

An aerial satellite photograph of a city street, likely in Novosibirsk. A specific plot of land is highlighted in yellow and outlined with a red border. The plot is situated on the left side of the street, between a large building and a smaller structure. The surrounding area includes residential buildings, green spaces, and a railway line running parallel to the street.

**Продажа земельного участка под
строительство жилого комплекса**

Новосибирск, ул. Кропоткина

54:35:033035:3842

Описание

Предлагается к продаже земельный участок, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кропоткина.

Кадастровый номер земельного участка:

54:35:033035:3842;

Кадастровая стоимость земельного участка: **33 661 818,09 руб.**

Общая площадь земельных участков: **5 493 кв.м.**

Разрешенное использование:

Среднеэтажная жилая застройка (2.5) - Многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома; Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - Многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях многоквартирного многоэтажного дома; Коммунальное обслуживание (3.1) - трансформаторные подстанции; Деловое управление (4.1) - Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); Магазины (4.4) - Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров; Общественное питание (4.6) - Рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары; Спорт (5.1) - Объекты для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой, в том числе водным; спортивно-зрелищные сооружения с трибунами более 500 зрителей; спортивные базы и лагеря.

Местоположение

Город: Новосибирск

Район: Заельцовский

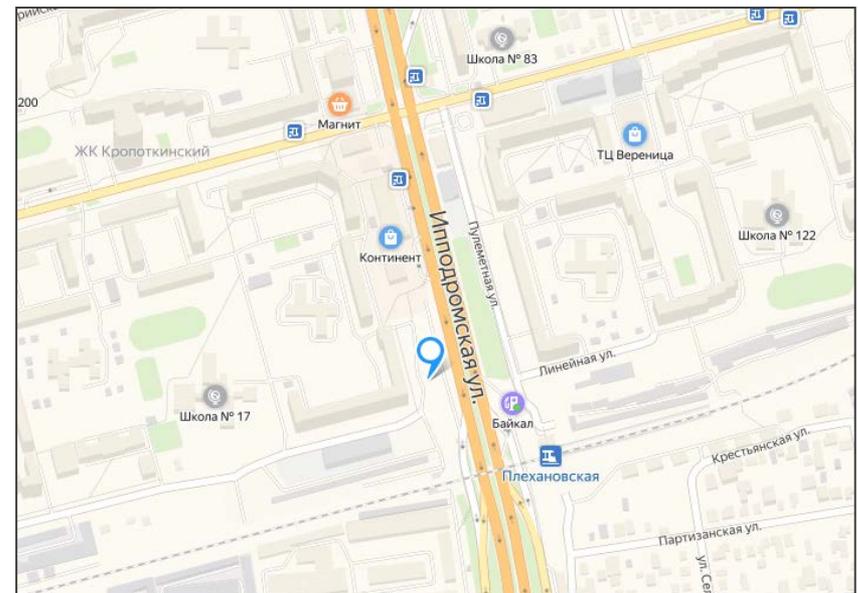
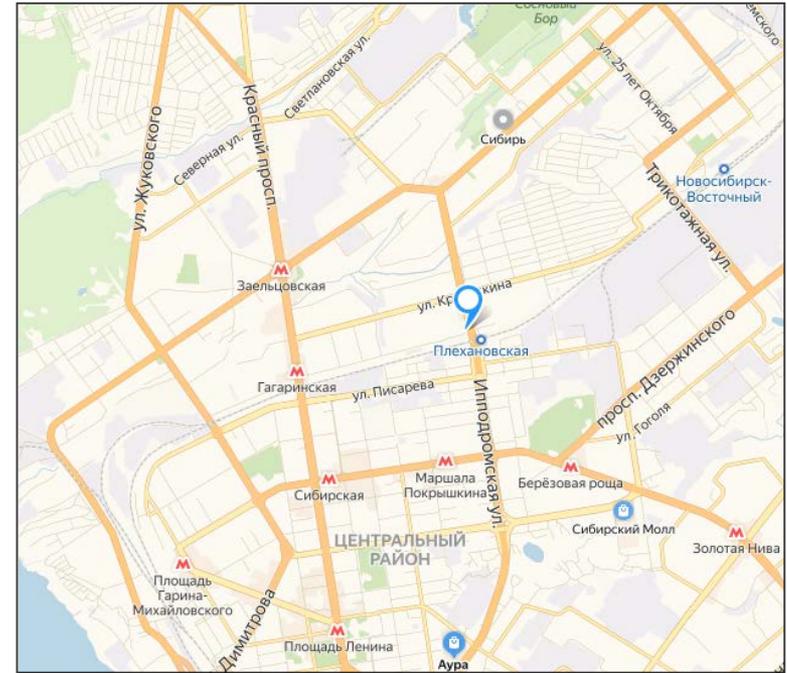
Адрес: Кропоткина, 128/3

