



**Девелоперский проект
«Уткина Заводъ».
Индустриальный парк.
Пищевой кластер.**



Описание индустриального парка

ООО «Управляющая компания «Уткина Заводъ Девелопмент» предлагает под реализацию земельные участки в индустриальном парке для размещения пищевых и фармацевтических производств.

Участки находятся в обособленной функциональной зоне. Зонирование произведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки (см. карту Градостроительного зонирования в Приложении № 2):

- Зона ТП-3 – Зона объектов пищевой промышленности и производственных объектов, не оказывающих негативного воздействия на объекты пищевой промышленности.

По итогам мониторинга после ввода в эксплуатацию объектов, размещенных в пищевом и фармацевтическом кластере, планируется выполнить проект установки единой санитарно-защитной зоны.

Управляющая компания «Уткина Заводъ Девелопмент» обладает всеми необходимыми ресурсами для установления взаимовыгодных отношений с нашими партнерами:

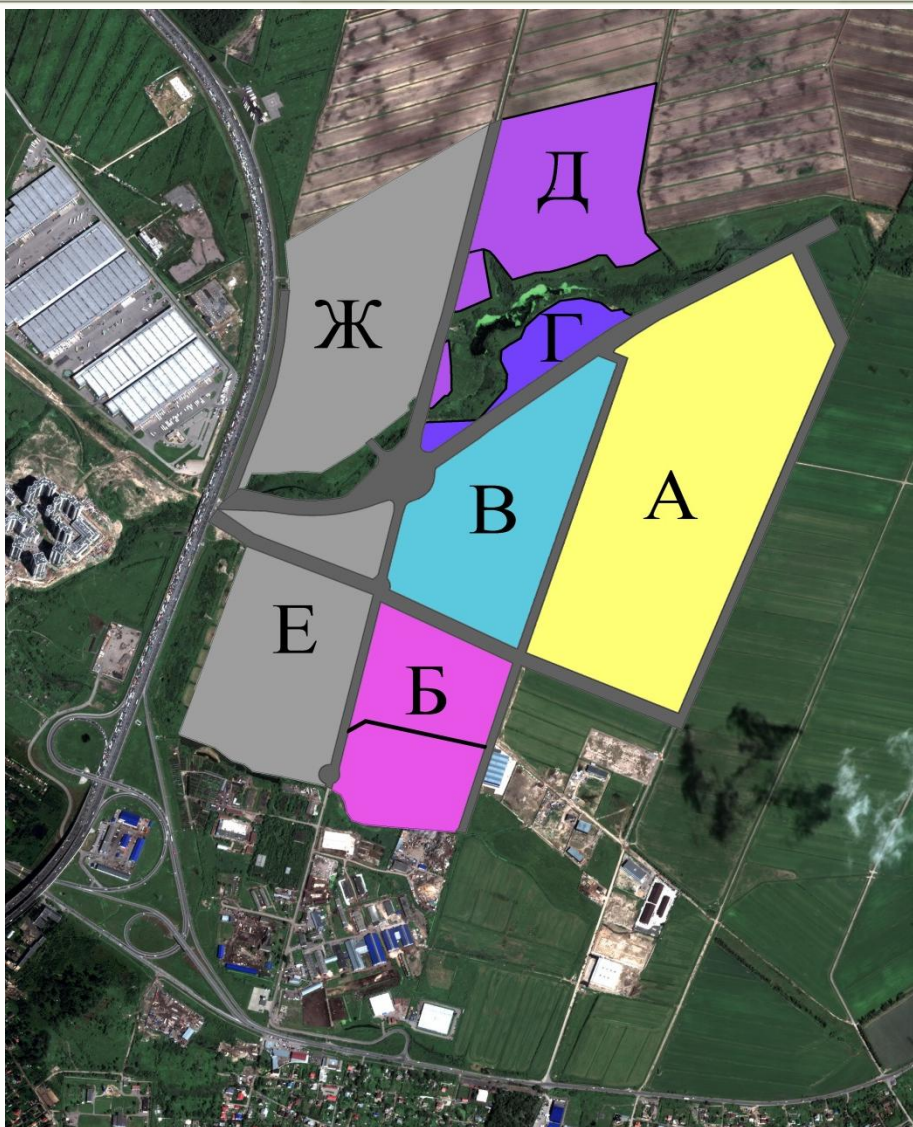
- ✓ Земельные участки в количестве более 240 гектар (общая площадь проекта), отнесенные к категории **«Земли промышленности»** с ровным рельефом, грунтами, пригодными для строительства и имеющими отличную транспортную доступность.
- ✓ Утвержденный проект планировки и межевания территории.
- ✓ Возможность обеспечить площадку для строительства и построенный объект необходимыми мощностями от действующих инженерных систем.
- ✓ Команда проекта, обладающая профессиональным опытом управления строительными проектами, взаимодействия с государственными и муниципальными органами власти в оформлении необходимых согласований и документов.
- ✓ Финансовый менеджмент, владеющий знаниями и опытом в реализации крупных инвестиционных проектов.
- ✓ **Возможность оформления сделки с ипотекой в пользу компании «Уткина Заводъ» :**

