

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»

ВТБ

УПРАВ
АКТИВЕ

в Группу ВТБ

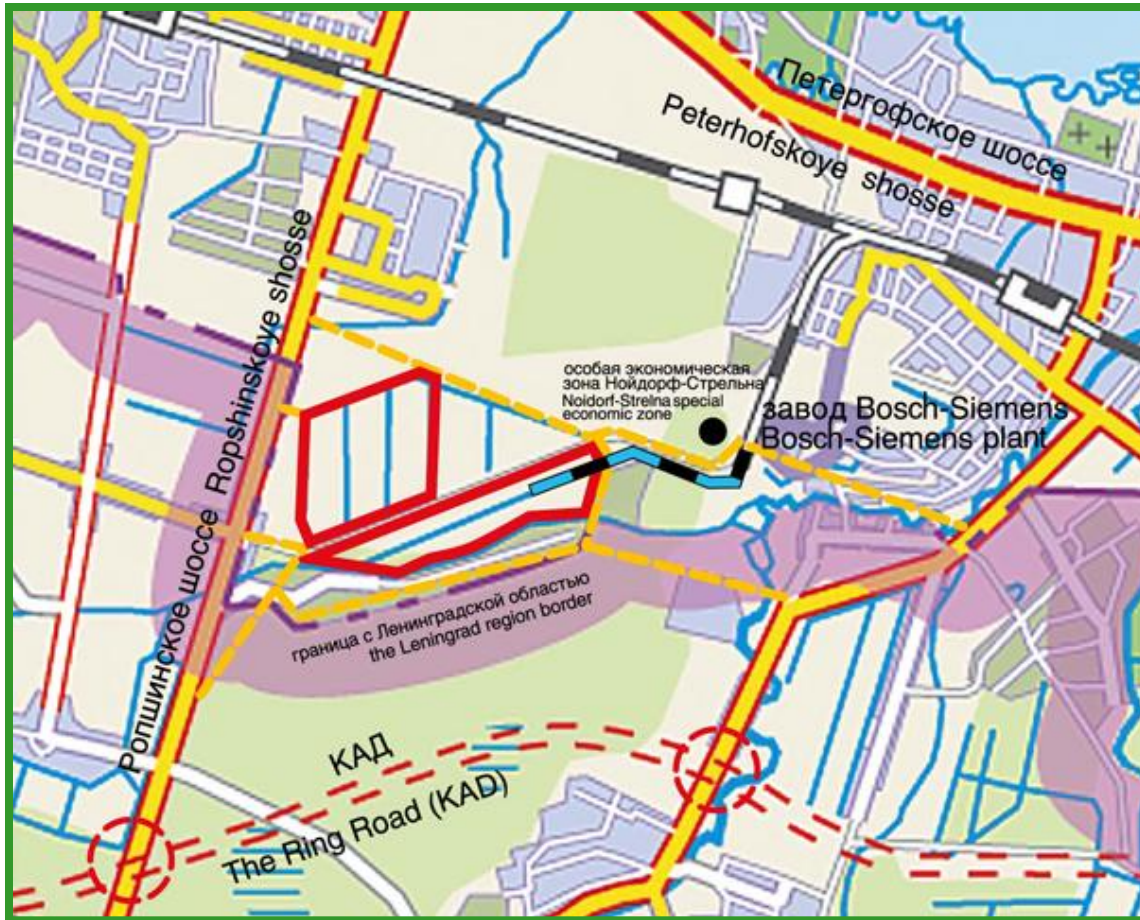
Компания основана в 1996 году. Осуществляет управление активами пенсионных фондов, страховых компаний, паевыми инвестиционными фондами, фондами прямых, венчурных инвестиций, инвестиций в недвижимость и пр.



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.:

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

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

- ✓ 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.

