An aerial satellite photograph of a city street. 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 various 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

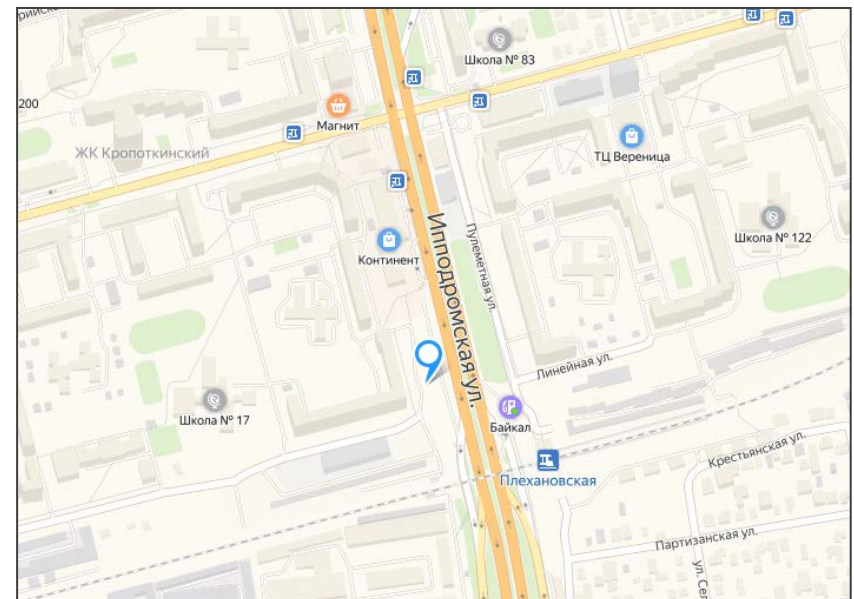
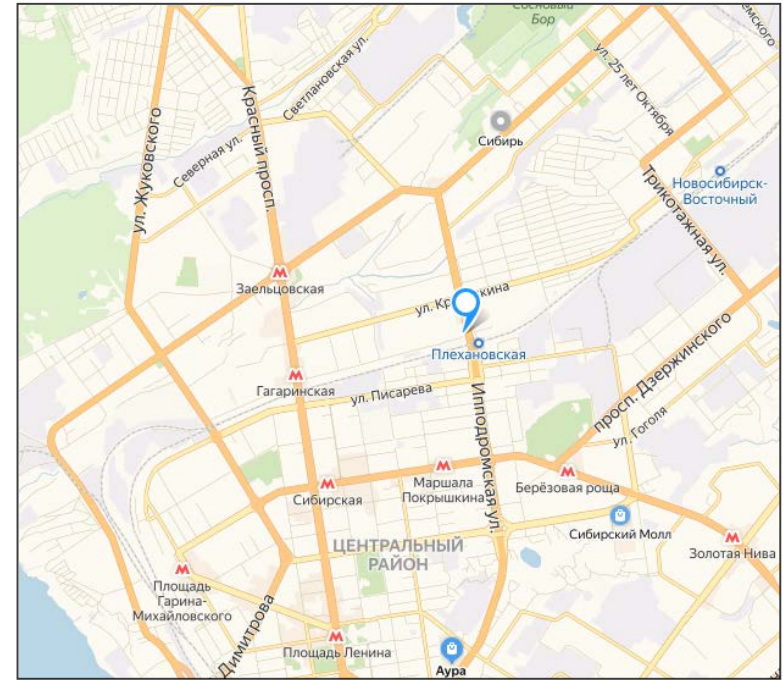
**Адрес:** Кропоткина, 128/3