- рассрочка платежей на 1-3 года
- ежемесячный/ежеквартальный платеж
- ставка равна действующей банковской ставке кредитования
- обязательный первоначальный платеж – 30%
- предоставление дополнительного залога не требуется



Проект «Уткина Заводъ» располагается на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской Области вдоль Кольцевой Автодороги рядом с Большим Обуховским (Вантовым) мостом через реку Нева.

Схема функционального зонирования



Сектор А – зона пищевых производства, логистика – 70 Га – заполнен на 100%

– заполнен на 100%

Сектор Б – зона легкой индустрии и логистики (предприятия IV-V классов опасности) – 52,9 Га

– заполнен на 100%

Сектор В – зона пищевых производств (предприятия IV-V классов опасности) - 21 Га

– заполнен на 82%, открыты продажи.

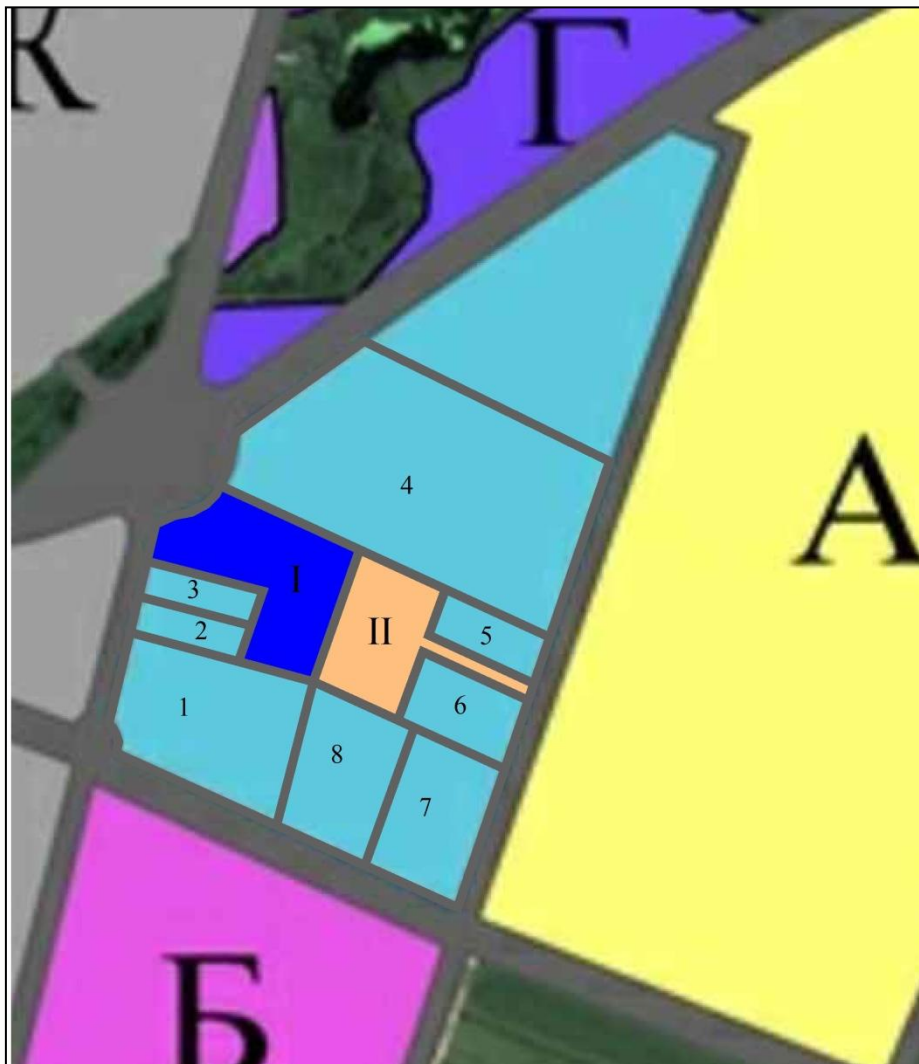
Сектор Г – зона размещения транспортно – складских объектов - 6,1 Га

– заполнен на 5%, открыты продажи.

