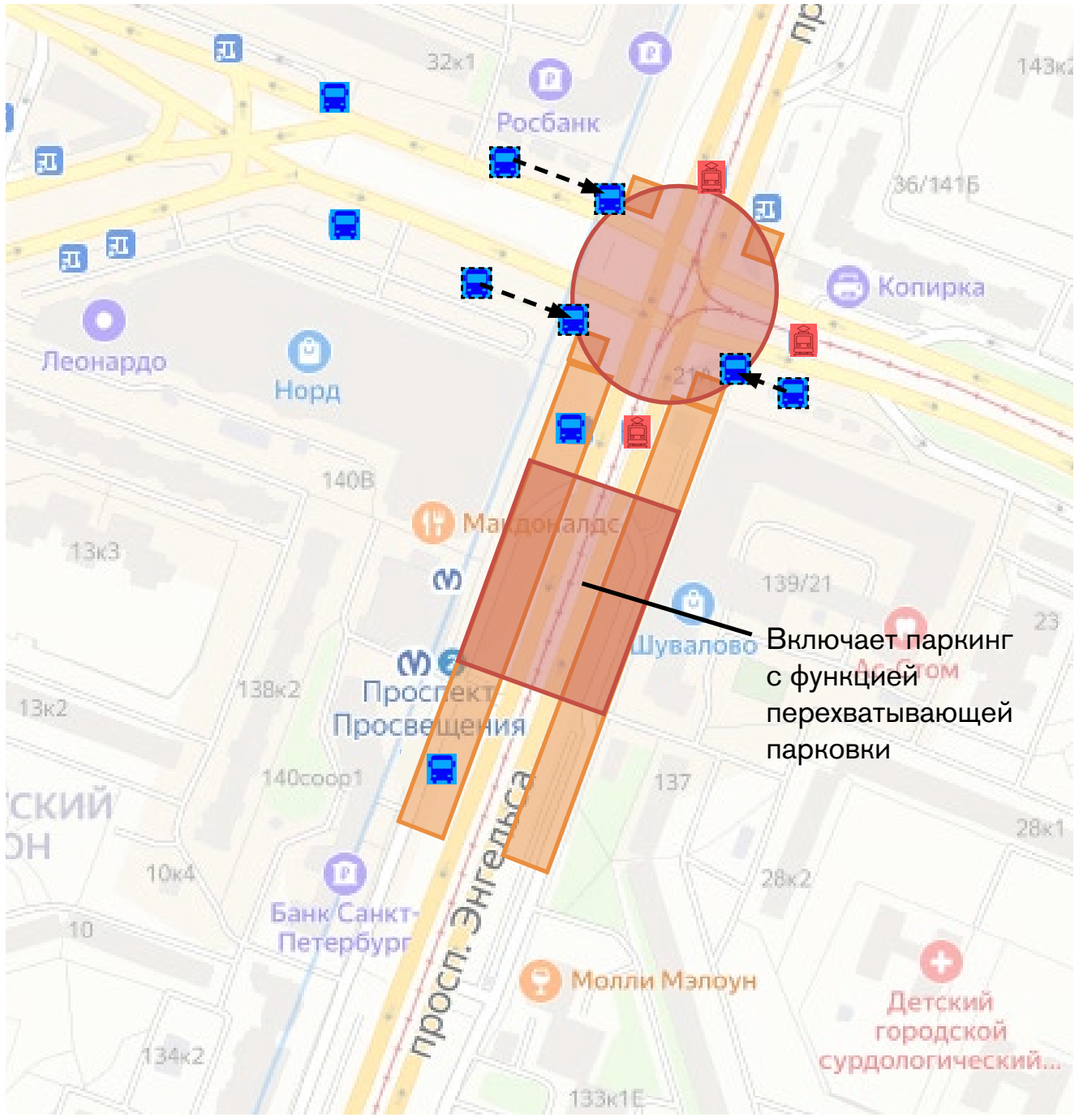
1. Размещение эксплуатируемой кровли стилобата, обеспечивающей режим «сухие ноги» для пассажиров.