Ближайшая ООТ: Ж/м Плехановский (100м)

Станция ж/д: Плехановский ж/м (200м)

Транспортная доступность

- В 100 метрах от участка находится остановка городского общественного транспорта «Плехановский жилмассив», через которую проходят 9 маршрутов автобусов и маршрутного такси, связывающие практически все части города.
- 2 станции метро рядом: в 15 минутной шаговой доступности находится станция метро «Маршал Покрышкина» и в 20 мин пешком - «Гагаринская».
- В 200 метров от участка расположена станция железной дороги пригородного электрообращения «Плехановская», регулярный пассажиропоток которой образует суточная маятниковая миграция по направлению «Мошково — Пригород — Дзержинский район — Калининский район — Деловой центр города».



Земельный участок

Земельный участок

54:35:033035:3842

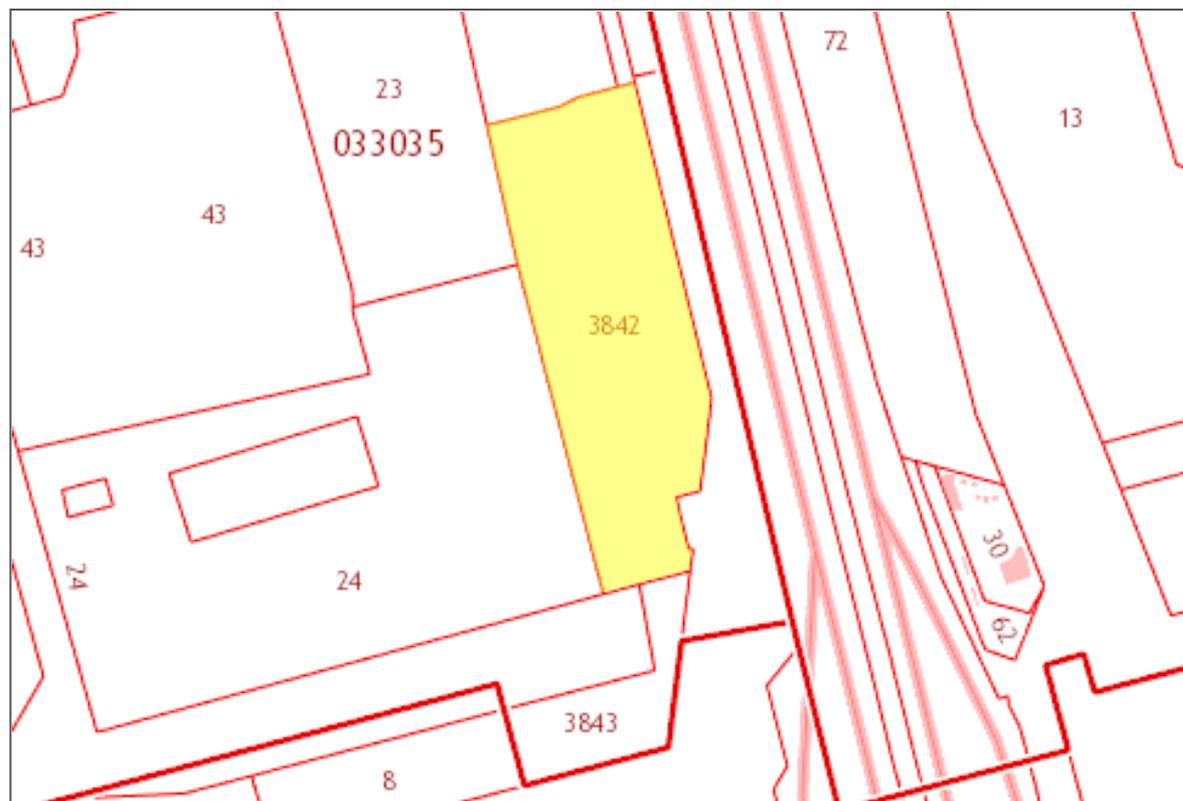
Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Площадь участка:

5 493 кв.м.

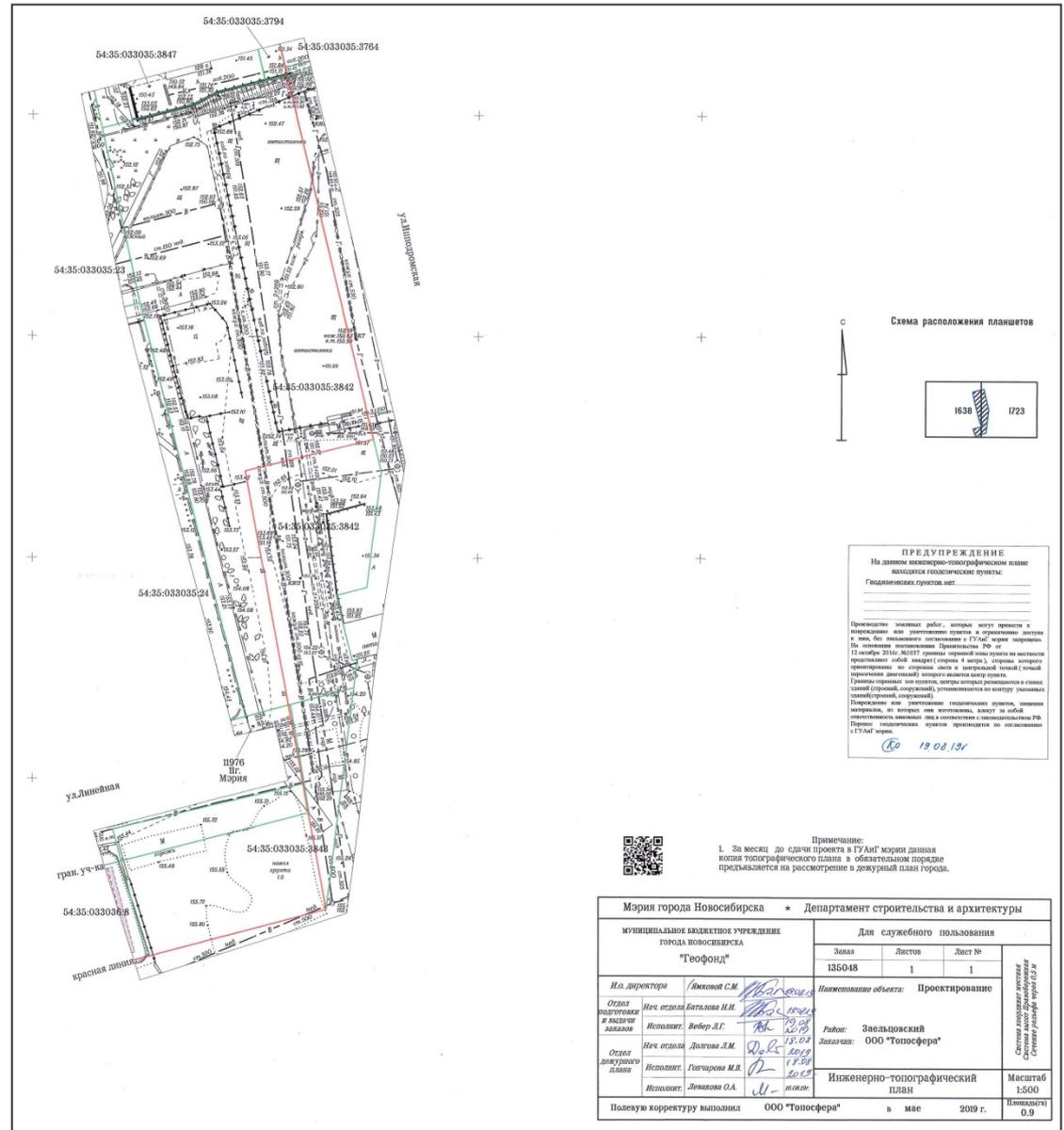
Кадастровая стоимость:

33 661 818,09 руб.



Топографическая съемка

Для земельного участка
19.08.2019 г. получена
отдежуренная топосъемка.

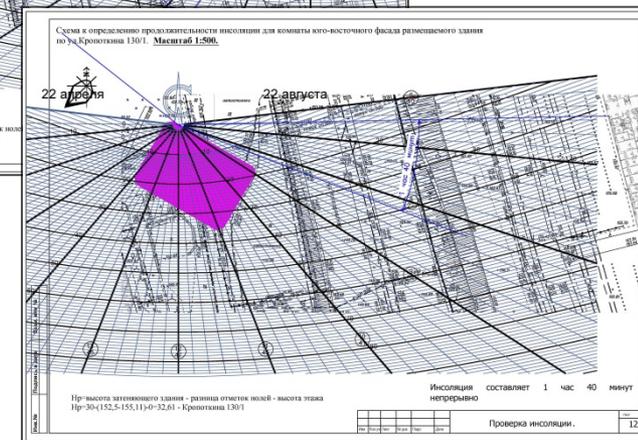
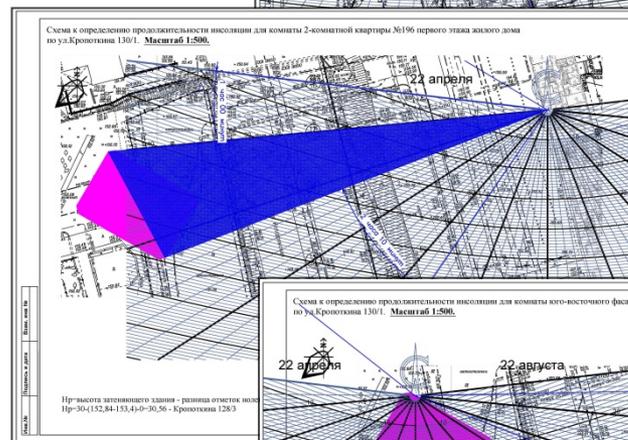
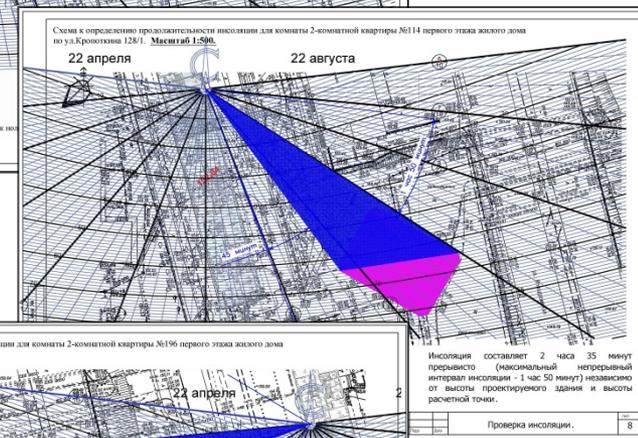
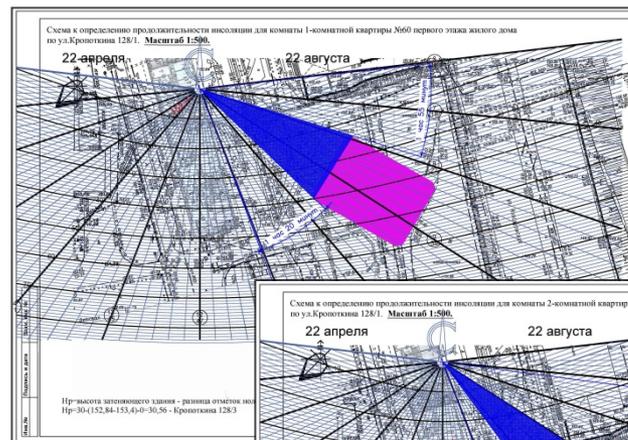