**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**

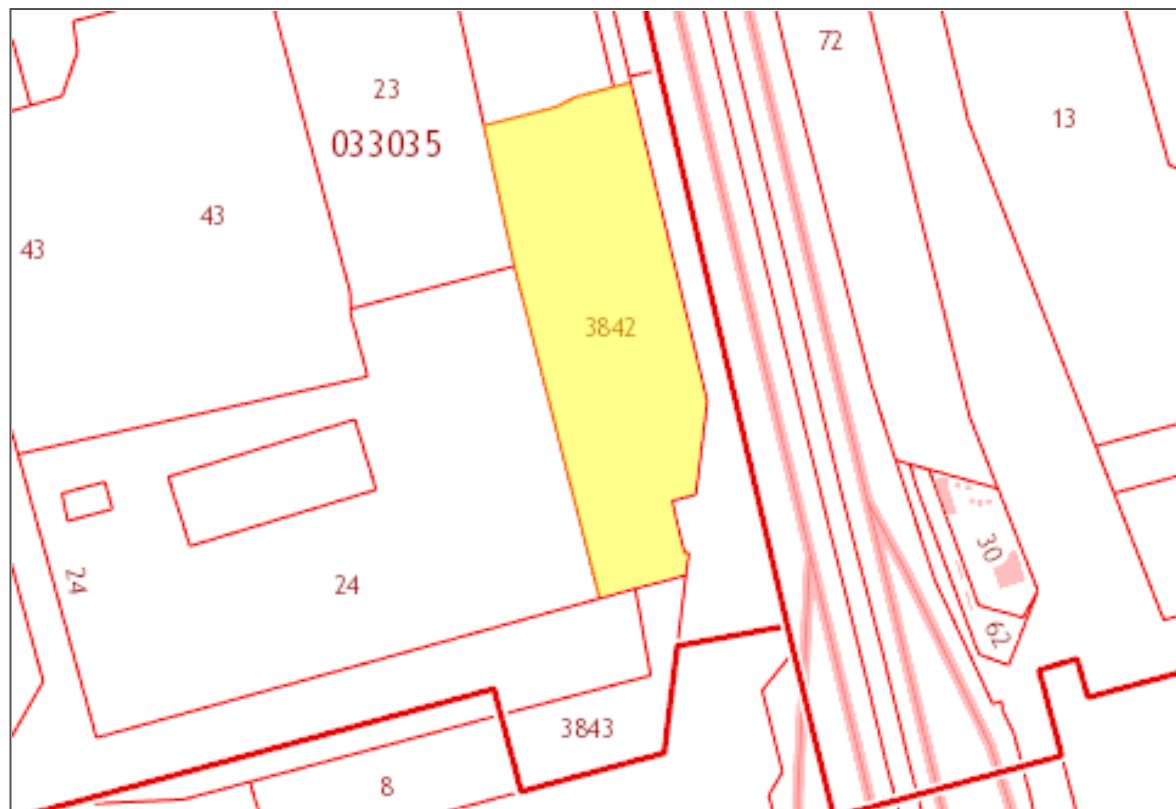
Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Площадь участка:

**5 493 кв.м.**

Кадастровая стоимость:

**33 661 818,09 руб.**



# Технические условия

1. ТУ №2640/ТУН от 24.10.2019 на газоснабжение в объеме **116 м3/час.**

1-25-10  
11.03

ФОРМА УТВЕРЖДЕНИЯ  
Постановления Правительства  
Российской Федерации  
от 15.06.2017 г. № 113

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром газораспределение Томск-ЮЗ» (ООО «Газпром газораспределение Томск-ЮЗ»)  
Филиал в Новосибирской области

УТВЕРЖДАЮ:  
Заместитель директора филиала  
по строительству и инвестициям  
Е.В. Гуртеева

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**  
на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (при предварительной вышке технических условий)

1. ООО «Газпром газораспределение Томск-ЮЗ» филиал в Новосибирской области (информация о государственной регистрации, выданной государственными органами)

2. Индивидуальный предприниматель Обласова Наталья Дмитриевна (информация о государственной регистрации, выданной государственными органами)

3. Объект капитального строительства: Многоэтажный жилой дом (определение объекта капитального строительства) Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кропоткина, земельный участок с кадастровым номером 54-35-033035-3842 (определение объекта капитального строительства)

4. Срок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта капитального строительства с даты заключения договора о подключении (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям газораспределения с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 116,0 м<sup>3</sup>/час

5. Срок действия выданных технических условий составляет 70 рабочих дней

Исполнитель:  
Выдавший документ: В.А. Паршина  
Начальник группы подготовки технических условий и согласования проектов: А.В. Духа  
Начальник Новосибирского участка: С.В. Мануров  
Заместитель директора филиала – главный инженер: П.С. Сердик

2. ТУ №53-04-15/168761 от 15.10.2019 на электроснабжение мощностью **356,07 кВт.**

АО РЭС

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ»

Приложение № 1  
к договору № 168761 от 15.10.2019  
об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям по индивидуальному проекту

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**  
для присоединения к электрическим сетям  
(в целях технологического присоединения энергоспринимающих устройств, максимальная мощность до 3000 кВт включительно, для юридических лиц, физических лиц или индивидуальных предпринимателей)

№53-04-15/168761 от 15.10.2019 г.