Сектор Д – зона легкой индустрии и логистики (предприятия IV-V классов опасности) – 18 Га

– заполнен на 5%, открыты продажи

Сектор Е, Д - Ритейл парк/ Бизнес парк – 68 Га



Участки в реализации в секторе В – зона пищевых производств (предприятия IV-V кл. опасности)

I – площадь участка 2,5 га

II – площадь участка 1,87 га

Прилегающие предприятия:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Кондитерское производство | 6. Предприятие по переработке мяса |
| 2. Производство БАД | 7. Склад пищевых продуктов |
| 3. Производство растворимых напитков | 8. Предприятие по переработке мяса |
| 4. Производство сублимированного кофе | |
| 5. Предприятие по переработке мяса | |



На территорию есть прямой доступ для грузовых и легковых автомобилей от главной транспортной магистрали региона – КАД и городской транспортной магистрали – Октябрьской набережной.



Электроэнергия:



РТП 10/04 мощностью 10 000 кВт (балансодержатель ОАО «ЛОЭСК»)

ТП 10/04 кВ (балансодержатель ОАО «ЛОЭСК»)

Газ:

Газопровод высокого давления (0,6 МПа) от сетей ГРО «Петербург Газ»

Водопровод:

Водопровод питьевой воды д450-225 мм ООО «ТК «Альтернатива» для нужд индустриального парка от сетей ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

Канализация:

Сети канализации (хоз-быт) д355 мм ООО «ТК«Альтернатива» для нужд индустриального парка от сетей ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - проект

Сети связи:

Волоконно-оптическая линия связи WestCall

Ливневая канализация:

Сброс очищенных ливневых стоков организовывается состоятельно в р. Утка и притоки по согласованию с Управляющей компанией и НЛБВУ

Стоимость технологического присоединения оформляется в соответствии с тарифами сетевых и ресурсоснабжающих организаций.

- Для потребителей электрической мощности больших объемов существует возможность индивидуального технологического присоединения к сетям ПАО «Ленэнерго» и/или АО «ЛОЭСК»
- Ведутся работы по проектированию на территории проекта новой подстанции.
- На границе с проектом, на территории 400 Га планируется строительство 4,5 млн. кв.м. жилой недвижимости (застройщик - ЦДС). Для обеспечения нужд нового жилого массива, планируется новая подстанция мощностью 60 мВт.
- Для электрической мощности до 150 кВт, существует возможность присоединения к действующим ТП на территории парка.
- На территории Индустриального парка Сектор А одним из резидентов построен энергоцентр с тепловой мощностью более 40 000 кВт, что создает альтернативную возможность получения электричества и теплоснабжения.
- Для обеспечения нужд резидентов в воде и канализации на территории Индустриального парка выполнено:
 - строительство сети водоснабжения (2015-2017гг). Источником являются магистральные сети ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».
 - заключен договор водоснабжения.
 - выполнено подключение хозяйственно-бытовой канализации с коллектору ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». В 2018 г. запланировано строительство внутриквартальной сети самотечной хоз-бытовой канализации (проект получил положительное заключение экспертизы)
 - инициирован процесс получения статуса ресурсоснабжающей организации. Собственник сетей ООО «Техническая компания «Альтернатива».

Обращаем Ваше внимание, что расходы на строительство трубопроводов от границ приобретаемого земельного участка до точек их присоединения к существующим системам инженерного обеспечения можно значительно снизить путем разделения их с другими резидентами индустриального парка.

Проход/проезд (доступ) на приобретаемый земельный участок и размещение сетей инженерно-технического обеспечения (газоснабжение, водоснабжение, водоотведение и т.п.) к проектируемым объектам на участке осуществляется по **Техническим коридорам** при условии заключения соглашения об установлении частного сервитута, заключаемого между собственником земельного участка, по которому будут проложены сети и осуществлен доступ, и собственником земельного участка и/или инженерных сетей, в пользу которого будет устанавливаться данное обременение.

