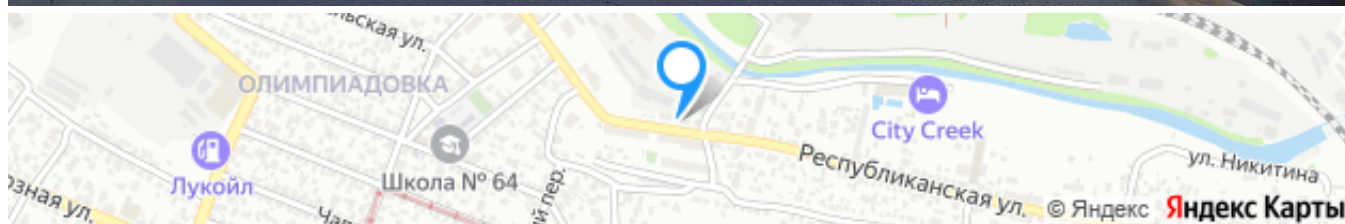




Продажа Участок 17 соток ИЖС



[Ссылка на объект](#)

19 000 000₽

Тип сделки:
Тип недвижимости:
Регион:
Населенный пункт:
Район/Микрорайон:
Адрес объекта:

Площадь участка:
Тип участка:

1 117 647₽ за сот

**Продажа
Земельные участки
Ростовская область
Ростов-на-Дону
Железнодорожный
г Ростов-на-Дону, ул Республиканская, д
136
17 соток
ИЖС**



Описание

Продаю в Ростове-на-Дону земельный участок под строительство нежилого здания или многоквартирного дома.

Адрес: 344001, Ростов-на-Дону, Республиканская улица, 136

Общая площадь участка: 1700 кв.м. (17 соток)

Кадастровый номер: 61:44:0062363:500

ЛОКАЦИЯ

Участок расположен в конце улицы Республиканской, в самой высокой её точке. Через 200 метров от участка начинается территория ЖК «Акварель». Движение по Республиканской одностороннее. Подъехать к участку можно со стороны Главного ЖД вокзала (2,2 км), от площади Дружинников (2,2 км), и со стороны моста на Текучева (1,4 км).

Из центра Ростова-на-Дону (например, с Гвардейской площади) в направлении участка проехать можно без проблем. Автомобильные пробки отсутствуют, качество дорожного покрытия нормальное. Перед фасадом участка организована асфальтированная автопарковка на 10-12 автомобилей. Но и для большего количества авто найдутся парковочные места поблизости.

По улице Республиканской ходит общественный транспорт - городской автобус 75 маршрута, идущий через Центральный рынок и Главный автовокзал, с конечными остановками на Гребном канале и в районе «ЖК Акварель».

Республиканская - тихая зеленая улица, с минимальным автотрафиком. Никакого упадка - всё благоустроено. В хорошем состоянии дорога, тротуары, парковки, бордюры. Цивилизация, в виде «Магнита», «Пятерочки» и «Wildberries», а также небольшого рынка - присутствует.

В данный момент на Республиканской ведутся работы по строительству магистральной линии водоснабжения. Перед фасадом участка проложена новая масштабная ливневая канализация, гарантирующая отвод ливневых стоков даже в момент обильного дождя.

ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА

Общая площадь участка: 1700 кв.м. (17 соток)

Общая длина фасада на улицу Республиканскую суммарно составляет 59,64 м.

Основная отличительная особенность участка - перепад высот, идущий от фасада участка в направлении реки Темерник. Фактически, участок состоит из двух разноуровневых площадок, верхней и нижней. Верхняя (южная) прилегает к забору на фасаде. Там, где расположен въезд, уровни улицы и участка совпадают. Северная часть участка ниже верхней примерно на 1,5 метра, и практически горизонтальная.

На фасаде Республиканской участок огорожен кирпичным забором, есть въезд и металлические ворота. На самом участке территория с двух сторон ограничена строениями и заборами соседних складских баз, а с третьей - пока не отделена от соседнего участка, где располагается индивидуальный жилой дом.