Акционерное общество «Региональные электрические сети» (составляющая государственной организации, выданной государственными органами)

Индивидуальный предприниматель Обласова Наталья Дмитриевна (полное наименование заявителя – юридического лица) филиал, лиц, состоящих заявителей – индивидуальных предпринимателей (физического лица)

1. Наименование энергоспринимающих устройств заявителя: проектируемые ДТЭИ 0,4 кВт, многоквартирный жилой дом.

2. Наименование и местонахождение объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергоспринимающих устройств заявителя: проектируемые ДТЭИ 0,4 кВт, многоквартирный жилой дом по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кропоткина (кадастровый номер земельного участка: 54-35-033035-3842).

3. Максимальная мощность присоединяемых энергоспринимающих устройств заявителя составляет 356,07 кВт.

4. Категория надежности: 323,47 кВт – потребители II категории; 32,6 кВт – потребители I категории.

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВт.

6. Год ввода в эксплуатацию энергоспринимающих устройств заявителя: 2020.

7. Точки присоединения (выносы) распределительные устройства, линии электропередачи, блочные подстанции, генераторы и максимальная мощность энергоспринимающих устройств по каждой точке присоединения: секция Т-1 РУ-0,4 кВт вновь построенной дистрибутивной подстанции – максимальная мощность – 356,07 кВт; секция Т-2 РУ-0,4 кВт вновь построенной дистрибутивной подстанции – максимальная мощность – 356,07 кВт. Одновременное использование мощности по всем точкам присоединения не должно превышать максимальную мощность в размере 356,07 кВт.

8. Словесной источник питания: секция Т-1 ПС-110 кВт Центральная, фид.10-386, РП-830 и секция Т-2 ПС-110 кВт Дзержинская, фид.11-181, РП-830) РУ-0,4 кВт вновь построенной дистрибутивной подстанции.

9. Электрический источник питания: секция Т-2 ПС-110 кВт Дзержинская, фид.11-181, РП-830 и секция Т-1 ПС-110 кВт Центральная, фид.10-386, РП-830) РУ-0,4 кВт вновь построенной дистрибутивной подстанции.

Степень защиты: IP23

3. ТУ №5-27518 от 11.10.2019 на водоснабжение в объеме **4,41 куб.м/час (105,88 куб.м/сут)** и водоотведение.

Муниципальное Унитарное  
Предприятие г. Новосибирск

№ 5-14518 от 11.04.2019  
На № 614 от 25.09.2019г.

ИП Обласова Н.Д.

630 г. Новосибирск  
ул.Бикетовская, 18 кв.70

Технические условия

Данные технические условия выданы в связи с запросом ИП Обласова Н.Д. 614 от 25.09.2019г. на основании «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года №83 (ред. от 29.07.2013г.).

Подключение строящегося многоквартирного жилого дома по ул.Кропоткина в Заводском районе г.Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54-35-033035-3842, далее по тексту «объект», к сетям водоснабжения и водоотведения с максимальной нагрузкой 4,41 куб.м/час (105,88 куб.м/сут.) в возможных точках подключения:

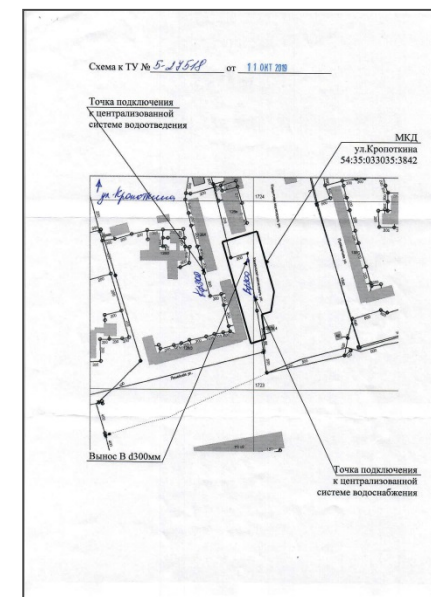
- водопровод централизованной системы холодного водоснабжения, к которому возможно подключение объекта – выносной водопровод Д=300мм по ул.Кропоткина, в проекционном колодезе (см.схему). Подключение возможно после выноса водовода Д=300мм и передачи в муниципальную собственность;
- коллектор централизованной системы водоотведения, к которому возможно подключение объекта - интрукварная канализация Д=300мм по ул.Кропоткина, в существующем колодезе (см.схему).

