

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОНЦЕПЦИЯ

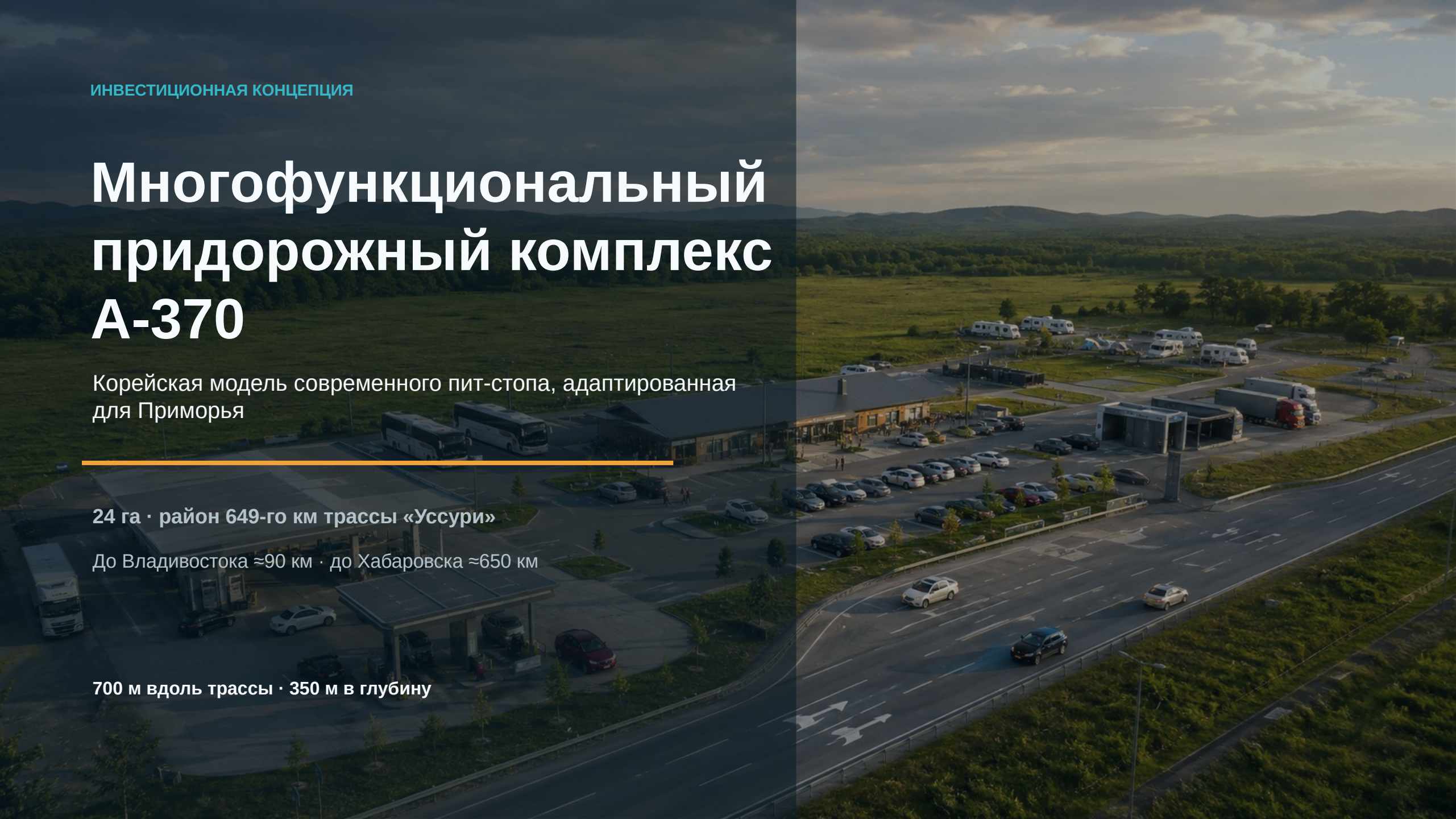
Многофункциональный придорожный комплекс А-370

Корейская модель современного пит-стопа, адаптированная
для Приморья

24 га · район 649-го км трассы «Уссури»