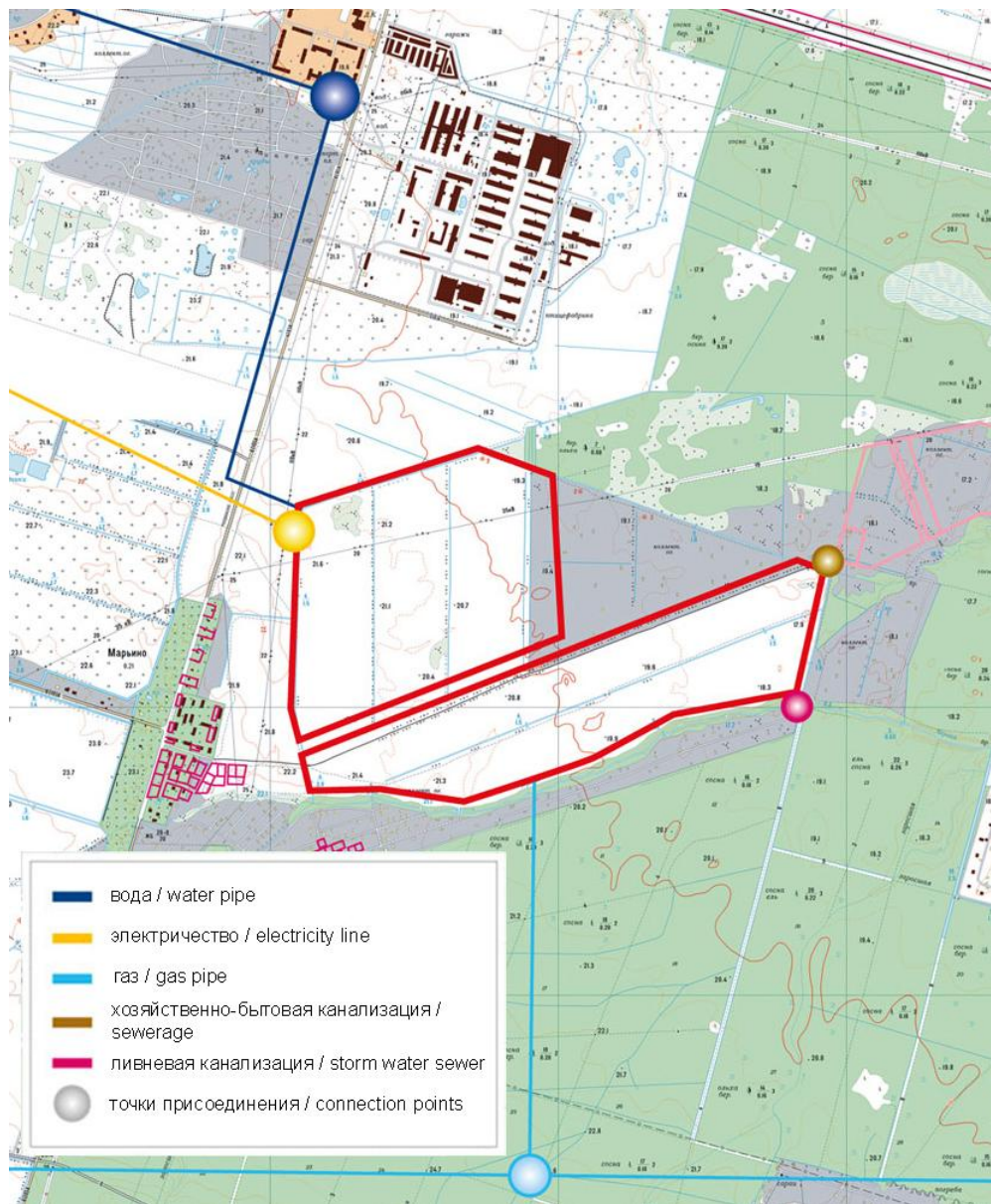
Точка подключения проекта к водоснабжению будет расположена в 1,5 км от северной границы земельного участка. **Точки подключения отдельных участков** к водоснабжению будут находиться на границах приобретаемых участков