Срок подключения строящегося объекта к сетям водоснабжения и водоотведения в 3 квартале 2021г.

Срок действия настоящих технических условий 3 года с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

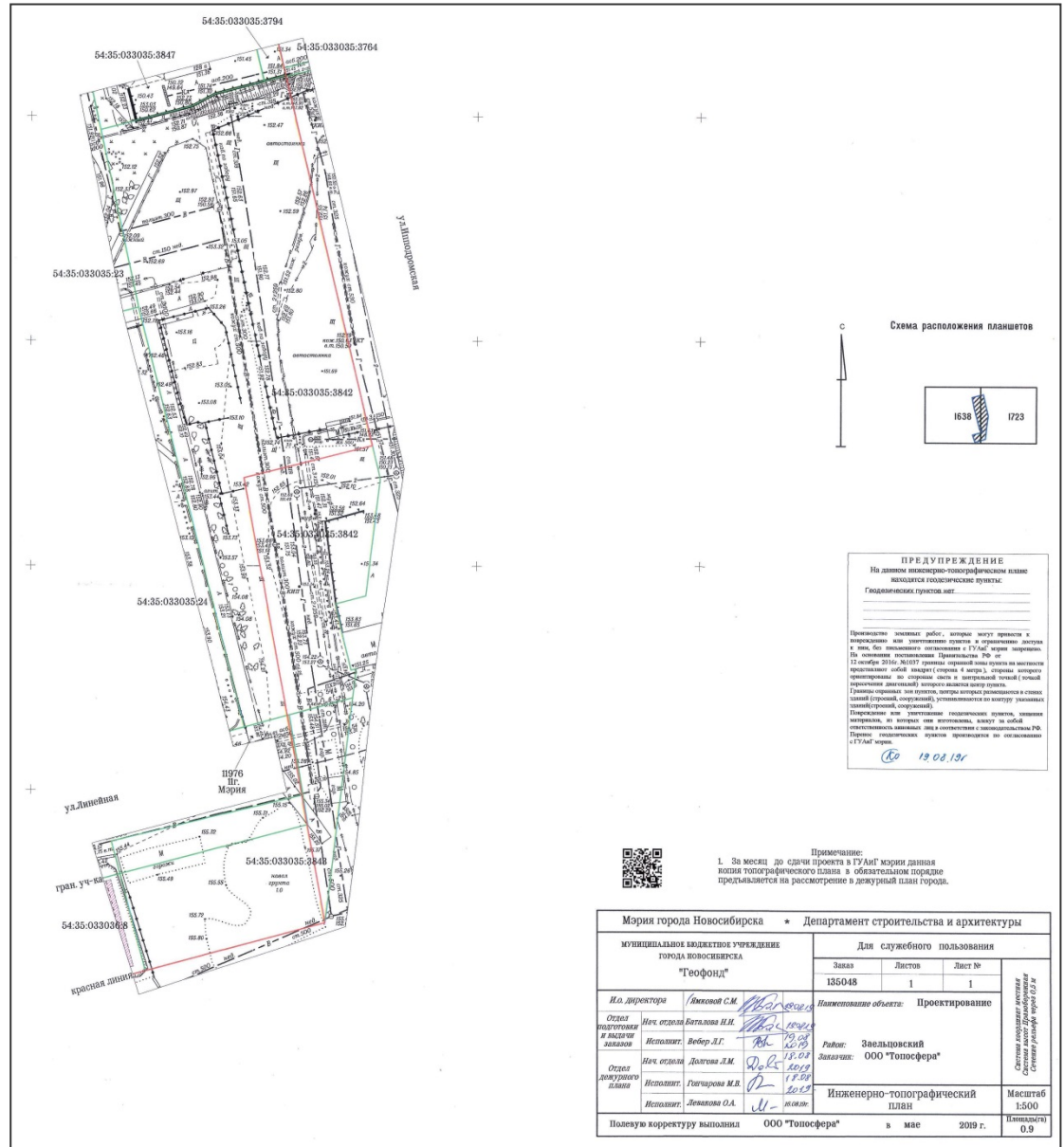
В случае, если в течение 1 года с даты получения настоящих технических условий правообладатель земельного участка не определит **необходимую ему окончательную подключаемую нагрузку и не обратится с**