2. Строительство на эксплуатируемой кровле стилобата многофункционального центра с размещением бизнес-центра для снижения маятниковой миграции.

3. Организация на перекрестке пр. Просвещения и пр. Энгельса системы надземных переходов, обеспечивающих комфортный и безопасный переход пешеходов перекрестка. Подъемы и спуски будут оборудованы лифтами, эскалаторами и траволаторами для удобства перемещения пассажиров, в том числе маломобильных категорий граждан.

4. Остановочные пункты НГПТ будут оснащены навесами «сухие ноги».

5. Строительство в составе многофункционального центра паркинга с функцией перехватывающей стоянкой.



## ПРЕИМУЩЕСТВА

**За счет строительства надземного пешеходного перехода:**

- снизится потенциальная аварийность перекрестка, увеличится скорость движения и снизится нагрузка на улично-дорожную сеть.

**За счет обустройства коммуникационных коридоров 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 в свою очередь, усилит эффективность деятельности специальных городских служб.

**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.

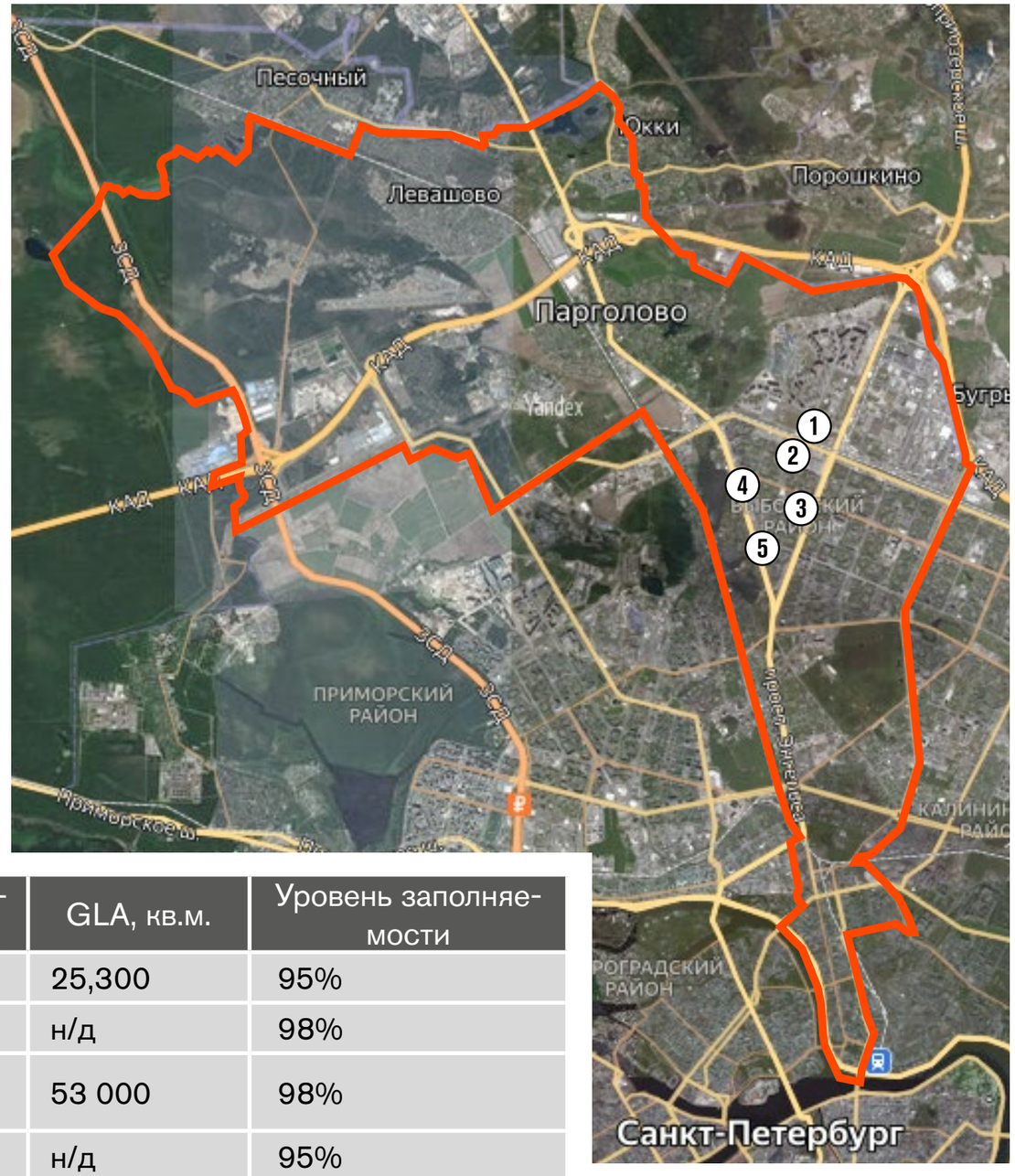
# КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Зона реализации ТПУ включает в себя остановки общественного транспорта, вестибюль станции метро «Парнас».
В зону влияния ТПУ входит Выборгский район Санкт-Петербурга.

### МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ТОРГОВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Учитывая непосредственную близость к планируемому ТПУ вышеперечисленных районных ТЦ, а также отсутствие прилегающих свободных земельных ресурсов, создание в составе ТПУ полноформатной торговой зоны нецелесообразно, необходимо ограничиться решением организации выноса небольшой зоны НТО у павильона ст.метро (300-400 кв.м суммарно) или созданием ограниченной торгово-сервисной зоны в местах планируемых переходов / пересадок пассажиров.




| № | Название | Тип | Общая площадь, кв.м. | GLA, кв.м. | Уровень заполняемости |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Норд | Торговый комплекс | 65 800 | 25,300 | 95% |
| 2 | Парнас-сити | Торговый центр | н/д | н/д | 98% |
| 3 | Гранд-Каньон | Торгово-развлекательный комплекс | 75 000 | 53 000 | 98% |
| 4 | Космополис | Торговый комплекс | н/д | н/д | 95% |
| 5 | Авеню | Торговый комплекс | 45 000 | 17 000 | 87% |
| Итого | | | 1 019 700 | 616 100 | 95% (среднее) |

## МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ОФИСНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Ближайшее окружение планируемого ТПУ – офисные центры класса «В» и «В-» средней площадью до 15 000 кв.м.

В Выборгском 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 14 300 кв.м. Средняя ставка аренды в БЦ класса «В» составляет 1300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС и операционных расходов.