Условия частного сервитута на проход/проезд:

- ✓ Срок установления частного сервитута – 5 лет, с последующей пролонгацией
- ✓ Плата за сервитут – 10 000 рублей с 1 га земельного участка в месяц (подлeжит ежегодной индексации)

Условия частного сервитута на размещение сетей:

- ✓ Срок установления частного сервитута – 10 лет, с последующей пролонгацией
- ✓ Плата за сервитут – рублёвый эквивалент 4 доллара США за 1 м² земельного участка в год (подлeжит ежегодной индексации)

Расходы по проведению землеустроительных работ и иные расходы, связанные с оформлением правоотношений по установлению сервитута несет сторона в пользу которой он устанавливается.

Обращаем Ваше внимание, что расходы на строительство трубопроводов от границ приобретаемого земельного участка до точек их присоединения к существующим системам инженерного обеспечения можно значительно снизить путем разделения их с другими резидентами индустриального парка.

ИДЕНТИФИКАТОР

ГЕРБ

**Муниципальное образование
«СВЕРДЛОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области**

АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.09.2012г. № 223
пос. им. Свердлова

Об утверждении проекта планировки
и межевания территории земельного участка

Рассмотрев заявление закрытого акционерного общества «Еврознак АГ Санкт-Петербург», ИНН 7810970120, ОГРН 1027804883886, КПП 780501001, адрес места нахождения: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 47, Литер У, протокол публичных слушаний по проблемам градостроительной деятельности, экологической безопасности и иной хозяйственной деятельности в муниципальном образовании «Свердловское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области от 17.08.2012 года и предоставленные документы на основании Земельного Кодекса РФ и Градостроительного Кодекса РФ, администрация муниципального образования «Свердловское городское поселение» ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории, ограниченной с северо-запада кольцевой автомобильной дорогой; с севера рекой Утка; с юго-восточной стороны полевой автодорогой вдоль границ земельных участков 47:07:0605001:77 и 47:07:0605001:105, с южной стороны границей земельных участков 47:07:0605001:77, 47:07:0605001:15, 47:07:0605001:13, расположенной в границах МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в районе деревни Новосаратовка.

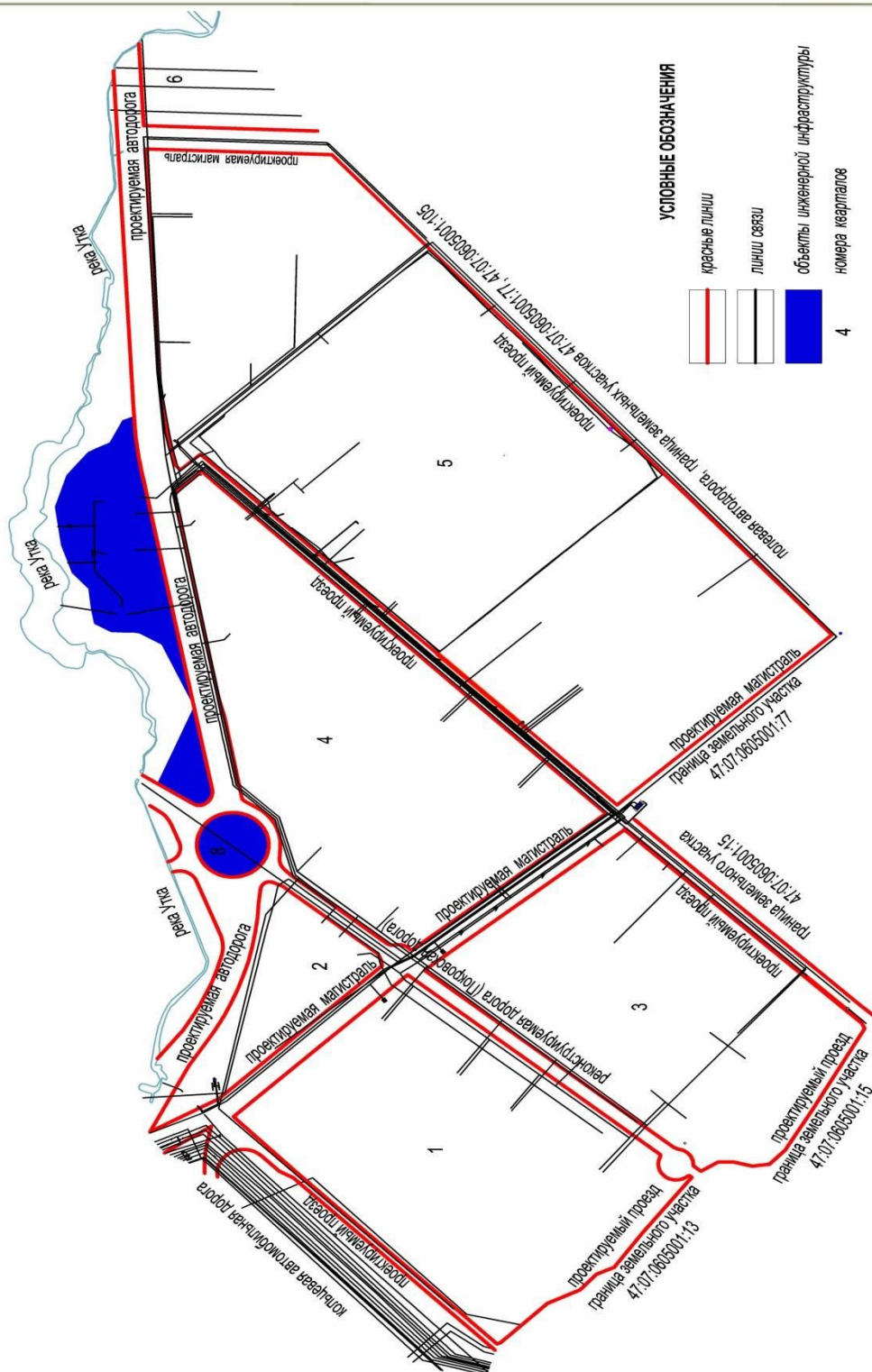
2. Контроль за исполнением постановления возложить на Начальника Управления архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений Мехедова М.В.

