

# Kola Industrial Park



# Общая информация



**Общая площадь:** 138,48 га

**Месторасположение:** Россия, Северо-Западный Федеральный округ, Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское поселение, пересечение КАД и а/д Кола.

**Категория земель:** земли промышленности.

**Разрешенное использование:** в целях строительства индустриального парка.

**Функциональная зона по генеральному плану:** зона объектов производственного (III-V классов), делового, транспортно-логистического, складского назначения.

**Получен Градостроительный план на земельный участок.**





**Индустриальный Парк Кола** – это инфраструктурный комплекс, размещающий на одной площадке логистические терминалы, склады, производственные помещения, офисные и общественно-деловые комплексы, объекты оптовой и розничной торговли.

В 2013 года подписан меморандум о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области и ООО «Теллус-Групп».

В мае 2014 года заложен первый камень Индустриального Парка Кола.



В декабре 2014 года Индустриальный Парк Кола успешно прошел сертификацию Ассоциации индустриальных парков со статусом «Проектируемый Индустриальный парк».

Реализация проекта рассчитана на 7-8 лет.

Общий объем инвестиций в проект составит 450 млн. \$, в том числе 80 млн. \$ на инженерное и транспортное обеспечение территории. Индустриальный Парк Кола создаст на территории региона свыше 5 тыс. новых рабочих мест.



# Расположение и транспортная доступность

Морской порт  
«Большой порт Санкт-  
Петербург»

20 км

Международный  
аэропорт «Пулково»

22 км

Морской порт  
«Усть-Луга»

160 км

Таллинн (Эстония)

360 км

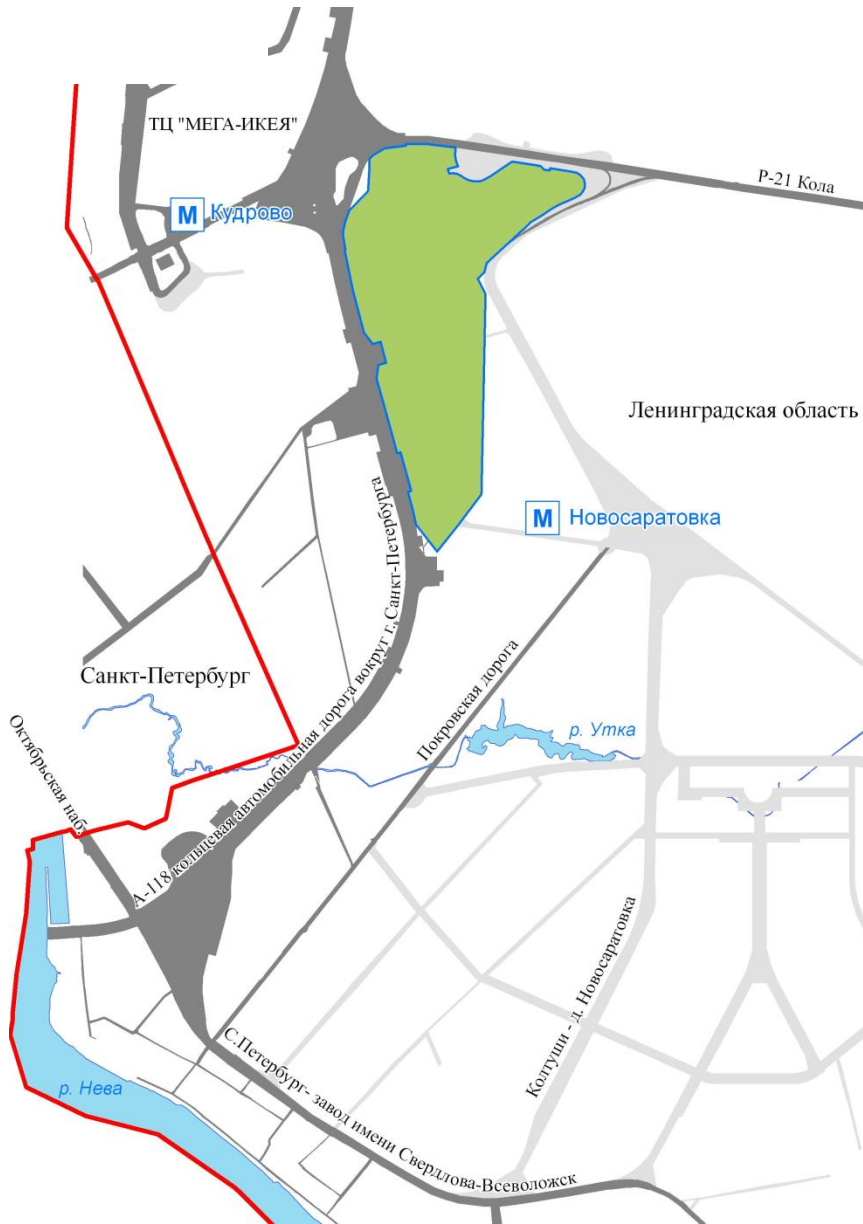
Хельсинки (Финляндия)