До Владивостока ≈90 км · до Хабаровска ≈650 км

700 м вдоль трассы · 350 м в глубину



24 га — примерно в центре свободного 70-километрового коридора

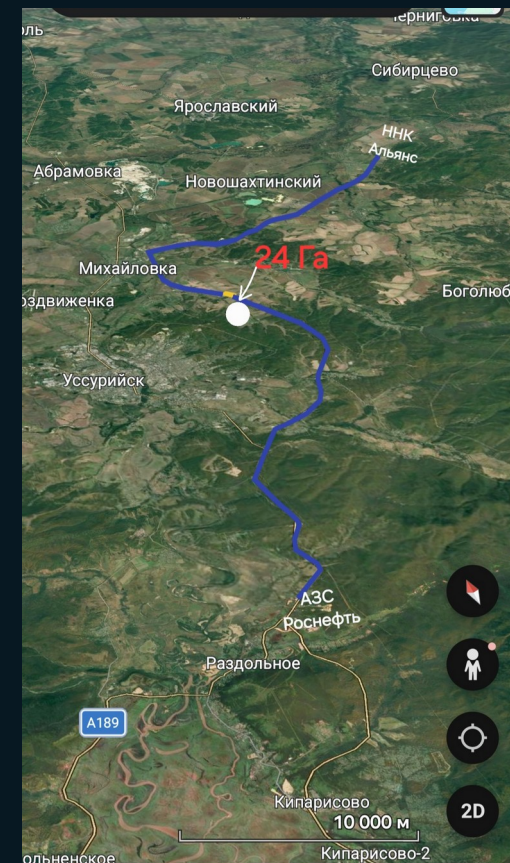
На маршруте отсутствует полноценная точка, объединяющая топливо, питание, туалеты, сервис и отдых.

≈70 км

между ближайшими точками заправки и дорожного сервиса

Участок расположен примерно посередине маршрута

Источник расстояния и расположения объектов — предоставленная собственником схема.



Пять смежных участков образуют единую территорию 240 000 м²

Все кадастровые участки примыкают друг к другу и имеют протяжённый фронт вдоль А-370.

25:09:320901:393	45 455 м ²
------------------	-----------------------

25:09:320901:394	44 545 м ²
------------------	-----------------------

25:09:320901:397	45 481 м ²
------------------	-----------------------

25:09:320901:396	44 519 м ²
------------------	-----------------------

25:09:320901:395	60 000 м ²
------------------	-----------------------



24 ГА

700 метров непосредственного присутствия вдоль федеральной трассы

Протяжённость участка позволяет линейно разместить АЗС, пит-стоп, парковки, кемпинг и автомобильный сервис.



≈700 м

вдоль трассы

≈350 м

в глубину

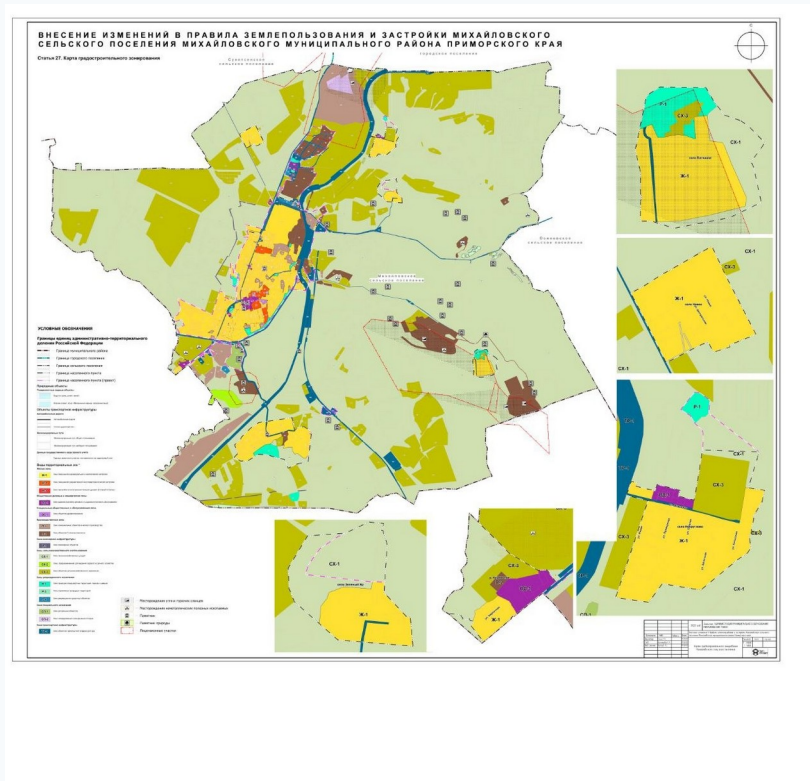
- высокая заметность объекта
- разделение легкового и грузового потока
- возможность поэтапного строительства
- резерв в глубине под будущее развитие

Территория не подтопляется — по информации собственника.



Зона ТР-1 соответствует транспортной логике проекта

По предоставленной карте ПЗЗ участок находится в зоне транспортной инфраструктуры ТР-1.



ТР-1

зона транспортной инфраструктуры

- Придорожный комплекс ориентирован на обслуживание транспорта
- Протяжённый фасад позволяет разделить потоки
- Свободная глубина сохраняет резерв развития

Конкретные параметры размещения уточняются на стадии проектирования.

Корейская логика пит-стопа — живой дорожный центр

Туристы, автобусы, семьи и водители получают все необходимые услуги в одной остановке.



