

КОММЕРЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС В ШЕБЕСТЕНИЦЕ

Район Кутна-Гора

Крупный коммерческий комплекс общей площадью **58 976 м²**, расположенный в уединённом месте без непосредственных соседей. В состав объекта входят обширные земельные участки, несколько реконструированных зданий, два вместительных производственно-складских ангара, а также развитая техническая, энергетическая и охранный инфраструктура.

Комплекс особенно подходит для **производства, складирования, сельскохозяйственной деятельности, логистики, энергетики, а также технологически и эксплуатационно сложных бизнес-проектов.**

Основные сведения

- общая площадь комплекса: **58 976 м²**
- **допустимая плотность застройки участков, предназначенных под застройку: до 40%; общая площадь с учётом существующих зданий и площадок с твёрдым покрытием составляет ориентировочно 15 000 м² (необходимо проверить по актуальному градостроительному плану)**
- комплекс без непосредственных соседей
- значительный потенциал для дальнейшего строительства и развития
- весь комплекс огорожен бетонным забором высотой 2,5 м
- часть ограждения дополнена колючей проволокой
- территория разделена на несколько самостоятельных зон внутренними бетонными ограждениями
- отдельные зоны разделены электрическими откатными воротами

Источники воды

Комплекс располагает собственными водоисточниками со значительным запасом производительности:

- 1 колодец
- 7 глубоких скважин
- примерный диаметр скважин: 220 мм
- примерная глубина скважин: 50–60 метров

Достаточный объём водоснабжения является существенным преимуществом для сельскохозяйственного, производственного и технологического использования комплекса. Ориентировочный суммарный дебит составляет около **80 м³ воды в сутки.**

Электроснабжение и энергетическая инфраструктура

На территории установлено пять электросчётчиков, обслуживающих несколько отдельных точек подключения, а также создана развитая энергетическая инфраструктура:

- номиналы автоматических выключателей по отдельным точкам подключения:
 - один электросчётчик — 3×32 А
 - два электросчётчика — 3×63 А
 - два электросчётчика — 3×80 А
- фотоэлектрическая электростанция мощностью **35 кВт·пик**
- аккумуляторная система хранения электроэнергии
- источник бесперебойного питания (ИБП) мощностью **3 кВт**, способный при соответствующей нагрузке обеспечивать резервное электроснабжение до **24 часов**
- резервный дизель-генератор мощностью **200 кВт**

Сочетание фотоэлектрической электростанции, аккумуляторной системы, ИБП и дизель-генератора повышает эксплуатационную автономность комплекса и позволяет поддерживать работу ключевого оборудования даже при отключении внешней электросети.

Энергетическая инфраструктура является важным преимуществом для предприятий с высоким потреблением электроэнергии и повышенными требованиями к бесперебойности электроснабжения.

Сточные воды

Для сбора сточных вод предусмотрены накопительные канализационные ёмкости ориентировочным объёмом:

- 30 м^3
- 25 м^3
- 10 м^3

Совокупный объём ёмкостей составляет около **65 м^3** .

Здания и сооружения на территории комплекса

Объект № 1 — основное здание после реконструкции

- площадь застройки: **703 м^2**
- примерная этажность: 1,25 этажа
- в состав объекта также входит крытая терраса
- здание реконструировано
- часть здания оснащена системой вентиляции

- рядом с объектом размещены **резервуары для хранения сжиженного углеводородного газа (LPG) общим объёмом 7 м³**

Объект № 2 — склад после реконструкции

- площадь застройки: **126 м²**
- здание реконструировано
- здание оснащено системой вентиляции

Объект № 3 — склад после реконструкции

- площадь застройки: **100 м²**
- здание реконструировано
- здание оснащено системой вентиляции

Объект № 4 — ангар 1

- площадь застройки: **821 м²**
- новая кровля
- к зданию подведено электричество

Объект № 5 — ангар 2

- площадь застройки: **1 167 м²**
- новый бетонный пол с упрочнённой заглаженной поверхностью
- новая кровля
- трое новых электрических подъёмно-секционных ворот
- новая или реконструированная электропроводка
- санитарно-бытовые помещения
- два утеплённых встроенных помещения с деревянными конструкциями

Совокупная площадь застройки перечисленных объектов составляет около **2 917 м²** без учёта крытой террасы у объекта № 1.

Безопасность комплекса

На территории действует многоуровневая система безопасности:

- весь комплекс огорожен бетонным забором
- часть ограждения дополнена колючей проволокой
- установлена система видеонаблюдения
- территория вокруг объектов № 2 и № 3 защищена периметральной охранной системой от несанкционированного проникновения
- комплекс разделён на несколько самостоятельных зон
- отдельные части территории разделены внутренними бетонными ограждениями
- проезды между зонами оборудованы электрическими откатными воротами

Планировка территории позволяет разделять отдельные производства, складские участки или арендные зоны и независимо контролировать доступ и безопасность каждой из них.

Ключевые преимущества комплекса

- земельный участок площадью почти **5,9 га**
- расположение без непосредственных соседей
- минимальный риск создания неудобств для окружающей жилой застройки
- возможность размещения производств с повышенным уровнем шума или особыми эксплуатационными требованиями
- собственные источники воды
- семь глубоких скважин и собственный колодец
- развитая энергетическая инфраструктура
- собственная фотоэлектрическая электростанция
- аккумуляторная система хранения электроэнергии
- ИБП для бесперебойного питания выбранного технологического оборудования
- резервный дизель-генератор мощностью **200 кВт**
- реконструированные здания и склады
- системы вентиляции в складах № 2 и № 3, а также в части объекта № 1
- два просторных производственных или складских ангара
- недавно обновлённые технические элементы ангаров
- многоуровневая система безопасности
- система видеонаблюдения
- периметральная защита складов
- бетонное ограждение по всему периметру комплекса
- разделение территории на независимо закрываемые зоны
- возможность дальнейшего строительства и развития
- **допустимая плотность застройки участков, предназначенных под застройку, — до 40%; общая площадь с учётом существующих зданий и площадок с твёрдым покрытием составляет ориентировочно 15 000 м² (необходимо проверить по актуальному градостроительному плану)**
- гибкие возможности использования для производства, складирования, сельского хозяйства, логистики или энергетических проектов

Возможные варианты использования (в соответствии с действующим градостроительным планом муниципалитета)

Комплекс может подойти, в частности, для следующих целей:

- производственное или сборочное предприятие
- складской и логистический центр
- сельскохозяйственное производство
- переработка сельскохозяйственной продукции

- пищевое производство
- технологические или энергетические проекты
- площадка для выращивания сельскохозяйственных культур
- теплицы или плёночные туннели
- животноводство
- сервисный, ремонтный или машиностроительный центр
- предприятия, которым требуется значительное удаление от жилой застройки
- предприятия с повышенными требованиями к безопасности
- сочетание коммерческого, складского, производственного и административного использования
- разделение комплекса между несколькими независимыми операторами или арендаторами