420 км

Речной пассажирский  
порт г. Санкт-Петербург

6 км





Построен съезд на территорию парка с федеральной трассы Кола (Р-21).

## Перспективы развития транспортной инфраструктуры:

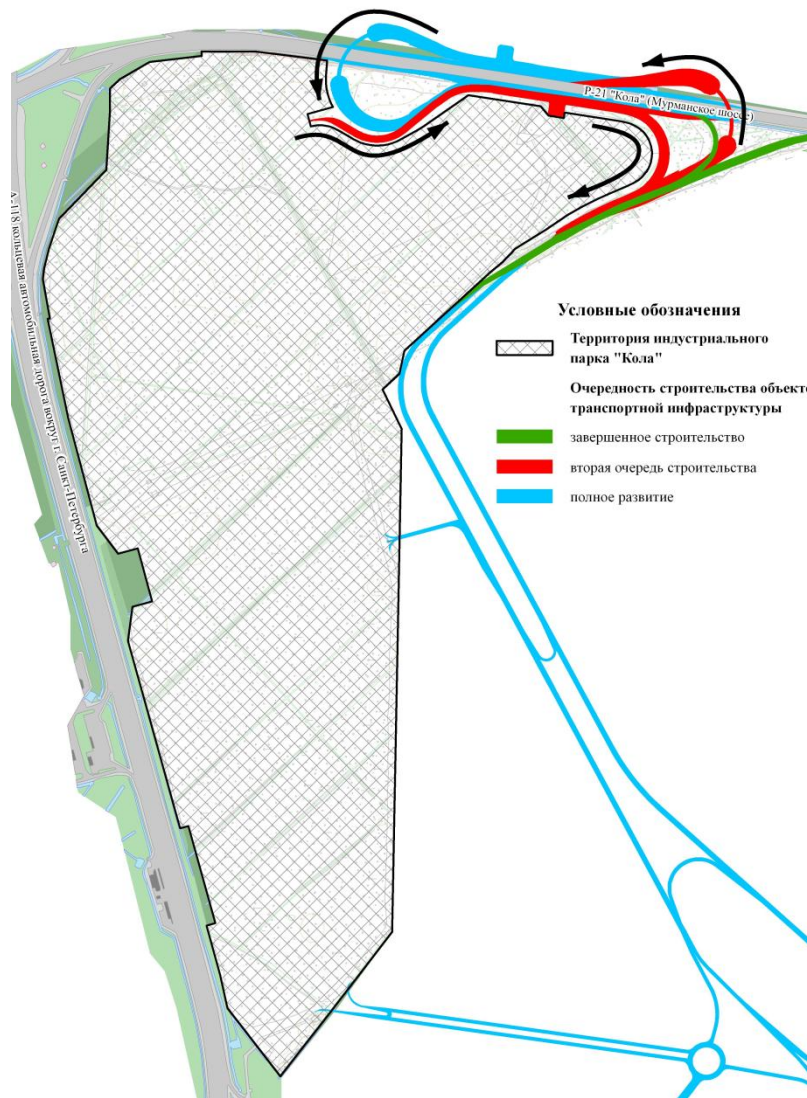
Строительство станции метро «Кудрово».

Строительство станции метро «Новосаратовка».

Строительство автомобильной дороги Колтуши – Новосаратовка с транспортной развязкой на федеральной трассе «Кола» с организацией съезда/выезда на территорию парка.