Рядом с участком есть все инженерные коммуникации. Напротив фасада стоит трансформаторная электроподстанция, по краю участка проходит коллектор бытовой канализации (D 800 мм), городская вода и газ также есть поблизости.

Согласно правилам землепользования и застройки Ростова-на-Дону, участок относится к зоне МФ-2/2/1 (зона многофункциональной застройки вдоль реки Темерник второго типа), где разрешены:

- Малоэтажная (среднеэтажная и блокированная) многоквартирная жилая застройка;
- Общежития, гостиницы, гостевые дома;
- Магазины;
- Общественное питание (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);
- Бытовое обслуживание (ателье, бани, парикмахерские, прачечные);
- Административные здания;
- Амбулаторное и стационарное медицинское обслуживание (больницы, медицинские клиники, поликлиники, лаборатории);
- Дошкольное, начальное, среднее и высшее образование (ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, ПТУ, колледжи, институты, университеты);
- Ветеринарные клиники;
- Спорт и отдых (спортивные клубы и залы, бассейны, санатории и профилактории);
- Гаражи;
- Производственная деятельность (производственное здание).

Никаких строений на участке нет. Право собственности на землю зарегистрировано на физическое лицо.

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

1. Расположение рядом с центром Ростова-на-Дону и удобный доступ с главного ЖД и автовокзала города позволяет разместить на участке предприятие, ориентированное как на ростовчан, так и на гостей города.
2. Экологические характеристики и низкий автотрафик возле участка позволяют получить тишину, спокойствие и уединение, не удаляясь при этом далеко от основных городских автомагистралей и центра города.
3. Широкий фасад на улицу Республиканскую позволяет организовать несколько въездов на участок, а также разместить достаточно масштабное здание вдоль фасада, не жертвуя при этом качеством подъезда и парковки и перед фасадом, и на самом участке.
4. Наличие инженерных коммуникаций рядом с участком позволяет снизить стоимость подключения к сетям, а размеры и геометрия участка дают возможность беспрепятственного процесса строительства здания площадью до 1500 кв.м.
5. Расположение на склоне холма и перепады высот на участке могут быть превращены в уютные и оригинальные террасы и позволяют скрывать истинные размеры здания от любопытных глаз.
6. Крайне низкая цена, не сопоставимая с уровнем цен на земельные участки в центре Ростова-на-Дону позволяет радикально снизить стоимость строительства, даже с учетом затрат на террасирование и строительство подпорных стен.

Наиболее рациональные варианты использования участка, путем строительства:

- административного здания с удобным доступом к нему автотранспортом как из города, так и из области;
- больницы или медицинской клиники - пациенты могут приезжать и из других городов



автобусами или поездами;

- рехаба или санатория;
- дома престарелых или хосписа;
- гостиницы или гостевого дома;
- ветеринарной клиники;
- специализированного магазина-склада;
- цеха по производству продуктов питания, фабрики-кухни;
- автомастерской (без цеха окраски, поскольку дистанция до жилого дома напротив - менее 50 м.);
- оптового склада (под эгидой магазина).

Одна из концепций использования участка (на рендерах) разработана нами для демонстрации возможностей применения под строительство общежития, гостиницы, больницы или медицинской клиники.

Основные характеристики концепции:

- общая площадь здания - до 1150 кв.м.;
- три уровня (2 этажа и цокольный этаж);
- классический экстерьер;
- классическая планировка;
- количество 2х-местных комнат (палат) -
- свой внутренний двор и сад;
- палисадник на террасе перед фасадом;
- 2 въезда;
- 3 парковки (2 на территории и 1 перед фасадом).

Документы на участок проверены. Варианты расчетов и рассрочек обсуждаем.

После заключения сделки покупателю выдается документ, подтверждающий соответствие сделки законодательству РФ.



Эксперт по недвижимости

Берестов Роман

Телефон: [+7\(918\)514-10-00](tel:+7(918)514-10-00)

Телефон (доп.): [+7\(863\)291-33-43](tel:+7(863)291-33-43)

Фотографии объекта







