

ВТБ УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВНОСТИ



МАРЬИНО
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК



РЕЗЮМЕ

Наименование проекта: Индустриальный парк «Марьино»

Площадь земельного участка: 130 га

Местоположение: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, на границе с Ленинградской областью, в 1,5 км от КАД

Стратегия развития: инженерная подготовка территории, продажа земли производственным предприятиям для последующей застройки участков промышленной и складской недвижимостью



ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ

Собственник

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Промышленная недвижимость»

Фонд создан специально для реализации проекта. Земельный участок является единственным активом Фонда

Управляющая компания

ЗАО «ВТБ Управление активами»



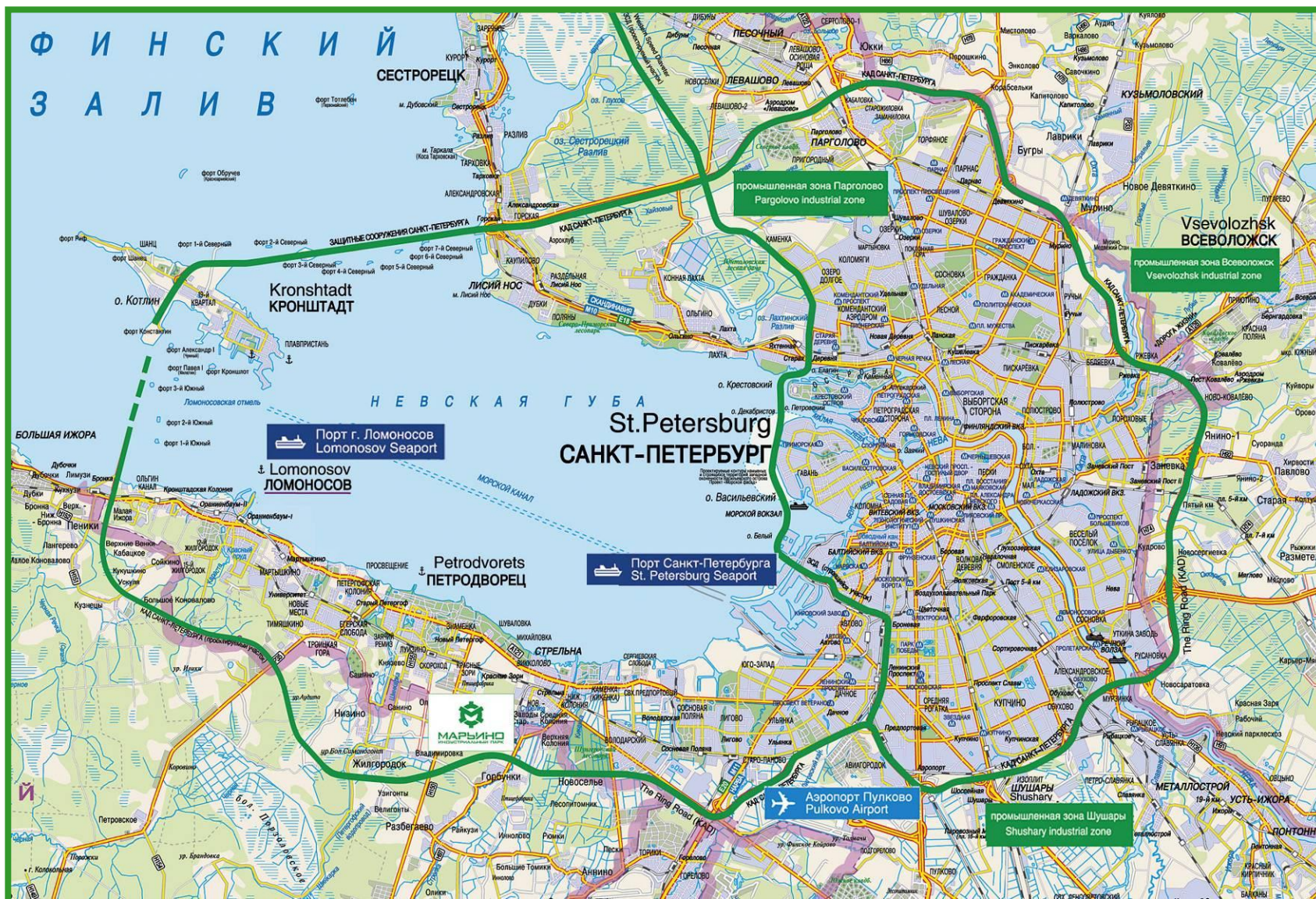
в Группу ВТБ

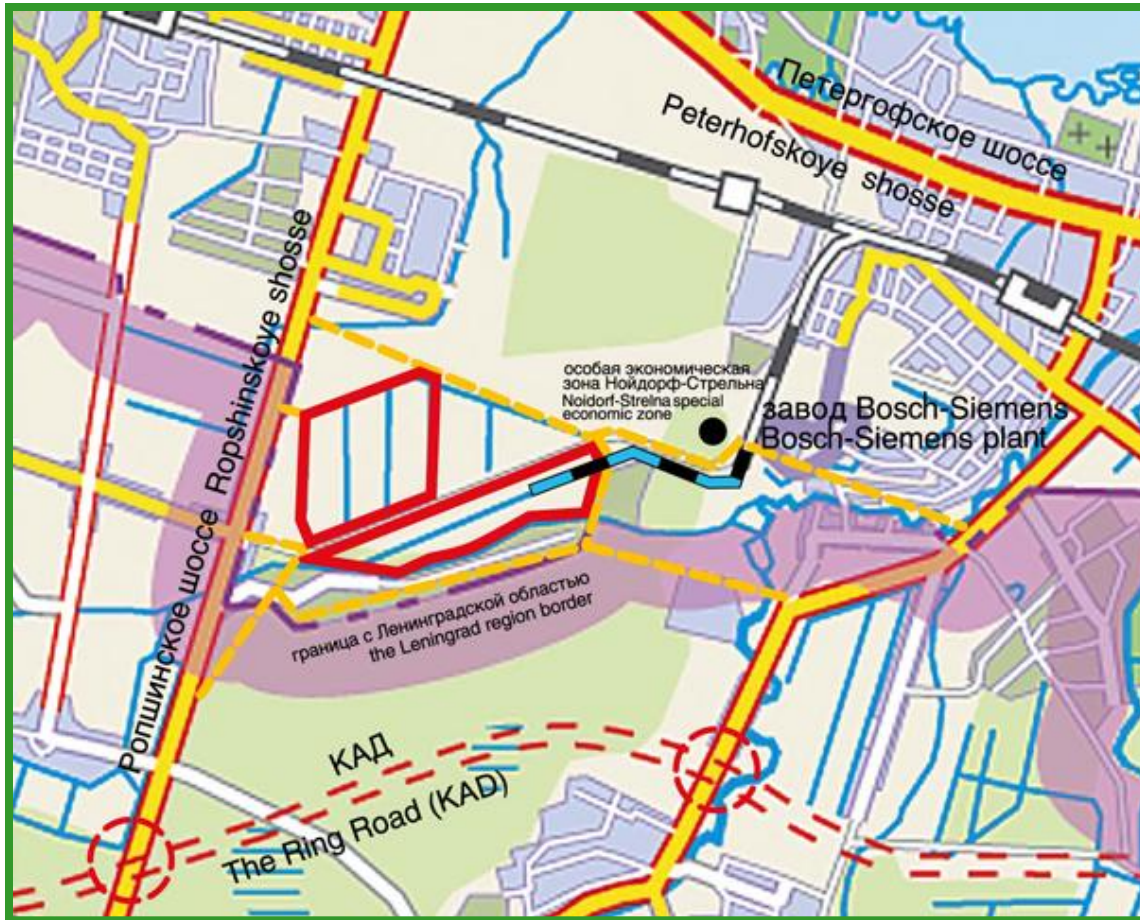
Компания основана в 1996 году. Осуществляет управление активами пенсионных фондов, страховых компаний, паевыми инвестиционными фондами, фондами прямых, венчурных инвестиций, инвестиций в недвижимость и пр.