# Строительство транспортной развязки с федеральной автодорогой «Кола» (Р-21)

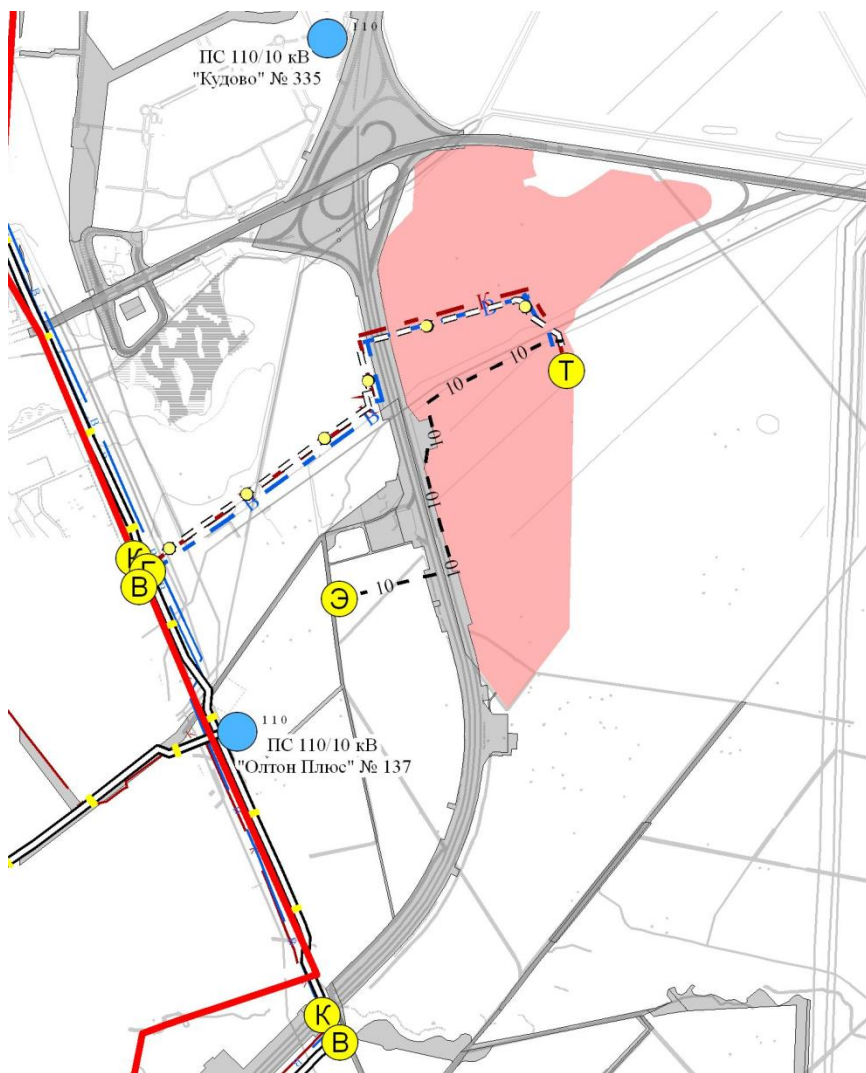


● В 2017 году построен и введен в эксплуатацию первый этап строительства двухуровневой транспортной развязки в рамках которого реализованы правоповоротный съезд в Индустриальный парк и выезд в сторону Мурманска. Проезд автотранспорта в сторону Санкт-Петербурга на этом этапе осуществляется через развязку в районе пос. Разметелево в 7 км от Индустриального парка.

● На втором этапе планируется строительство путепровода через Мурманское шоссе для обеспечения левоповоротного съезда в сторону Санкт-Петербурга.

● На полное развитие планируется строительство второго путепровода, который обеспечит непосредственный доступ на территорию Индустриального парка автотранспорта, движущегося со стороны Мурманска.





**Электроснабжение:** 23 МВА от распределительных устройств на территории участка инженерного обеспечения (4 МВА на 1-ю очередь строительства)

**Водоснабжение:** Водопотребление проектируемой застройки – 1500 м<sup>3</sup>/сут. (600 м<sup>3</sup>/сут. На 1-ю очередь строительства).