ИП: Обласова Наталья Дмитриевна, г. Новосибирск, ул. Кропоткина, д. 18 кв. 70  
Областное государственное учреждение «Центр энергоснабжения, электроснабжения и электрификации»  
Тел. 203-22-74, факс 220-82-82, e-mail: info@resn.sberbank.ru



# Топографическая съемка

Для земельного участка  
19.08.2019 г. получена  
отдежуренная топосъемка.

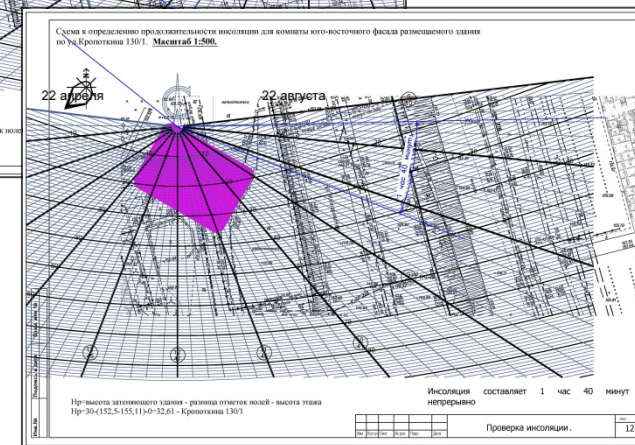
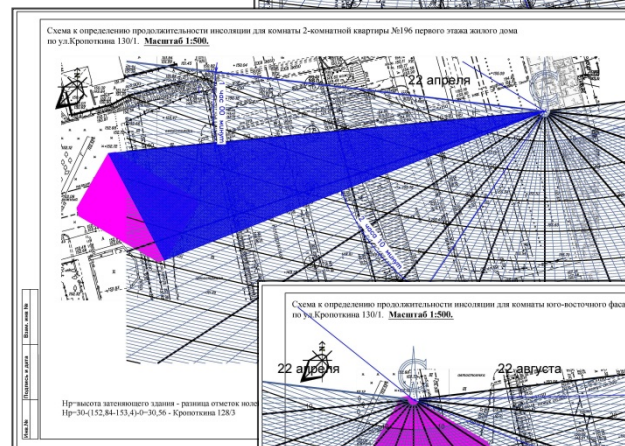
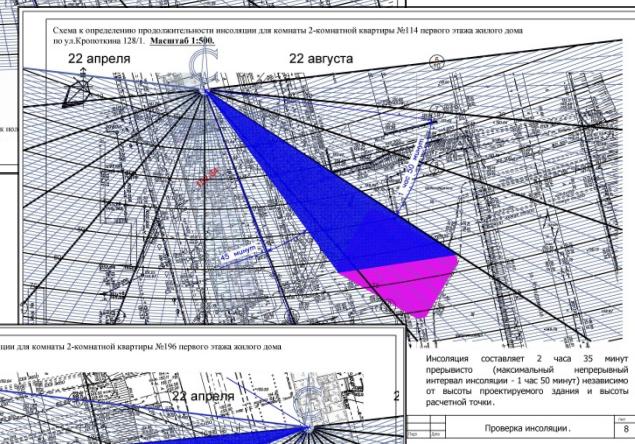
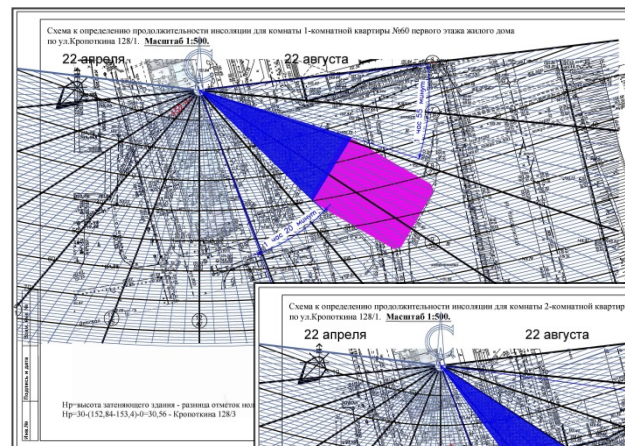