Глава администрации

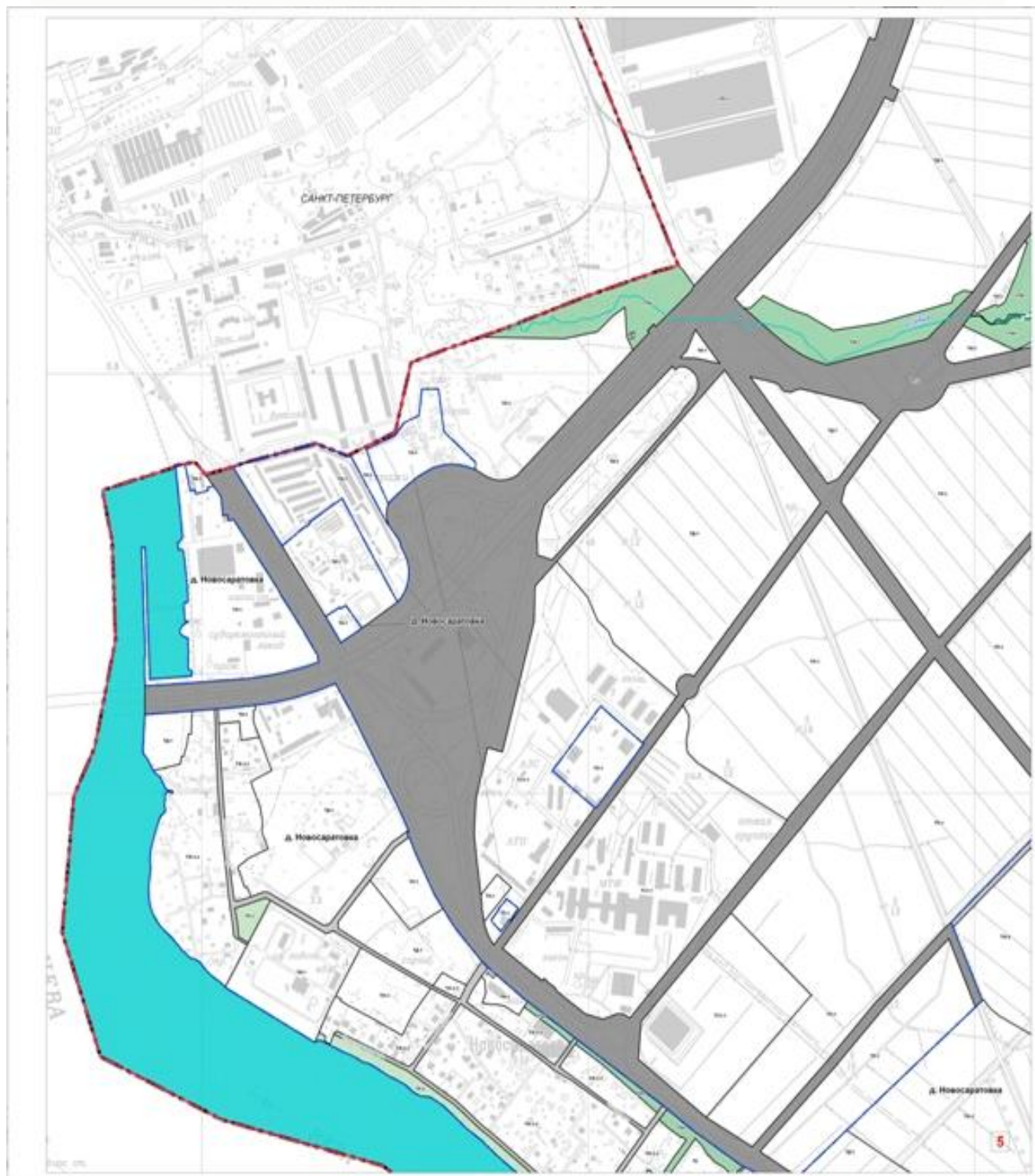


Тыртвов В.А.