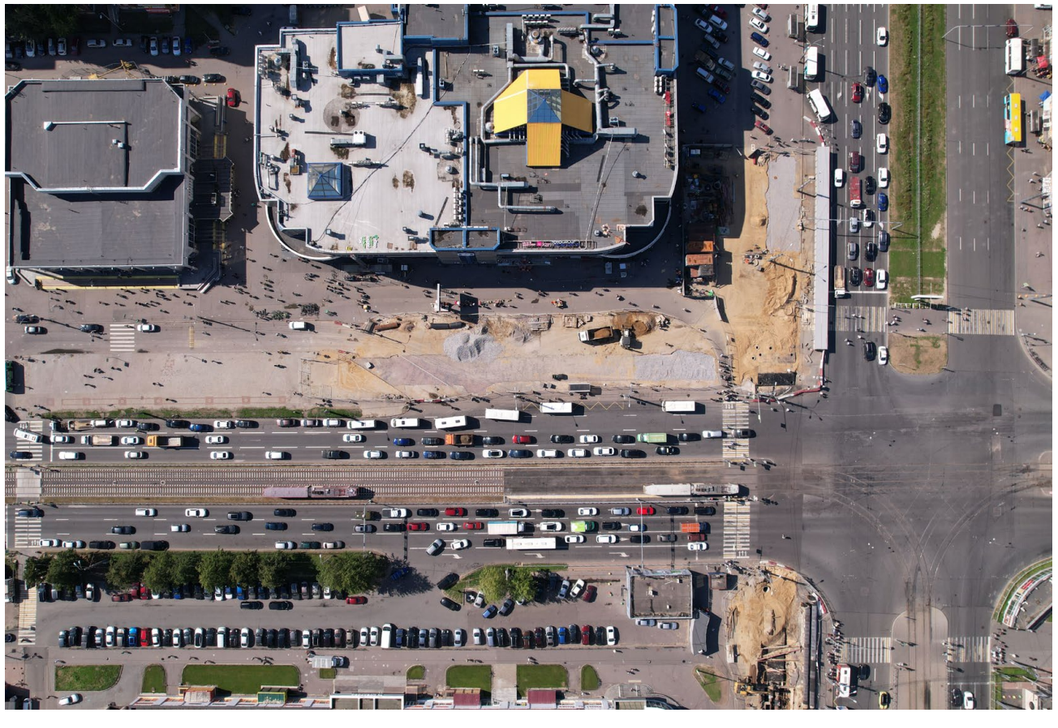
В рамках концепции реализации архитектурных решений и ТЭП будущего ТПУ необходимо заложить возможность реализации офисной функции класса «А» общей площадью до 15 000 кв.м.

## МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ЖИЛОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Несмотря на замедление роста цен на апартаменты в Выборгском районе в частности (средняя цена предложения 132 000 руб./кв.м) и ожидаемый ввод 2-й очереди комплекса компании «ПСК» на пр. Энгельса 174, спрос как инвестиционный, так и прямой для проживания остается стабильным. Однако, учитывая большой объем будущего предложения апартаментов в развивающейся зоне «Парнас», отсутствие свободных земельных ресурсов для строительства, а также наличие уже сданного апарт-комплекса «YES» в непосредственной близости к проектируемому ТПУ, весь потенциальный спрос оттягивается к зоне «Парнас».