**Водоотведение:** Объем хозяйственно-бытовых стоков - 1500 м<sup>3</sup>/сут. (600 м<sup>3</sup>/сут. На 1-ю очередь строительства). Дождевые стоки - до 218 тыс. м<sup>3</sup>/год

**Теплоснабжение:** Объем составляет 29 Гкал/час.

**Потребление газа - 13,5 тыс. м<sup>3</sup>/час (3,2 тыс. м<sup>3</sup>/час на 1-ю очередь строительства).**

- Границы Санкт-Петербурга
- Территория Индустриального парка "Кола"
- Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения Индустриального парка "Кола":**
- точка подключения к сети водоснабжения согласно ТУ
- точка подключения к сети газоснабжения согласно ТУ
- точка подключения к сети водоотведения согласно ТУ
- точка подключения к сети электроснабжения согласно ТУ
- Мини-ТЭЦ
- 10 - КЛ 10 кВ
- межпоселковый газопровод
- В — сети водоснабжения
- К — Сети водоотведения



# Объемы на подключение к сетям инженерного обеспечения в Индустриальном парке Кола

Управляющая компания обеспечит участок мощностями инженерной инфраструктуры в объемах не менее следующих:

Объемы по инженерному обеспечению	На 1 Га	Единиц
Электроснабжение <i>(подключение от ТП на территории парка, поставщик – АО «Ленинградская областная электросетевая компания»)</i>	100	кВт
Теплоснабжение <i>(котельная на территории парка, поставщик газа – ГРО «Петербурггаз»)</i>	0,420	Гкал/час
Водоснабжение централизованное хозяйственно-бытовое <i>(точка подключения на территории парка, поставщик – ГУП Водоканал СПб)</i>	6,0	м <sup>3</sup> /сут.
Водоотведение централизованное хозяйственно-бытовое <i>(точка подключения на территории парка, поставщик – ГУП Водоканал СПб)</i>	6,0	м <sup>3</sup> /сут.





# Объект в генеральном плане Свердловского поселения

Прогноз 2032 2022 2017 Существ.

Жилые объекты:

Дачное строительство

Малоэтажная застройка (3 этажа макс.)

Среднеэтажная застройка (4-9 этажа)

Многоэтажная застройка (9+ этажа)

Высокоплотные многоэтажные проекты

Общественно-деловые объекты:

Многофункциональная общественно-деловая застройка

Объекты социально-культурного значения

Зона производственного назначения:

Производство (IV-V классов), логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры

Производство (III-IV классов), логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры

Месторождения минерально-сырьевых ресурсов

Зона рекреационного назначения:

Плоскостные спортивных сооружений

Зеленые насаждений общего пользования

Особо охраняемых природных территории

Объекты отдыха, туризма, санитарно-курортного лечения, физической культуры и спорта