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

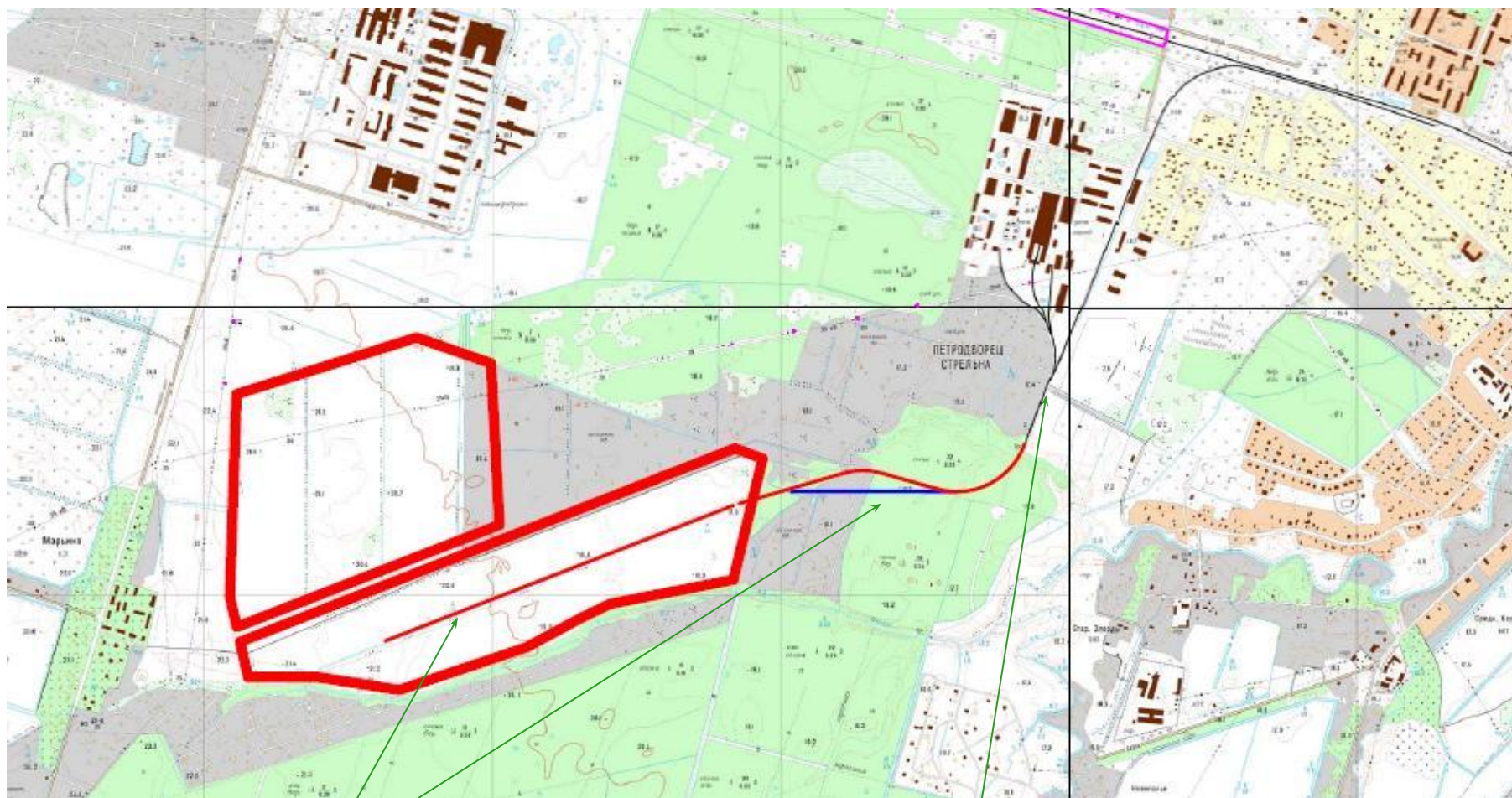


Будет создана инженерная компания, функции которой будут заключаться во владении и эксплуатации межквартальных инженерных сетей и улично-дорожной сети

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