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

(1/2)





Транспортная доступность

- КАД
- Ропшинское шоссе
- Петергофское шоссе
- железнодорожная ветка

Бизнес-окружение

- промзона «Нойдорф-Стрельна»
- завод Bosch-Siemens

Инженерная подготовка: обеспечение участков внешними сетями, создание внутриквартальной дорожной сети

Межевание участков по 1,5-3,3 га с предоставлением резиденту индустриального парка возможности выкупа нескольких участков

Точки подключения к инженерным сетям – на границах участков

Резиденты: российские и иностранные производственные компании

Стадийность: I очередь – 68 га (верхний участок)
II очередь – 62 га (нижний участок)

Стратегия взаимодействия с резидентами:
продажа участка, обеспеченного коммуникациями, для последующего самостоятельного строительства производственных площадей





РАЗРЕШЁННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга

Зона ПД – зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Зона ТП5 – зона объектов производства машин и оборудования, производства транспортных средств и оборудования, включая объекты металлургического производства и производства готовых металлических изделий, текстильного производства, предприятий целлюлозно-бумажного производства, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, с включением объектов инженерной инфраструктуры



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН





АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ





Получены технические условия

Мощность электроснабжения – 72,7 МВт:

- ✓ 30 МВт (I очередь) – от подстанции «Петродворец»
- ✓ 42,7 МВт (II очередь) – от подстанции «Ломоносовская» либо методом когенерации

Точка подключения проекта к источнику электроснабжения будет расположена на западной границе земельного участка.

Точки подключения отдельных участков к электрическим сетям будут находиться на границах приобретаемых участков.



Получено подтверждение технической возможности подключения

Газоснабжение участка с ориентировочным расходом газа **6293 м³/ч** будет осуществлено от кольцевого распределительного газопровода высокого давления (1,2 МПа), $D_y=350$ мм, идущего от ГРС «ЛГУ» к ГРС «Шоссейная»

Точка подключения проекта к источнику газоснабжения будет расположена в 1,5 км от южной границы земельного участка

Точки подключения отдельных участков к газоснабжению будут находиться на границах приобретаемых участков



ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Получены технические условия:

Общий расход воды - 1 057,28 м³/сут, в т.ч.:

Общий расход сточных вод – 400 м³/сут, в т.ч.:

- ✓ хозяйственно-питьевые нужды – 330,28 м³/сут
- ✓ технологические нужды – 70 м³/сут
- ✓ полив территории – 657 м³/сут

- ✓ хозяйственно-бытовые стоки – 330 м³/сут
- ✓ технологические нужды – 70 м³/сут

Водоснабжение будет обеспечено от системы коммунального водоснабжения диаметром 300 мм по Ропшинскому шоссе и диаметром 300 мм по внутриквартальному проезду угол Ропшинского шоссе в районе жилого поселка Красные Зори с установкой в месте врезки отключающих и разделительной задвижек в местах врезок.