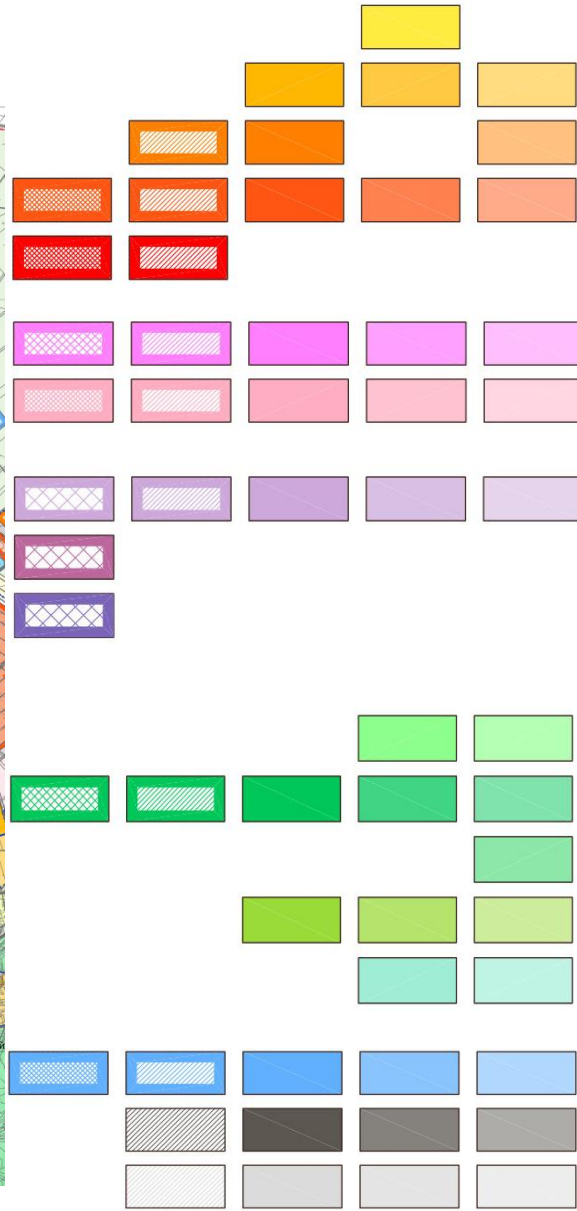
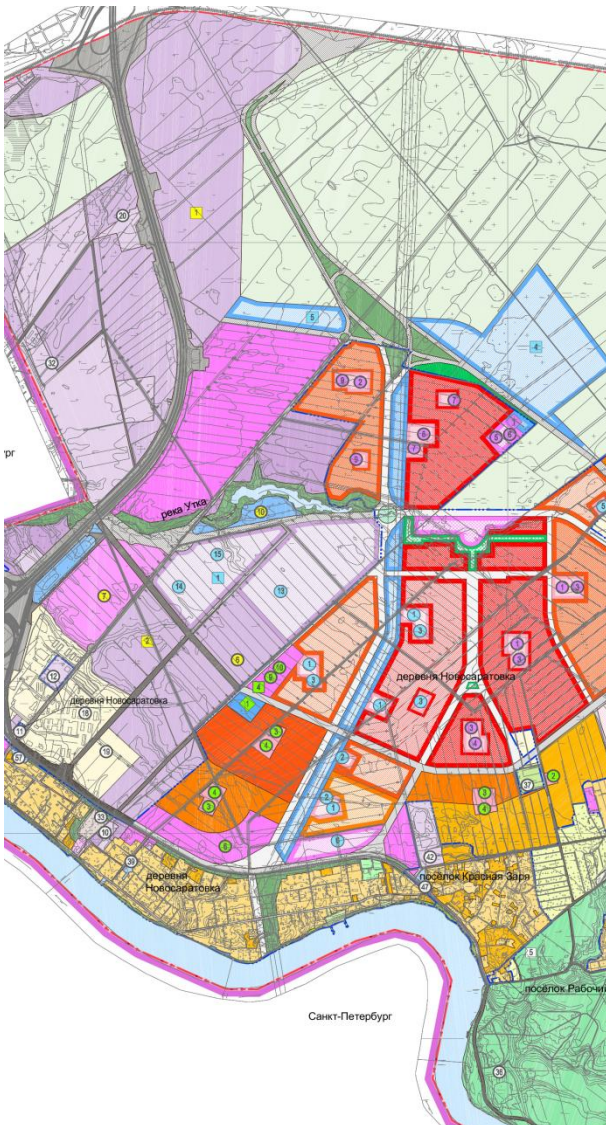
Мемориальные и тематические парки

Инженерная и транспортная инфраструктура:

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Дороги регионального, федерального и местного значения