Расчет инсоляции

Был выполнен анализ ситуации с целью возможности размещения 25-этажного здания. В качестве размещаемого здания был принят аналог габаритами в плане 23,2м x 32,6м. Высота здания ТРЦ «Континет» принята 12,0 м от абсолютной отметки 153,84.

При предлагаемом размещении с учетом принятой высоты здания ТРЦ «Континет»:

- размещаемое здание не оказывает влияния на инсоляцию квартир жилого дома по ул. Кропоткина 128/3.
- инсоляция двухсторонне ориентированных квартир дома по ул. Кропоткина 128/1 обеспечивается через западные оконные проемы, инсоляция квартир, односторонне ориентированных на размещаемое здание составляет не менее 2 часов непрерывно и не менее 2 часов 30 минут прерывисто.
- квартиры жилого дома по ул. Кропоткина 130/1, ориентированные на размещаемое здание, имеют не менее 2 комнат, при этом хотя бы одна из комнат не имеет лоджии. По результату расчета инсоляции для комнаты с лоджией, расположенной в зоне наибольшего влияния размещаемого здания, составляет 3 часа 30 минут прерывисто (максимальный непрерывный интервал инсоляции - 2 часа 30 минут).
- в размещаемом здании с точки зрения инсоляции в наихудшей ситуации находятся квартиры, расположенные по северо-восточному фасаду здания. По результатам проверки инсоляции для оконных проемов, расположенных в произвольных местах по западному фасаду здания, в указанных квартирах инсоляция составляет не менее 1 часа 30 минут непрерывно, нормативная продолжительность инсоляции обеспечивается при размещении по данной стороне 2-х и 3-х комнатных квартир без лоджий с глухими перегородками. Возможность устройства лоджий и размещения 1-комнатных квартир и квартир-студий по данному фасаду, а также отметка, с которой они допустимы, необходимо решить на стадии эскизного проектирования после уточнения посадки здания, глубины заложения четверти и т.п.



Информация о землепользовании

На основании запроса №30/02333 от 12.08.2019 ГУАиГ Мэрии г. Новосибирска подготовило справку о правилах землепользования и застройки земельного участка № 54:35:033035:3842.

Участок относится к подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД1.1)

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА
ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СПРАВКА

18 сентября 2019г. № 30/02333/15

На основании запроса Гущиной О. В. № 30/02333 от 12.08.2019г. подготовлены следующие сведения:

№ п/п	Наименование сведений	Результат
Раздел 4. Правила землепользования и застройки, внесенные в них изменения		
1	Земельный участок: 54:35:033035:3842 г. Новосибирск, Завельдовский район, ул. Кропоткина	Подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД1.1)
2	Земельный участок: 54:35:033035:3843 г. Новосибирск, Завельдовский район, ул. Кропоткина	Подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД1.1)
2	Выписка из Правил землепользования и застройки города Новосибирска (градостроительный регламент зоны ОД1.1)	Приложение

Форма представления: в бумажном виде

Документ, подтверждающий внесение платы за предоставление муниципальной услуги: Чек по операции № 907824 от 18.09.2019г.

Лицо, ответственное за предоставление сведений: И.о. начальника отдела ИОУД Полякова Е. В.