- АЗС и зарядка электромобилей
- Пит-стоп: питание, магазин и чистые туалеты
- Парковки легковых машин, автобусов и фур
- СТО, шиномонтаж и две автомойки
- Простой кемпинг для автопутешественников

Функциональность · чистота ·
удобство

Активная зона растянута вдоль 700 метров трассы

В глубине сохраняется единый свободный резерв под возможный СВХ автомобилей.



- 01 Въезд и АЗС
- 02 Пит-стоп и парковка
- 03 Кемпинг
- 04 СТО и легковая мойка
- 05 Стоянка фур и грузовая мойка
- 06 Выезд

Схема концептуальная. Точная посадка определяется после топосъёмки и проекта примыкания.

Работающий пит-стоп площадью около 1 150 м²

Простой одноэтажный корпус 48 × 24 м рассчитан на туристов, семьи и водителей.



ПИТ-СТОП-А-370 · ЧЕРНОВОЙ ВАРИАНТ



프리모르스키 관광 안내
PRIMORSKY TOURIST INFORMATION

- Фуд-корт на 100–120 посадочных мест
- Четыре простые точки горячего питания
- Магазин продуктов и дорожных товаров
- Круглосуточные туалеты и душевые
- Комната матери и ребёнка
- Wi-Fi, зарядка телефонов и туристическая информация

Чистая санитарная зона — причина выбрать эту остановку

Практичная инфраструктура для семей, автобусных групп и дальнобойщиков.



- Раздельные туалетные блоки большой пропускной способности
- Душевые для водителей и автотуристов
- Комната матери и ребёнка
- Питьевая вода и вендинговая зона
- Простые долговечные материалы и быстрая уборка

Доступно круглосуточно

Топливо для легковых автомобилей и грузового транспорта

Раздельные потоки сокращают очереди и делают остановку безопаснее.



- 4 двухсторонние колонки для легковых автомобилей
- 2 отдельные дизельные линии для грузовиков
- 4 места зарядки электромобилей
- Безопасный пешеходный путь к пит-стопу
- Навес и площадка без избыточной архитектуры

Быстрый заезд · понятный выезд

Три самостоятельные зоны без конфликтов потоков

Автобусы, легковые машины и фуры получают отдельные места и маршруты движения.



- 80–100 мест для легковых автомобилей
- 6–8 мест для туристических автобусов
- 20–25 мест для грузовых автомобилей
- Одностороннее внутреннее движение
- Переходы, тротуары, освещение и зелёные буферы

Удобная остановка для групп и семей

СТО и мойки закрывают потребности всего транспортного потока

Отдельная высокая линия рассчитана на грузовые автомобили и туристические автобусы.



- 3 поста обслуживания легковых автомобилей
- 1 высокий пост ремонта грузового транспорта
- Шиномонтаж и базовая диагностика
- 2 поста мойки легковых автомобилей
- Отдельная сквозная мойка грузовиков и автобусов

Практичный сервис в дороге

Приморье уже принимает рекордный туристический поток

Рост гостей увеличивает спрос не только на гостиницы, но и на безопасные дорожные остановки.

3,9 млн

туристов посетили Приморский край в 2024 году

510 тыс.

иностранных гостей в составе турпотока 2024 года

6,5 млн

туристов принял Дальний Восток в 2024 году

Для участка на А-370 это означает растущую аудиторию автотуристов, семей, автобусных групп и иностранных гостей, которым нужны топливо, питание, туалеты и безопасный отдых в пути.

Источники: Инвестиционное агентство Приморского края, данные за 2024 год.

Автомобильный туризм становится отдельным направлением развития

Правительством России утверждена Концепция развития автомобильного туризма до 2035 года.

- | | | |
|----|--------------------------------------|--|
| 01 | Больше поездок по региону | Туристы чаще выбирают собственный автомобиль и автобусные маршруты. |
| 02 | Нужна дорожная инфраструктура | Ключевой дефицит — современные остановки, санитарные зоны и сервис. |
| 03 | Продление сезона | Питание, топливо, СТО и кемпинг работают дольше короткого пляжного сезона. |

Комплекс закрывает базовые потребности путешественника в одной точке — независимо от цели поездки.

Источник: Распоряжение Правительства РФ от 25.04.2024 № 1025-р.

Проект опирается сразу на несколько потоков клиентов

Выручка формируется не от одной услуги и не только в туристический сезон.

ТРАНЗИТ

легковые
автомобили и семьи

ТУРИЗМ

автобусы, кемперы и
самостоятельные
путешественники

ГРУЗОВОЙ ПОТОК

топливо, стоянка,
душевые, СТО и
мойка

МЕСТНЫЙ СПРОС

кафе, магазин,
автомойка и сервис

Почему участок подходит

- около 700 м вдоль федеральной трассы
- примерно середина 70-километрового дефицита сервиса
- 90 км до Владивостока — доступ к крупнейшему рынку края

Результат

Потенциал стать основной современной остановкой на данном отрезке А-370 и развиваться поэтапно без освоения всей территории сразу.