Объекты улично-дорожной сети

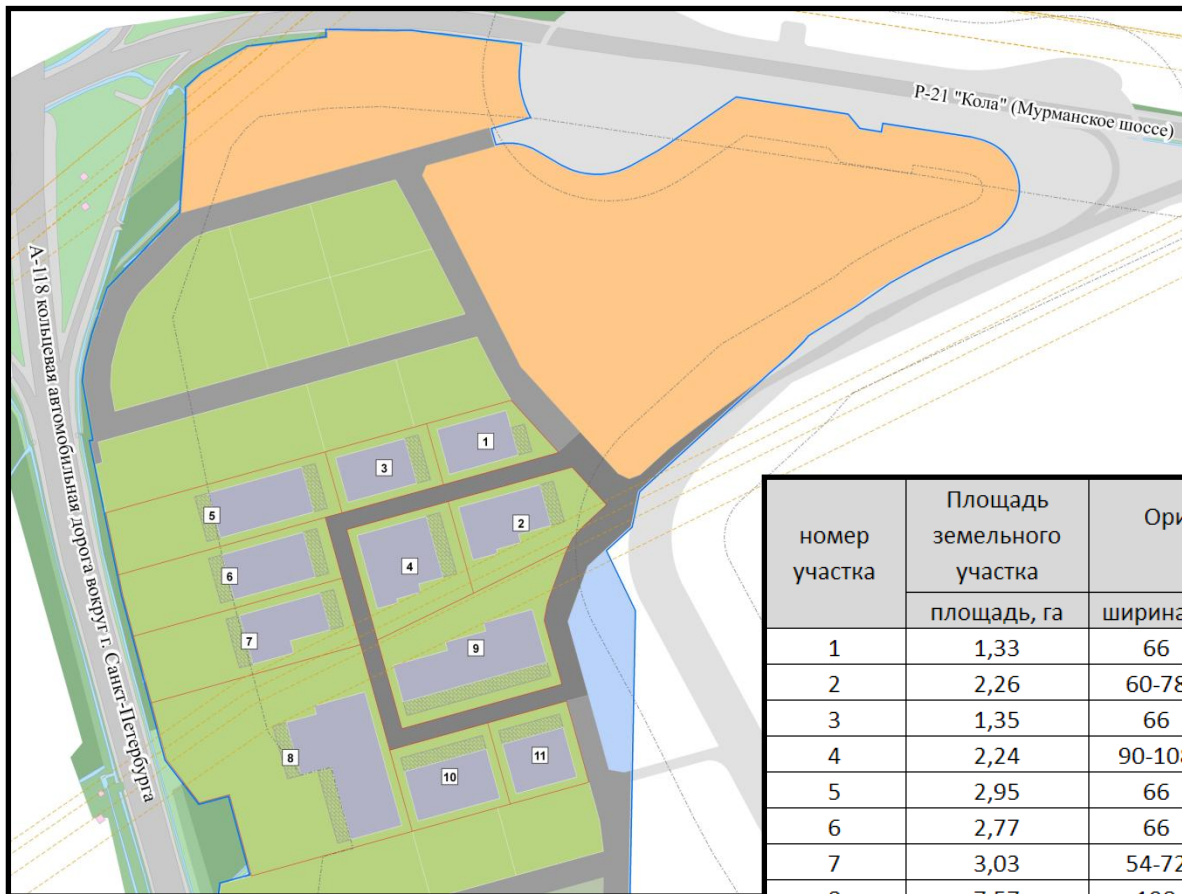




Участок площадью +/- 138,48 га

В состав функциональных зон парка входят :

Функциональная зона:	Площадь, Га
Размещение административных объектов	1,05
Размещение складских объектов не выше III класса опасности	14,32
Размещение промышленных объектов не выше III класса опасности	66,3
Размещение предприятий розничной и оптовой торговли, предприятий общественного питания	30,91
Размещение объектов инженерно-технического обеспечения	1,91
Транспортная инфраструктура	23,99



номер участка	Площадь земельного участка	Ориентировочные максимальные параметры здания			Кол-во погрузочно-разгрузочных мест
	площадь, га	ширина, м	глубина, м	площадь, м.кв.	
1	1,33	66	102	6 732	10
2	2,26	60-78	120	8 280	15
3	1,35	66	102	6 732	16
4	2,24	90-108	102	10 152	22
5	2,95	66	138	9 108	15+15
6	2,77	66	120	7 920	15+15
7	3,03	54-72	120	8 856	18+12
8	7,57	198	75-120	18 264	18+25
9	3,84	210	54-78	13 920	50
10	1,74	120	72	8 833	30
11	1,40	90	72	6 570	22
Всего	30,48			105 367	



Параметры застройки	
Наименование параметра	Предельное значение параметра
процент застройки в границах земельного участка	от 4000 до 5000 кв.м./га
количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта	(min) 1 м./м. на 5 работников + 1 м./м. на 5 одновременных посетителей
количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках	(min) 1 на 1500 кв.м. (1 на 1250 кв.м. для складов)
количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта	(min) 1 на 1500 кв.м. (1 на 1250 кв.м. для складов)
высота объектов капитального строительства	(max) 25 м
высота доминантного объекта не более	(max) 30 м
доля доминантной части в панораме любой из сторон квартала	(max) 20 %



