

**Земельный массив с проектом строительства микрорайона
«Красная горка» г. Екатеринбург**

АО "Российский аукционный дом" (РАД) выставляет на продажу территорию площадью 31 Га с проектом комплексного освоения территории и строительства жилого комплекса: микрорайон [«город в парке "Красная горка"»](#)

Объект продажи: 30 земельных участков общей площадью 310 040 м², права и обязанности принадлежат юридическому лицу по договору аренды № Т-56 от 19.07.2013, заключенному с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области сроком до 14.06.2023г. Арендная плата в месяц составляет 840 000 рублей.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования
1.	66:41:0306106:217	4 108	магазины
2.	66:41:0306106:209	15 725	земельные участки (территории) общего пользования
3.	66:41:0306106:216	12 266	среднеэтажная жилая застройка
4.	66:41:0306106:215	9 427	среднеэтажная жилая застройка
5.	66:41:0306106:214	10 370	среднеэтажная жилая застройка
6.	66:41:0306106:213	8 978	среднеэтажная жилая застройка
7.	66:41:0306106:230	14 960	среднеэтажная жилая застройка
8.	66:41:0306106:229	9 025	среднеэтажная жилая застройка
9.	66:41:0306106:228	9 827	среднеэтажная жилая застройка
10.	66:41:0306106:227	9 068	среднеэтажная жилая застройка
11.	66:41:0306106:225	11 006	среднеэтажная жилая застройка
12.	66:41:0306106:226	13 052	среднеэтажная жилая застройка
13.	66:41:0306106:231	18 892	земельные участки (территории) общего пользования
14.	66:41:0306106:224	10 241	среднеэтажная жилая застройка
15.	66:41:0306106:223	14 155	среднеэтажная жилая застройка
16.	66:41:0306106:222	1 305	земельные участки (территории) общего пользования
17.	66:41:0306106:219	30 911	дошкольное, начальное и среднее общее образование
18.	66:41:0306106:221	3 523	земельные участки (территории) общего пользования
19.	66:41:0306106:220	50	коммунальное обслуживание
20.	66:41:0306106:211	3 119	земельные участки (территории) общего пользования
21.	66:41:0306106:212	24 104	среднеэтажная жилая застройка
22.	66:41:0306106:210	140	коммунальное обслуживание
23.	66:41:0306106:232	68 971	земельные участки (территории) общего пользования
24.	66:41:0306106:207	902	коммунальное обслуживание
25.	66:41:0306106:208	889	коммунальное обслуживание
26.	66:41:0306106:218	52	коммунальное обслуживание
27.	66:41:0306106:149	1 855	коттеджи
28.	66:41:0306106:148	1 037	коттеджи
29.	66:41:0306106:171	1 047	коттеджи
30.	66:41:0306106:152	1 035	коттеджи

Местоположение, окружение:

Территория будущего микрорайона «Красная горка» располагается в западной части Екатеринбурга в 14 км от центра города, в Верх-Исетском районе между поселком «Широкая Речка», коттеджными поселками [«Палникс»](#) и [«Образцово»](#).

Непосредственное окружение: с южной стороны земельный массив ограничен улицами Удельной и Косотурской, территорией реабилитационного центра Министерства здравоохранения Свердловской области, и [жилым комплексом «Мичуринский»](#) (новостройки средней этажности АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» с [уникальным образовательным центром](#), объединившим под своей крышей детский сад на 150 воспитанников и общеобразовательную школу на 825 учеников). С запада и севера земельный участок ограничен существующими и строящимися коттеджными поселками. По соседству с «Красной горкой» строительная компания «Атомстройкомплекс» анонсировала строительство мультиформатного поселка «Родники». С востока – СНТ и посёлок «Широкая Речка».

Ближайшая зона отдыха и рекреации - [культурно-рыболовный комплекс «Мичуринские пруды»](#) (озеро Половинное на реке Патрушиха).

В непосредственной близости от территории застройки находятся: детский сад №8 (ул. Удельная, 16, 500 м.), Поликлиника №1 ЦГБ №2 (ул. Удельная, 5а, 700 м), медицинский центр "Детский доктор" (ул. Петра Кожемяко, 16, 1000 м), Торговый центр "Перекресток" (ул. Петра Кожемяко, 16, 1000 м), Средняя школа №25 (ул. Цветоносная, 2, 900 м), Уральский техникум автомобильного транспорта (ул. Удельная, 5, 900 м).

Доступность множества крупных торгово-развлекательных комплексов в 5-10 минутах на машине: расстояние до ТРЦ «Мега» - 4 км, до ТРЦ «Радуга Парк» - 5 км, ТРЦ «Академический» - 3,5 км (в 2020 г.).