# Расчет инсоляции

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

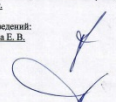
На основании запроса Гущиной О. В. № 30/02333 от 12.08.2019г. подготовлены следующие сведения:

№ п/п	Наименование сведений	Результат
<b>Раздел 4. Правила землепользования и застройки, внесенные в план изменений</b>		
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. исполняющего главы ИОГД Ползайкина В. В.

Начальник управления  В. Н. Стобов

Приложение к справке ИОГД № 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).

вещного и коммерческого назначения с ойки (ОД-1.1)

ния земельных участков и объектов

е вида разрешенного использования объектов капитального строительства

3

енного использования

ные среднеэтажные дома; вилы;

уживания жилой застройки во встро-

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 умберческой и авариной 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 объекта

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 <sup>3</sup> /сут.	-
3	Водоотведение	300 м <sup>3</sup> /сут.	-
4	Теплоснабжение	4 Гкал/ч	-
5	Поверхностные сточные воды	720 м <sup>3</sup> /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

1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встро-	Многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома
-----	---	--	---

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



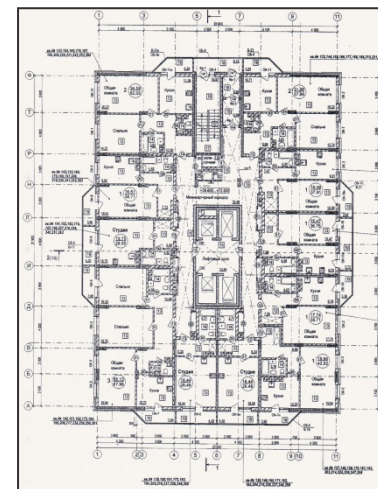
# Вариант размещения на участке

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.