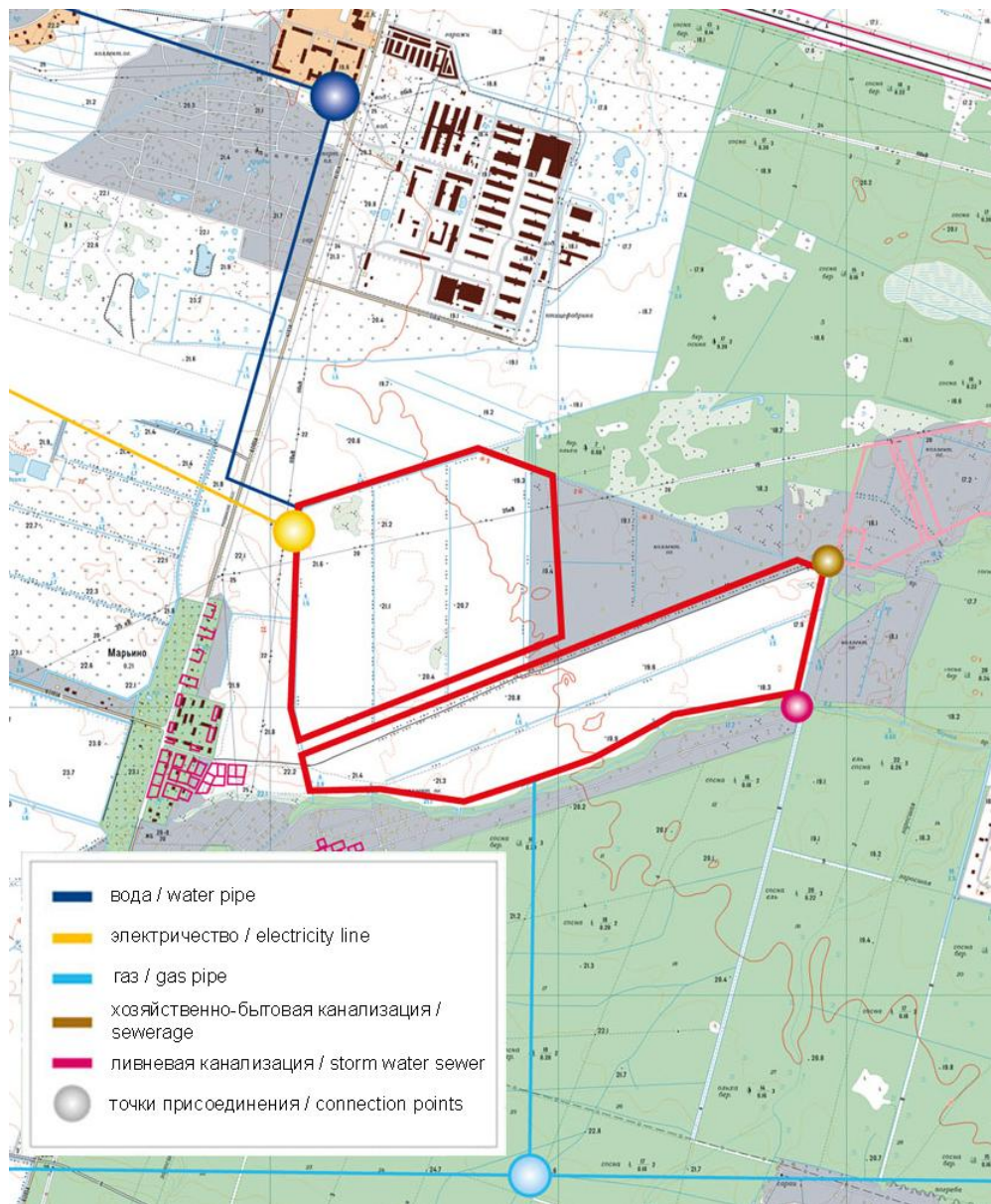
Точка подключения проекта к водоснабжению будет расположена в 1,5 км от северной границы земельного участка. **Точки подключения отдельных участков** к водоснабжению будут находиться на границах приобретаемых участков

Сброс хозяйственно-бытовых стоков будет осуществляться по временной схеме в КНС «Красные Зори»; после завершения строительства проектируемого тоннельного канализационного коллектора от пос. Стрельна на ЮЗОС (2012 г.) в его шахту

Сброс ливневых вод будет выполняться после очистки на ЛОС в реку Чёрная по согласованию с органами госконтроля