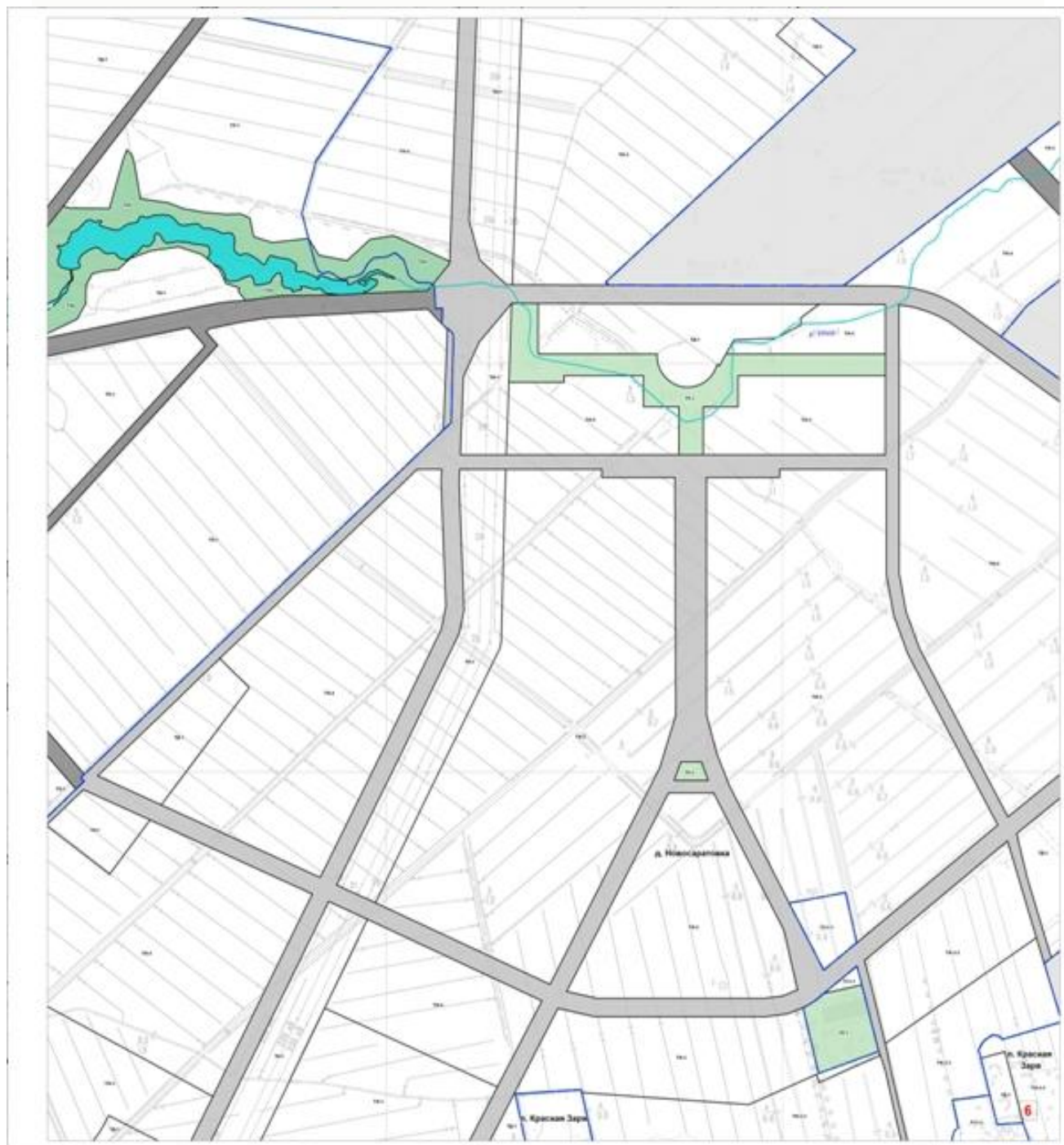
проекта планировки и межевания



Приложение № 2. Карта градостроительного зонирования



Карта градостроительного зонирования



Карта градостроительного Зонирования. Условные обозначения.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница субъектов Российской Федерации города Санкт-Петербурга и Ленинградской области		Граница территории, на которую распространяется действие правил землепользования и застройки
	Граница муниципального образования "Всеволожский муниципальный район"		Границы территориальных зон
	Граница муниципального образования "Свердловское городское поселение"		

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ПОДЗОНЫ

Жилые зоны:

ТЖ-1	Зона дачного строительства
ТЖ-2	Зона малоэтажной жилой застройки
ТЖ-2-1	Подзона малоэтажной жилой застройки индивидуальными (одноквартирными) жилими домами
ТЖ-2-2	Подзона малоэтажной жилой застройки индивидуальными (одноквартирными) и многоквартирными жилыми домами
ТЖ-2-3	Подзона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами
ТЖ-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
ТЖ-4	Зона многоэтажной жилой застройки

Общественно-деловые зоны:

ТД-1	Зона многофункциональной общественно- деловой застройки
ТД-2	Зона размещения объектов социального назначения
ТД-3	Зона учреждений здравоохранения
ТД-4	Зона культовых сооружений

Зоны рекреационного назначения:

ТР-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
ТР-2	Зона спортивных сооружений
ТР-3	Зона объектов отдыха, досуга и санаторно- курортного лечения
ТР-4	Прибрежная зона

Производственные зоны:

ТП-1	Коммунально-складская зона
ТП-2	Зона производственных предприятий IV-V классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
ТП-3	Зона объектов пищевой промышленности и производственных объектов, не оказывающих негативного воздействия на объекты пищевой промышленности

Зоны инженерной инфраструктуры:

ТИ-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
------	---