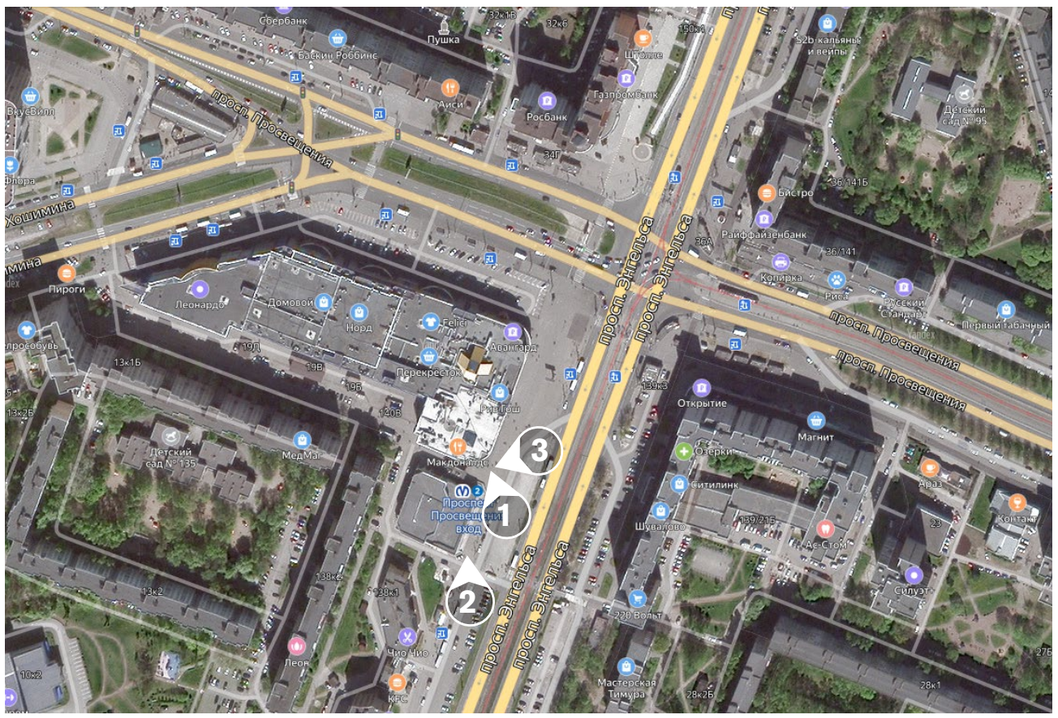
# ФОТОГРАФИИ

## ОБЩИЙ ВИД



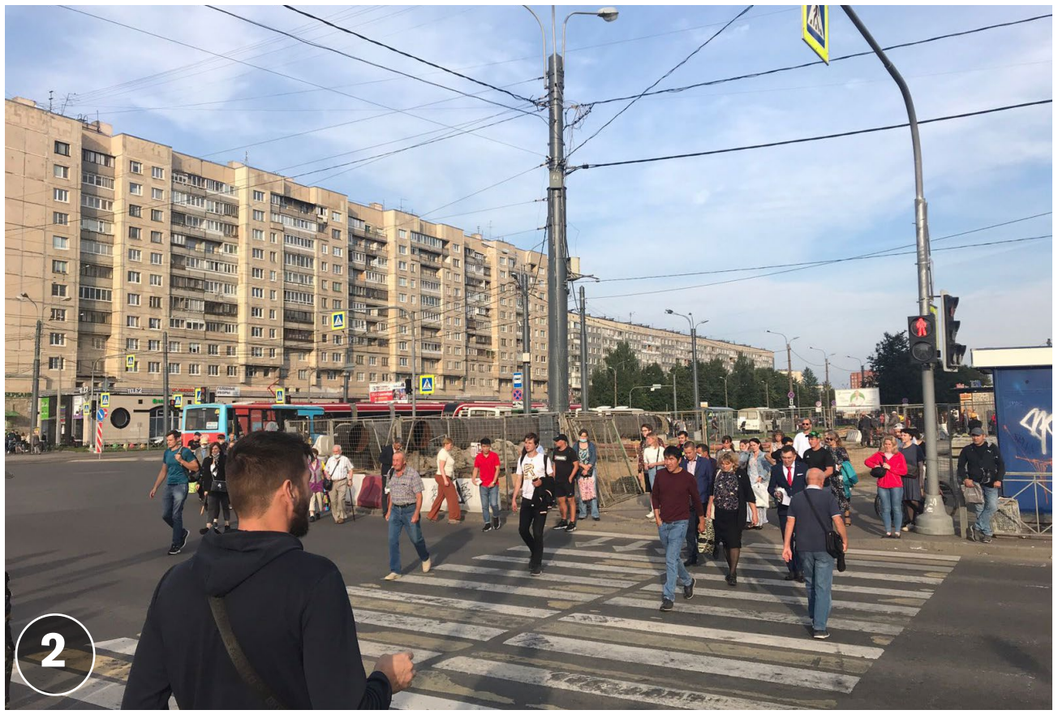
# ФОТОГРАФИИ

## ФОТО ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