КАРТА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

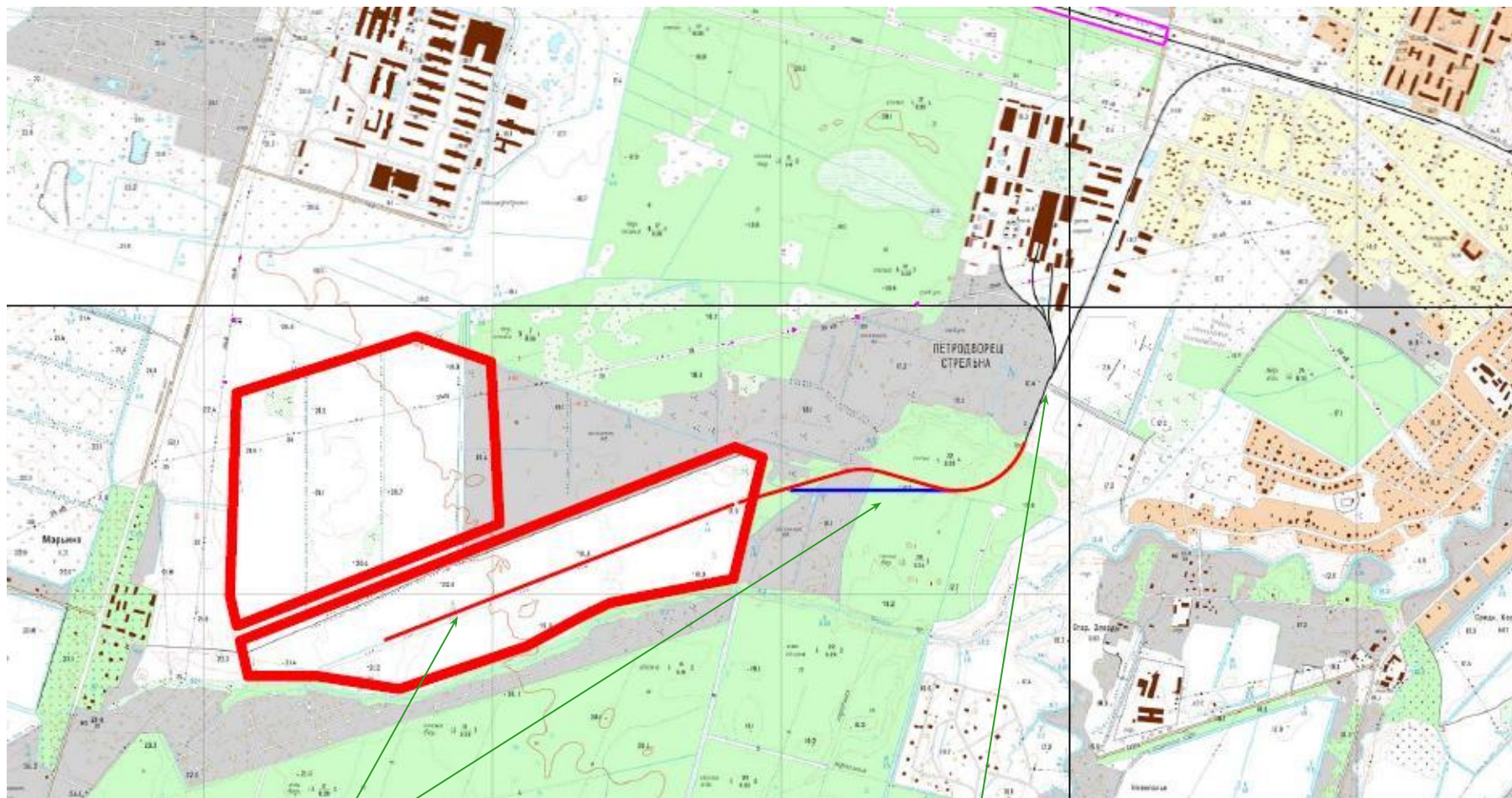


Будет создана инженерная компания, функции которой будут заключаться во владении и эксплуатации межквартальных инженерных сетей и улично-дорожной сети

Владельцами инженерной компании станут резиденты индустриального парка



ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ ВЕТКА



будущая
железнодорожная ветка

существующая
железнодорожная ветка



ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

ЗАВЕРШЕНО

- ✓ Права на землю
- ✓ Гео-топосъёмка, геологические изыскания, обследование на взрывоопасные предметы, экологические изыскания
- ✓ Архитектурно-планировочная концепция
- ✓ Проект планировки территории (ППТ)
- ✓ Технические условия по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению
- ✓ Схема газоснабжения

В РАЗРАБОТКЕ

- ✓ Согласование проекта планировки территории
- ✓ Согласование присоединения к железнодорожной ветке
- ✓ Привлечение резидентов индустриального парка



КОНТАКТЫ

Владимир Вишнеvский

vvv@vtbd.ru

Александр Паршуков

ap@vtbd.ru

Анатолий Неганов

neganov@vtbd.ru



МАРЬИНО
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

тел. +7 (812) 329 2219

факс +7 (812) 329 2218

www.maryino-spb.ru