Зоны транспортной инфраструктуры:

ТТ-1	Зона улично-дорожной сети
ТТ-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
ТТ-3	Зона объектов водного транспорта

Зоны сельскохозяйственного использования:

ТСХ-1	Зона ведения садоводства и огородничества
-------	---

Зоны специального назначения:

ТК	Зона кладбищ
ТЗН	Зона зелёных насаждений, выполняющих специальные функции

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

	Санитарно-защитные зоны		Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением
	Санитарные разрывы		Территории объектов культурного наследия
	Водоохранные зоны		О3 Охранные зоны объектов культурного наследия
	Прибрежные защитные полосы		ЗРЗ Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Береговые полосы		ЗОЛ Зоны охраняемого природного ландшафта
	Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения		
	Охранные зоны линий электропередач		

Преимущества проекта «Уткина Заводъ»

Колоссальный потенциал территории проекта обуславливает возможность размещения современных и эффективных предприятий.

Предпосылки развития сложились исторически – рядом находится самый крупный по численности населения Невский район с его огромным кадровым ресурсом.

Одним из преимуществ является географическое местоположение проекта - возле пересечения крупных автомобильных магистралей.

Грунты пригодны для строительства, инженерная подготовка территории выполнена в период, когда эти земли были пахотными – мелиоративная система отвода дождевых стоков полностью сохранила работоспособность.

Близость существующих систем инженерного обеспечения городских и пригородных промышленных территорий позволяет решить задачи обеспечения будущих предприятий необходимыми ресурсами.

Команда проекта готова участвовать в согласовательных процедурах и проектных работах, а также оформить право собственности на построенный промышленный объект.

Мы стремимся к конструктивному и гибкому подходу в работе с партнерами, заинтересованными в успешном и взаимовыгодном сотрудничестве.