За время 5-15 минут можно добраться на автомобиле до крупнейших государственных медицинских центров, а именно: 3 км до [Областного госпиталя и поликлиники для ветеранов войн](#), 6 км до [Областной детской клинической больницы №1](#) и [Центральной городской больницы №6](#), 7 км до [Городской клинической больницы №40](#) и [Областной клинической больницы №1](#).

Транспортная доступность:

В настоящее время подъезд к территории микрорайона «Красная горка» осуществляется по ул. Удельная. Выезд в центр города по ул. Суходольская, далее по ул. Светлореченская, переходящей в ул. Репина.

Доступность федеральных транспортных развязок в 10 минутах на автомобиле. Расстояние от «Красная горка» до Екатеринбургской объездной дороги составляет 4 км, до Екатеринбургской кольцевой автодороги (ЕКАД) 4,7 км.

До ближайшей остановки общественного транспорта «Широкая речка» - 400 м. Выполняют рейсы три городских автобусных маршрута: №24, №48, №64.

Общее время проезда от центра города на автомобиле занимает не более 30 минут, общественным транспортом – не более 45 минут.

Перспективы развития района:

Расширение муниципального образования «город Екатеринбург» в западном направлении предусмотрено в проекте Генерального плана развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2035 года и является одним из важных приоритетов. Расположенные в этой части города районы привлекают к себе внимание многих горожан, в том числе и переезжающих в Екатеринбург на постоянное местожительство. На сегодняшний день застройка в районе «Широкая речка» ведется практически всеми крупными застройщиками Екатеринбурга: компания «Астра», «Атомстройкомплекс», «Брусника», ЛСР, «Синара Девелопмент», «Строитэк», УГМК, возводящих многоэтажные кварталы. В результате район Широкая речка интенсивно застраивается многоэтажным жильем и как следствие развивается инженерная инфраструктура, строятся социально-бытовые объекты.

В границах улиц Пихтовая – Малопрудная – Суходольская «СКБ Контур» планирует разместить офисный IT-центр. На территории 16,8 Га планируется разместить офисные помещения на 5000 сотрудников, парковки на 2500 машино-мест, детский сад на 150 детей, кампус компьютерных технологий на 500 человек, спортивные площадки и дорожки, а также уникальный для России крытый скалодром. Первые объекты тут должны появиться в 2022 году, а весь проект рассчитан на срок до 2030 года. При этом тут уже построена (и функционирует) первая очередь офиса «СКБ Контур».

Преимуществом 5-8 этажного проекта «Красная горка» является гораздо меньшая плотность застройки по сравнению с многоэтажными кварталами, представленными в районе Широкой речки. Концепцией застройки предусмотрено расположение жилых домов вокруг природного леса с многовековыми соснами, которые, безусловно, являются источником чистого воздуха и здоровья. Это единственный проект с собственным лесом во дворе, предусматривающий в то же время близость к городской инфраструктуре многоэтажной застройки. Все это позволяет современному человеку окунуться в красоты природы, одновременно не отдаляясь от городской цивилизации.

Архитектурная концепция микрорайона «город в парке «Красная горка»:

Разработана архитектурная концепция жилой застройки на данной территории на принципах инсталляции жилой застройки в существующую лесную зону (город в парке). Концепция согласована Администрацией МО г.Екатеринбурга. Разработан проект планировки и проект межевания территории предусматривающий расположение на данной территории многоквартирных домов и объектов социального и общественного значения. Проект разработан с учетом комплекса мероприятий по «зеленому» строительству с сохранением существенной зоны зеленых насаждений. Проект планировки и проект межевания территории согласован всеми муниципальными службами и сетевыми организациями. С целью оптимизации границ участков застройки получено Постановление Администрации г. Екатеринбурга № 693 от 09.04.18 г., разрешающее подготовку нового проекта межевания территории в районе улиц Верхнемакаровской – Удельной.

Концепции плана жилой застройки в проекте «Красная Горка» сформирована таким образом, чтобы интегрировать клубный жилой квартал и природную среду. Найдено решение, позволяющее развить городскую территорию с комфортными условиями для проживания с максимальным сохранением лесного массива вековых сосен. Впервые в России появилась уникальная возможность в черте города разместить жилые дома внутри природного парка и использовать естественный ландшафт при проектировании домов. Планировочная структура нового жилого района полностью подчинена идее жизни в гармонии с природой. Стало возможным соединение городского массива и зеленого пространства с максимальным сокращением влияния на окружающую среду, почти исключая вырубку зеленых насаждений на участках под застройку. Можно сказать, уникальный формат микрорайона «Город в парке «Красная Горка» — это новая, не имеющая аналогов в России форма жизни в городе, с учётом современных экологических тенденций, это новое «лицо» Екатеринбурга.