Начальник управления  В. Н. Стоббен

Приложение к справке ИСОГД № 30/02333/15 от 18.09.2019 г.

ИЗ ПРАВИЛ ОЙКИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА для депутатов города Новосибирска 809 № 1288, от 28.04.2011 № 360, от 27.06.2012 № 642, от 26.06.2013 № 898, от 26.02.2014 № 1047, от 02.12.2015 № 94, от 23.06.2016 № 231, от 19.06.2017 № 467, от 25.10.2017 № 501, от 05.12.2018 № 705 от 24.04.2019 № 776).

веного и коммерческого назначения с ойки (ОД-1.1)

ния земельных участков и объектов

е вида разрешенного использования обь- ов капитального строительства

3

енного использования

ные среднеэтажные дома;

вьи;

уживания жилой застройки во встро- нных и встроено-пристроенных поме- щениях многоквартирного жилого дома, если обьект площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади поме- щений дома

1.2 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встро- нных, пристроенных и встроено-пристроенных поме- щениях многоквартирного жилого дома в

1.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	отдельных помещений дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	Котельные; водозабор; очистные сооружения; насосные станции; водопроводы; линии электропроводки; трансформаторные подстанции; распределительные пункты; газопроводы; линии связи; телефонные станции; канализация; стояки; гаражи и мастерские для обслуживания уличной и автотранспортной техники; объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи; общественные уборные; иные объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами
1.4	Социальное обслуживание (3.2)	Объекты для оказания гражданам социальной помощи; объекты для размещения отдаленной почты в телеграф; объекты для размещения общественных некоммерческих организаций; благотворительных организаций, клубов по интересам	
1.5	Бытовое обслуживание (3.3)	Объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг	
1.6	Здравоохранение (3.4)	Объекты для оказания гражданам медицинской помощи	
1.7	Образование и просвещение (3.5)	Объекты для воспитания, образования и просвещения	
1.8	Культурное развитие (3.6)	Объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры; библиотеки; кинотеатры, кинозалы;	

ка. метров на 100 кв. метров обьекта

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

N п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, на 1 тыс. человек	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, метров
1	2	3	4
1	Электроснабжение	1200 кВт/ч	300
2	Водоснабжение	300 м ³ /сут.	-
3	Водоотведение	300 м ³ /сут.	-
4	Теплоснабжение	4 Гкал/ч	-
5	Поверхностные сточные воды	720 м ³ /мес.	-

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

N п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, км на 1 кв. км	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, километров
N	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, км на 1 кв. км	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, километров

1	Физкультурно-спортивные залы, спортивные сооружения для занятий настольными играми, объекты физкультурно-оздоровительного назначения	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	не более 30 минут
2	Объекты физической культуры и спорта	0,19 на 1 тыс. человек	-
3	Спортивные, тренажерные залы	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
4	Плавательные бассейны	20 - 25 кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
5	Спортивные школы	15 учащихся на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
6	Дополнительные образовательные организации	25 мест (при условии охвата 75% детей в возрасте от 0 до 3 лет; 75% детей в возрасте от 4 до 5 лет; 80% детей в возрасте от 5 до 7 лет) на 1 тыс. человек	не более 300 метров

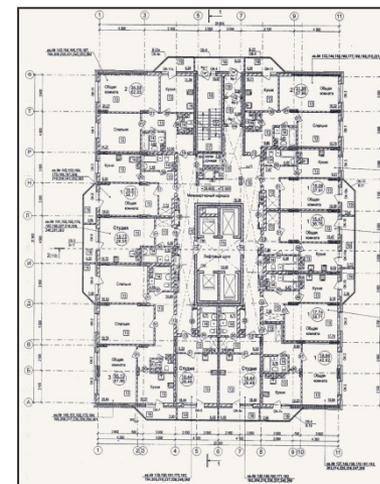
Вариант размещения на участке

На участке возможно размещение 25-ти этажного здания с габаритами 23,0x32,0 м.