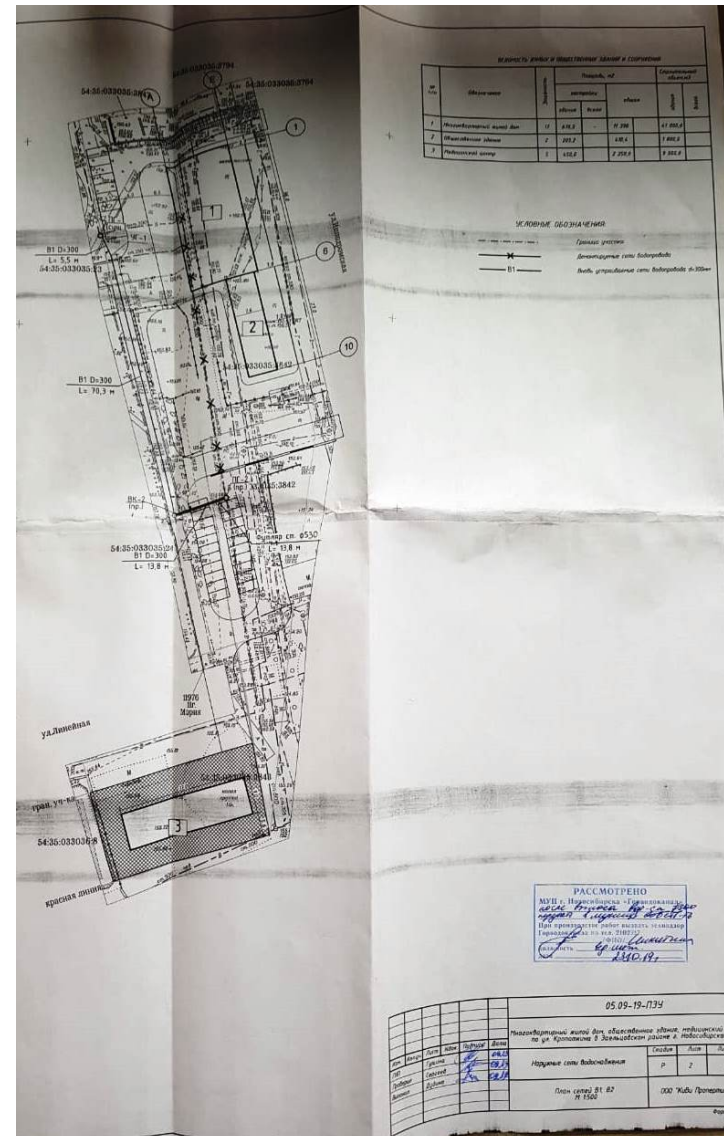
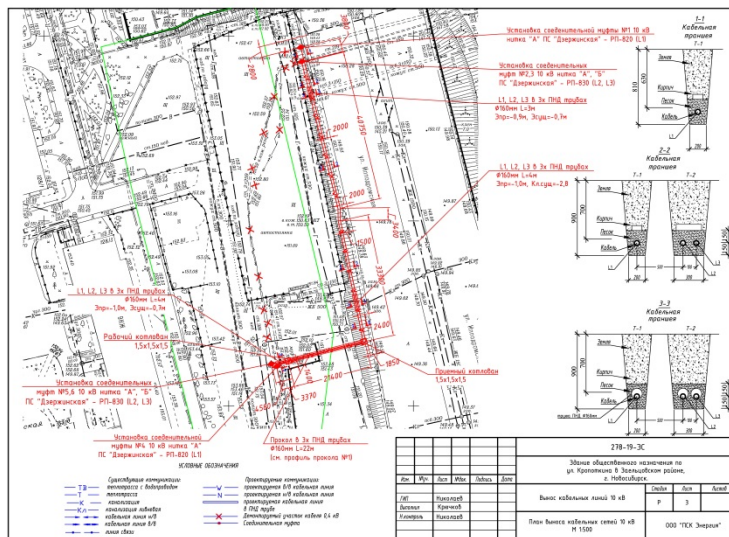
- однокомнатные: 120;
- двухкомнатные: 48;
- трехкомнатные: 24;
- студии: 72.



# 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

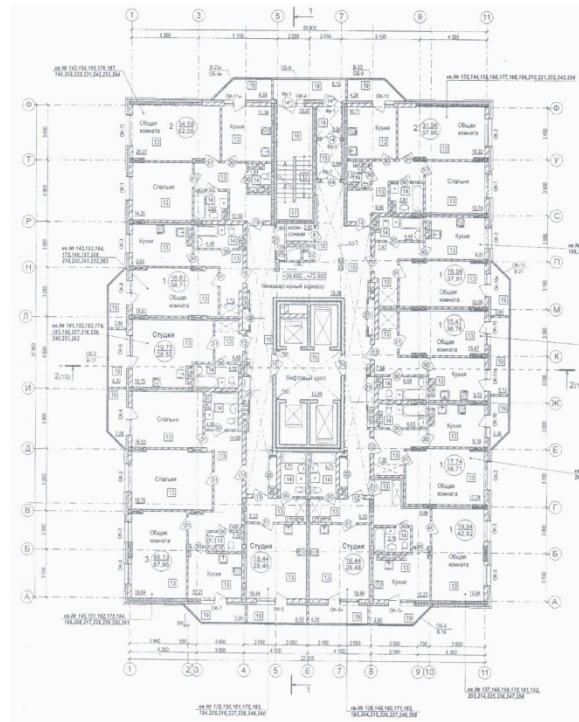
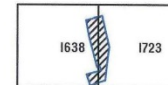


Схема расположения планшето



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

Производство земляных работ, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов и ограничению доступа к ним, без письменного согласования с ГУАП 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 угловой точкой (точкой пересечения диагоналей) которого является центр пункта. Границы охранных зон пунктов, планы которых размещаются в стенах зданий (строений, сооружений), устанавливаются по координату указанных зданий (строений, сооружений). Повреждение или уничтожение геодезических пунктов, лишения ответственность виновных лиц в соответствии с законодательством РФ. Повреждение геодезических пунктов производится по согласованию с ГУАП мэрии.

19.08.19r

# Расчет парковочных мест

Согласно ПЗ № 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.**