Особенности планировочной структуры:

Вся жилая застройка расположена вдоль транспортных путей, но спроектирована таким образом, что многоквартирные секционные дома образуют вдоль улиц зеленые курдонеры, позволяя парковым насаждениям перетекать во дворы и далее к дорогам. 5-8 этажная застройка формируется так, чтобы секции домов располагались вдоль проезжей части улиц и ступеньками спускались в лесной массив. Формирование такой среднеэтажной застройки и обеспечивает сохранение насаждений по периметру земельного участка.

Особенностью проекта «Красная Горка», помимо всего прочего, являются благоустроенные парковые территории, которые гармонично перетекают на свободные от

застройки участки дворов с пешеходными и велосипедными дорожками. Проходы между домами служат входами в благоустроенную лесопарковую зону. Доступ личного транспорта на территорию парка запрещен и ограничивается основными улицами и проездами внутри курдонеров.

«Зеленые стандарты» застройки формируются из следующих принципов:

- безопасность и благоприятность условий жизни;
- ограничение негативного воздействия на окружающую среду в процессе строительства и дальнейшей эксплуатации жилого комплекса;
- учет интересов будущих поколений за счет использования энергосберегающих технологий и щадящих методов строительства.

Подобные методы безопасного внедрения жилых объектов в природную среду применяются при строительстве зданий в США и Австралии.

Преимущества разработанной концепции застройки микрорайона «Красная Горка»:

1. Нарботка новой методики проектирования и строительства инженерной инфраструктуры на территории парковой зоны.
2. Уменьшение плотности застройки с увеличением зон отдыха для жителей города.
3. Создание эффективной системы взаимодействия проектировщиков, строителей и эксплуатирующих организаций с подразделениями Администрации города Екатеринбурга в совместном сохранении окружающей зеленой среды.
4. Использование современных, экологически чистых материалов, повышающее покупательскую заинтересованность и социальную значимость проекта.
5. Устройство внутриквартальных дорог и прокладка инженерных сетей в одном коридоре, позволяющие максимально сохранить территорию с зелеными насаждениями, применение многоэтажных автоматизированных парковок, вынесенных в парковую зону, обеспечивающее минимальный вред экологии района.
6. Разбивка лесопарковой зоны без права въезда автотранспорта, свободный доступ жителей района к лесным полянам, беседкам, спортивным и детским площадкам, создающие благоприятную обстановку для проживания.

1. Градостроительная документация, ТЭПы

1.1. Постановлением Администрации города Екатеринбурга № 3910 от 29.12.15 г. утвержден проект планировки и проект межевания территории в районе улиц Верхнемакаровской – Удельной с размещением на ней жилого микрорайона (многоквартирные жилые дома).

Характеристики застройки:

- общая площадь сформированных участков под строительство жилых домов: 161 453 м²;
- общая площадь квартир - 114300 м², рассчитанная на 3621 человек;
- площадь встроенных нежилых помещений: 15 552 м²;
- отдельно стоящие нежилые помещения: 10 080 м².

1.2. Актуализированной редакцией Генерального плана г. Екатеринбурга на данной территории предусмотрена «Малоэтажная застройка секционного типа, средне этажная застройка».

1.3. Согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на данной территории предусмотрена территориальная зона Ж-4 - Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 до 8 этажей.

Администрацией города согласована новая концепция территории застройки на 137900 м² жилья, 5-8 этажей. В данной концепции оптимизировано размещение автостоянок. Все участки самодостаточные, на всей территории застройки предусмотрено два подземных паркинга (63 м/м и 94 м/м) и один надземный (100 м/м). С целью оптимизации границ участков застройки получено Постановление № 693 от 09.04.18 разрешающее подготовку нового проекта межевания.

1.4. На все объекты застройки получены ГПЗУ.

1.5. Получено Постановление Администрации г. Екатеринбург №69 от 16.01.18 на снос зеленых насаждений под улично-дорожную сеть. В настоящее время вырубка проведена.

1.6. Проект «Проектируемая улица 1» сдан в экспертизу.

2. Техническое присоединение к инженерным сетям

2.1. Электроснабжение

Предусмотрено проектом от сетей Екатеринбургской электросетевой компании (АО «ЕЭСК») от ТП 41989 двумя кабельными ЛЭП 20кВ и установкой 9 трансформаторных подстанции. С АО «ЕЭСК» заключен договора на технологическое присоединение застройки. Выделенная мощность — 4445,4 кВт (на сегодняшний день АО «ЕЭСК» осуществлены работы по прокладке КЛ 20кВ от ТП 41989 до границы застройки).