Технико-экономические показатели:

1. Площадь застройки: 750 кв.м.
2. Площадь квартир: 11 000 – 12 000 кв.м.
3. Жилая площадь: 6 000 – 6 500 кв.м.
4. Общая площадь: 18 000 – 19 000 кв.м.
5. Строительный объем: 64 000 куб.м.
6. Количество квартир: 264.

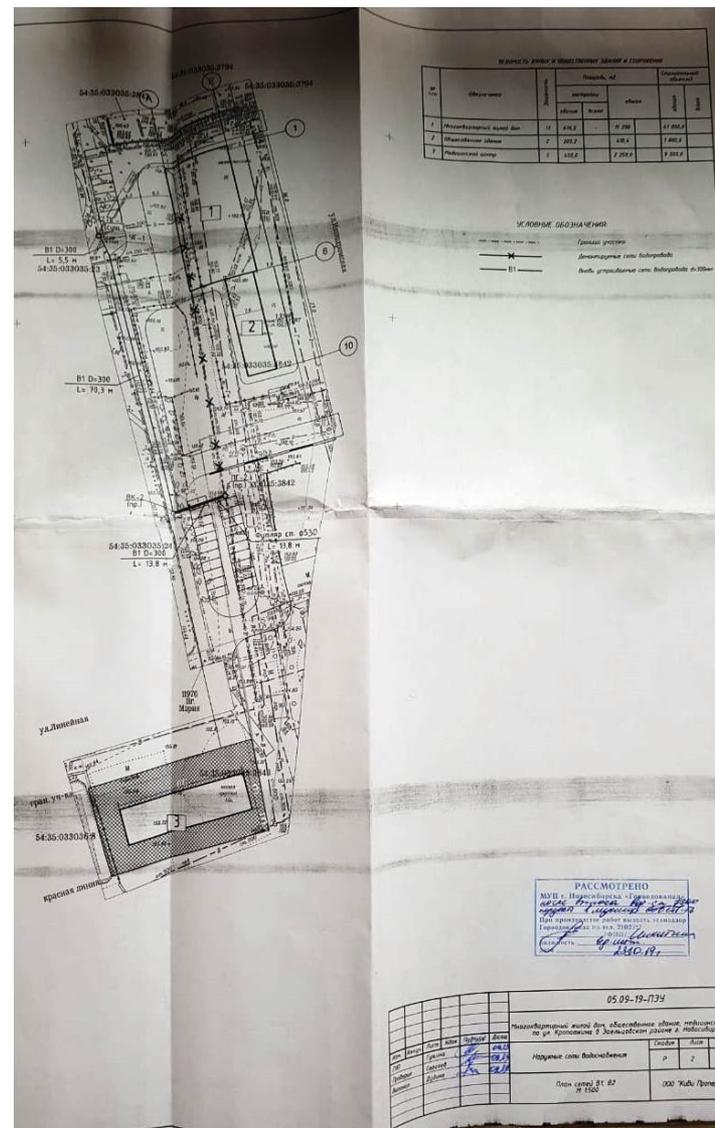
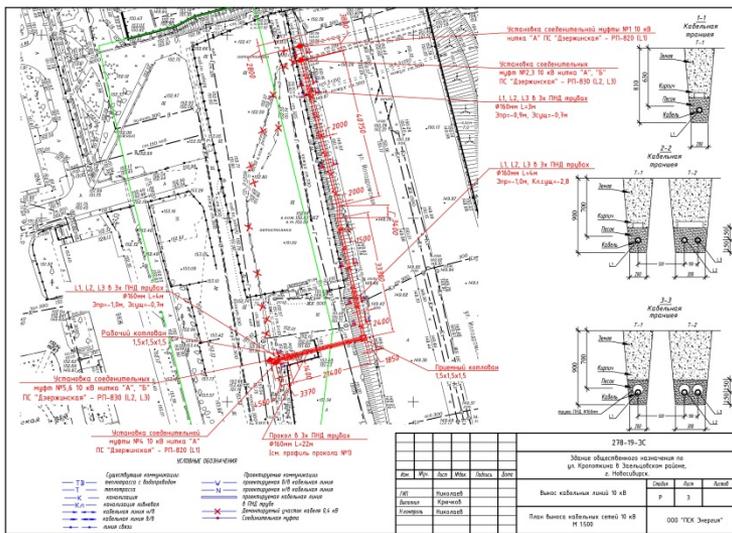
- однокомнатные: 120;
- двухкомнатные: 48;
- трехкомнатные: 24;
- студии: 72.