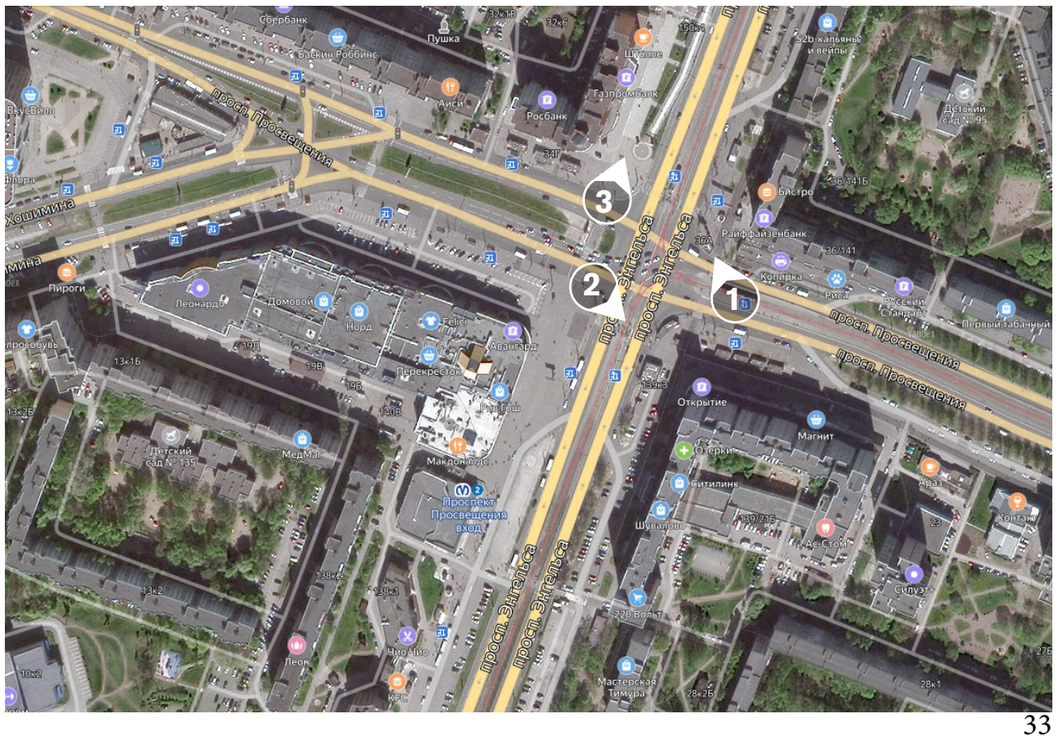


# ФОТОГРАФИИ

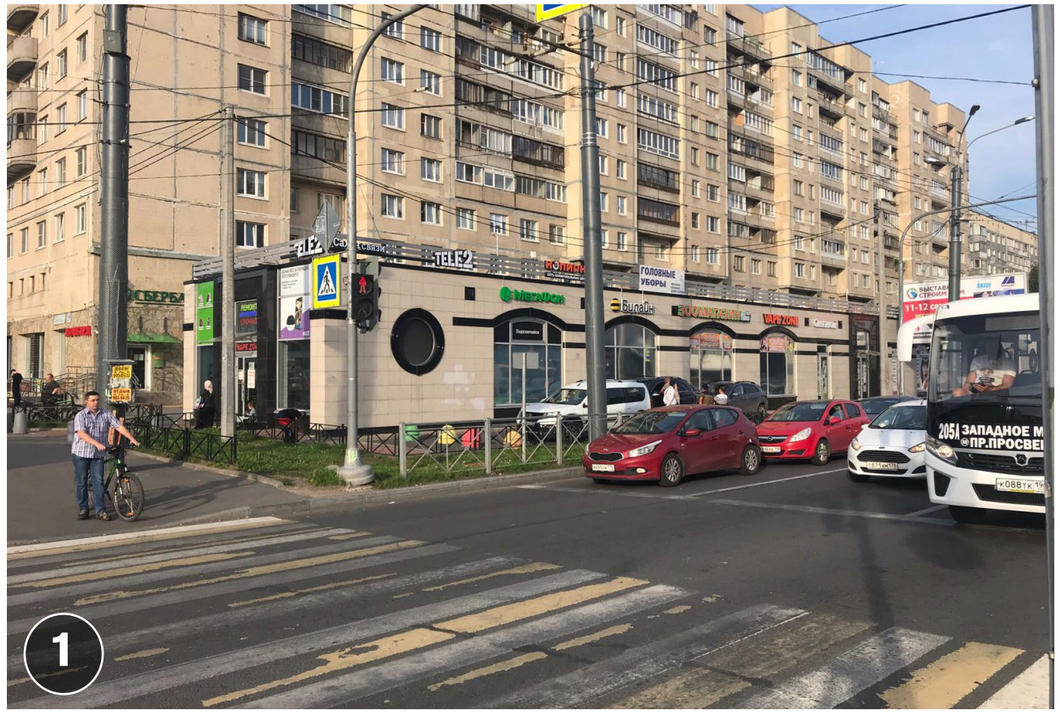
1
ТЕПЕРЬ ЗА 20 МИНУТ
2 БЕРЕГА
ВСЕГДА В ВРЕМЯ!
FOOD30
ТАБАК
РЕМОНТ