- Подготовка градостроительной документации, проекта планировки территории, градостроительного плана;
- Предоставление услуг **build-to-suit** и **build-to-suit lease** (согласование проектной и исходно-разрешительной документации, получение разрешения на строительство, строительство объектов “под ключ”);
- Юридическое сопровождение сделки;
- Выполнение функций генерального подрядчика, службы заказчика, застройщика;
- Широкий спектр услуг управляющей компании: охрана территории, уборка территории общего пользования и вывоз мусора, обслуживание сетей инженерно-технического оборудования территории, благоустройство территории, логистические, юридические и IT услуги, контроль экологической обстановки на территории и границах объединенной санитарно-защитной зоны.





# Основные преимущества проекта Индустриального парка «Кола»

1. Уникальное месторасположение Индустриального парка:
  - Непосредственная близость к городу Санкт-Петербург (кадровые ресурсы и рынки сбыта)
  - Отличная транспортная доступность федеральных трасс, порта, аэропорта
2. Возможность размещения на одной площадке логистических комплексов, складов, производственных помещений, торговых зон, офисных и общественно-деловых комплексов.
3. Различные способы взаимодействия с резидентами по размещению (формат build-to-suit и build-to-suit-lease)
4. Наличие широкого перечня услуг Управляющей компании

**Площадь:** 85,9 тыс. кв.км.

**Развитая транспортная сеть:** Международные транспортные коридоры «Север-Юг» и «Восток-Запад», проектируемый транспортный коридор «Европа-Западный Китай».

**Совокупная численность населения:** Ленинградская область и Санкт-Петербурга около 7 млн. человек.

**Регион граничит со странами ЕС:** Финляндия и Эстония.





Kola Industrial  
Park

# Инвестиционная привлекательность Ленинградской области



**Уникальная  
логистика**



Важнейший транспортный узел Северо-Запада России: грузооборот более – 176 млн. тонн в год.

**Эффективные  
меры поддержки**



Инвестиционное законодательство, льготные ставки по налогообложению, субсидии для инвесторов

**Крупный рынок  
сбыта**



Непосредственная близость к второму городу России - по численности населения и объему потребительского рынка (Совокупная численность населения – 6,8 млн. чел.)

**Оптимальные  
затраты на  
ведение бизнеса**



Развитая инфраструктура для размещения новых производств, низкие издержки производства, быстрая окупаемость инвестиций

**Развитый рынок  
труда**



Рост численности экономически активного населения, наличие высококвалифицированной рабочей силы



Закон Ленинградской области от **29 декабря 2012 г. N 113-оз** «О режиме государственной поддержки организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Ленинградской области, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Ленинградской области» предоставляет предприятиям-инвесторам следующие налоговые льготы:

Наименование налога	Без учета применения льготных ставок	С учетом льгот
Ежегодный налог на имущество организации	2,2% от среднегодовой стоимости имущества	<b>0%</b> от среднегодовой стоимости имущества
Налог на прибыль организации	20% от прибыли до налогообложения, в т.ч. <ul style="list-style-type: none"> <li>• в федеральный бюджет – 2%,</li> <li>• в бюджет Ленинградской области – 18%</li> </ul>	<b>15,5 %</b> от прибыли до налогообложения, в т.ч: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в федеральный бюджет – <b>2 %</b>,</li> <li>• в бюджет Ленинградской области - <b>13,5 %</b></li> </ul>

Льготные ставки по налогообложению предоставляются в течение срока, определяемого в зависимости от объема вложений.

- От 300 до 500 млн. руб. включительно - 4 последовательных года
- От 500 млн. руб. до 3 млрд. руб. включительно - 5 последовательных лет
- Свыше 3 млрд. руб – 6 последовательных лет
- Свыше 3 млрд. руб – 8 последовательных лет (для производителей машин и оборудования, производителей автомобилей).



***Ждем Вас в офисе нашей компании!***

Санкт-Петербург, Петроградская набережная дом 20  
литера А, Бизнес-центр "Веда-Хаус", офис 301

**Тел: (812) 334-82-03**

**Факс: (812) 334-82-04**

**info@tellus-group.ru**

**www.tellus-group.ru**

***С надеждой на взаимовыгодное сотрудничество!***



Kola Industrial  
Park

  
**TELLUS**  
GROUP