Вынос коммуникаций из пятна застройки

Для размещения здания на земельном участке требуется перенос коммуникаций из пятна застройки.

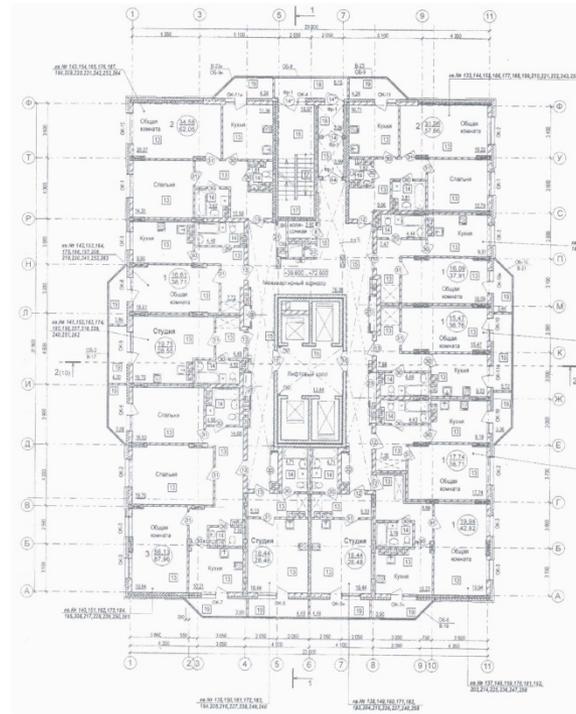
- Разработан проект выноса кабельных линий 10 кВ (278-19-ЭС). Передан на согласование в РЭС 23.10.2019 (вх. №8817/54).
- Разработан проект переноса сетей Водоснабжения (05.09-19-ПЗУ). Согласовано МУП г. Новосибирска «Водоканал» 23.10.2019.
- Разработан проект переноса публичного сервитута.



Посадка здания на земельном участке



План типового этажа



ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
На данном инженерно-топографическом плане
находятся геодезические пункты:
Геодезических пунктов нет

Проведение земляных работ, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов и ограничению доступа к ним, без письменного согласования с ГУАИ мэрии запрещено. На основании постановления Правительства РФ от 12 октября 2016г. №1037 границы охранный зоны пункта на местности представляют собой квадрат (сторона 4 метра), стороны которого ориентированы по сторонам света и поперечной точкой (точкой пересечения диагоналей) которого является центр пункта. Границы охранных зон пунктов, планы которых размещаются в стенах зданий (строений, сооружений), устанавливаются по контуру указанных зданий (строений, сооружений). Повреждение или уничтожение геодезических пунктов, лишение ответственность виновных лиц в соответствии с законодательством РФ. Повреждение геодезических пунктов производится по согласованию с ГУАИ мэрии.

19.08.19r

Расчет парковочных мест

Согласно ПЗЗ № 1288 от 24.06.2009 с изменениями от 25.09.2019 количество парковочных машиномест определяется так:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома» - 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартир, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест;

Таким образом, при размещении 25-ти этажного жилого дома с общей площадью квартир 12 000 и числом квартир 264, минимальное количество парковок рассчитывается по формуле:

$12\ 000\ \text{кв.м.}/105 = 114,3$ (115 машино-мест);

$0,5 \times 264\ \text{кв} = 132$ машино-мест.

Минимальное количество м/м – **132 м/м.**

36 м/м на территории дома и 96 м/м на территории подземного паркинга.