2

3
ТЕАТР
ДОРОГА В ГРАНД КАНЬОН

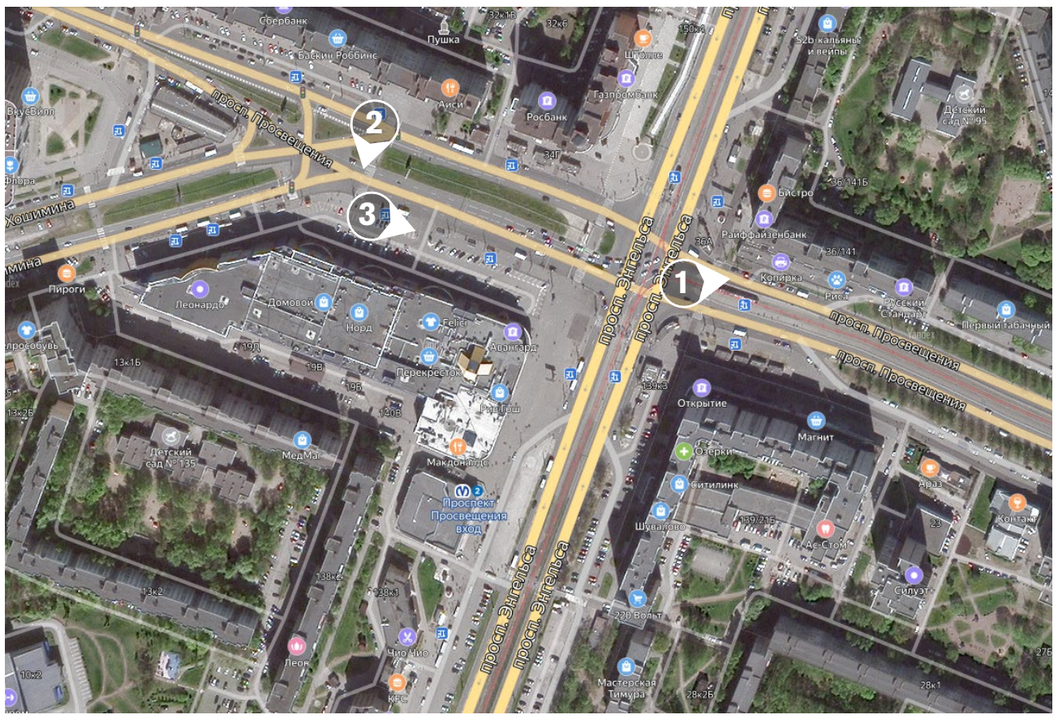

1
2
3
просп. Просвещения
просп. Энгельса
Хошимина
Сбербанк
Пушка
Росбанк
Бистро
Раиффайзенбанк
Пироги
Леонардо
Домовой
Норд
Перекресток
Открытие
Магнит
Ситилинк
Шувалово
Мастерская Тимура
Леон
Чио Чио
Детский сад № 135
Макдональдс
Проспект Просвещения вход

# ФОТОГРАФИИ


TELE2
МЕГАФОН
Билайн
ГОЛОВНЫЕ УБОРЫ
205А ЗАПАДНОЕ М
ПР.ПРОСВЕ
1

LIFE MOTOR BOAT
AXOPAR
8(812) 99-888-55
www.lifemotorboat.ru
ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
НОРД NORD
ПРОДУКТОВЫЕ РЯДЫ
2

МРЭО
3

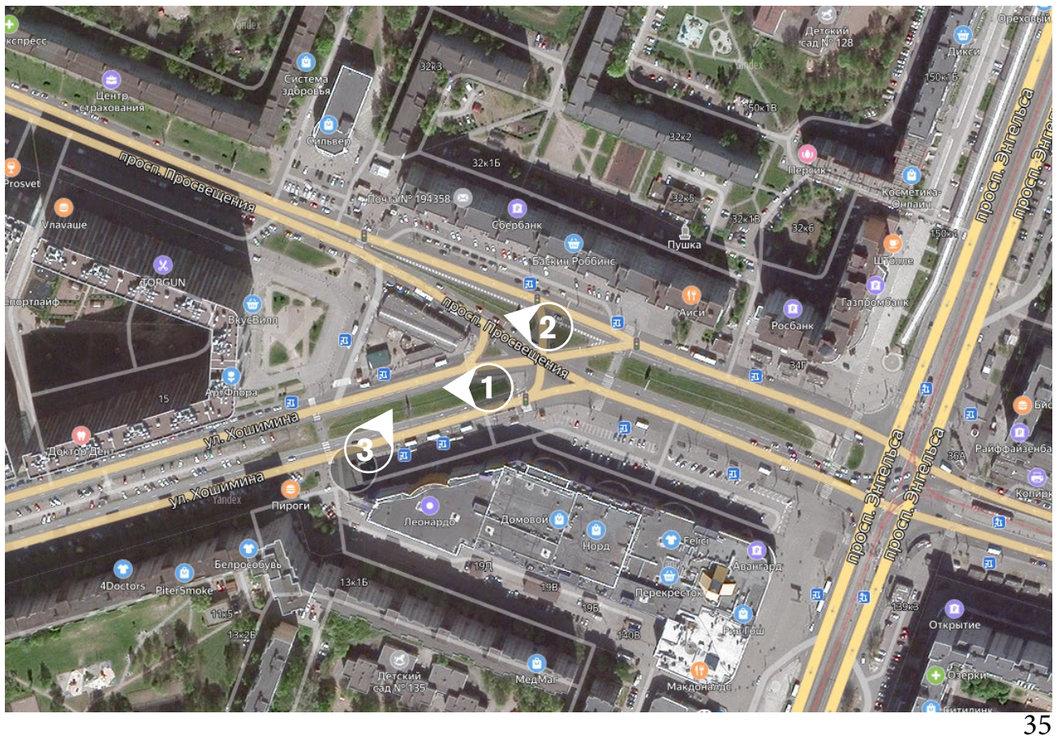

Сбербанк
Пушка
Бабки Раббитс
Аиси
Росбанк
Газпромбанк
просп. Просвещения
просп. Энгельса
Пироги
Леонардо
Домовой
Норд
Перекресток
Авангард
Открытие
Магнит
Детский сад № 139
МедМир
Макдоналдс
Проспект Просвещения вход
Ситилинк
Шувалово
Ле Стом
Силуэт
Мастерская Тимура
Пивной Табачный
1
2
3

## ФОТОГРАФИИ

НИЖНЕЕ БЕЛЬЕ
ТРИКОТАЖ
СИГАРЕТЫ
1

ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ РФ
МАРЧЕНКО
ЕВГЕНИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ
ЗАПРЕТИТЬ УПЛОТНИТЕЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ!
НИЖНЕЕ БЕЛЬЕ
ТРИКОТАЖ
СИГАРЕТЫ
2

3


просп. Просвещения
ул. Хошимина
просп. Энгельса
Сбербанк
Пушка
Росбанк
Аиси
Пироги
Леонардо
Домовой
Норд
Белрособувь
Открытие
1
2
3

## ФОТО ТРЦ «НОРД»

# ФОТОГРАФИИ

IRIS
CAPRICE
rieker
MARCO TOZZI
El Tempo
50%
Ателье

Levi's

pepsi

БУРГЕР КИНГ
Теремок