2.2. Газоснабжение

Предусмотрено проектом от существующей сети газораспределения — от газопровода высокого давления диаметром 159 проходящего вдоль территории застройки. С АО «Екатеринбурггаз» заключен договор о подключении (технологическом присоединении) объекта с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 1472,69 м³. Имеется возможность увеличения мощности.

2.3. Отопление и горячее водоснабжение

Предусмотрено проектом от пристроенных автономных газовых котельных на каждое здание (группу зданий).

2.4. Водоснабжение и водоотведение

Централизованное водоснабжение в объеме 1383 м³ в сутки от кольцевого водопровода Ф315 по улицам Хрустальногорская — Верхнемакаровская — Косотурская — Удельная. По вопросу водоснабжения получено письмо МУП «Водоканал» о включении в проект инвестиционной программы затрат на подведение к территории застройки систем водоснабжения. Затраты на подведение к застройке сетей водоснабжения включены в инвестиционную программу МУП «Водоканал». Приказ Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области № 460 от 30.11.2017 п. 252 и др.

2.5. Водоотведение

Централизованное канализирование в объеме 1188 м³ в сутки в самотечный канализационный коллектор Ф400, проходящий по границе земельного участка в КНС на улице Феофанова -Удельная. Техническая возможность подключения имеется.

3. Строительство и реконструкция дорожной сети

Генеральным планом развития города Екатеринбурга предусмотрено строительство и реконструкция дорожной сети в микрорайоне «Красная горка». С юга и запада планируется строительство автодорог городского значения по улицам Верхнемакаровской и Удельной. С севера и востока планируется строительство автодороги по улице Хрустальногорской, имеющей выход на Объездную автодорогу и Чусовской тракт.

Согласно проекту планировки и генеральному плану Екатеринбурга на участке от улицы Рябинына до улицы Суходольской предусмотрено соединение улично-дорожных сетей районов Широкая речка, Академический и Краснолесье. Строительство планируется на 2020-2021 года. Выезд через Академический существенно разгрузит ул. Суходольскую и обеспечит транзит транспорта в общегородскую дорожную сеть.

Согласно Генеральному плану Екатеринбурга в перспективе ул. Хрустальногорская должна стать такой же ширины, как проспект Сахарова — по три полосы в каждом направлении. Транзитная магистраль должна продолжить проспект Сахарова до Московского тракта, и будет проходить вдоль северной границы земельного массива «Красная горка»,

выходящей на Московский тракт в том месте, где сейчас организован грузовой шиномонтаж (10-й км). Кроме того, на улицах Евгения Савкова и Хрустальногорской появится трамвайная линия.

4. Образовательные учреждения, социальная инфраструктура и культурно-бытовое обслуживание.

Проектом планировки территории предусмотрено строительство детского образовательного учреждения на 200 мест, среднеобразовательной школы на 550 мест и торгового центра площадью 7776 м².

Данный проект согласован всеми областными, муниципальными службами и сетевыми организациями.

Варианты продажи:

1. Продажа прав аренды 30 земельных участков общей площадью 310 040 м², в форме приобретения 100 (сто) % доли в уставном капитале юридического лица – обладателя прав аренды земельных участков.

Цена прямой продажи (без аукциона) – 600 000 000 руб., НДС не предусмотрен.

2. Инвестиционный контракт на различных условиях:

2.1. участие в реализации всего проекта комплексного освоения территории финансовыми средствами, функцию генерального подрядчика и технического заказчика выполняют предприятия Группы компаний «Палникс».

2.2. совместная реализация проекта: строительство сетей инженерно - технического обеспечения, проектирование и строительство жилого комплекса (квартальная застройка микрорайона), продвижение проекта на рынке, реализация объема площадей.

2.3. участие в поэтапной реализации проекта с приобретением прав на часть земельных участков и частичным финансированием строительства сетей инженерно - технического обеспечения, в обсуждаемых пропорциях, и т.д.

Условия обсуждаются в процессе переговоров сторон.

Встречные предложения рассматриваются.



Информация об объекте на сайте АО РАД по ссылке или QR-коду

<https://auction-house.ru/catalog/o-40000018176/>

Вáлек Антон Игоревич

Руководитель проектов

+7 (977) 549-09-96

+7 (495) 234-03-01,

+7 (495) 234-04-00 вн. 346

valek@auction-house.ru

Москва, Бобров переулок, д.4, стр.4

8-800-777-5757

звонок по России бесплатный

Сусликов Дмитрий Александрович

Руководитель филиала в Тюмени

и обособленного подразделения в

Екатеринбурге

+7 912 922 04 00, suslikov@auction-house.ru

Екатеринбург, пр. Ленина, д. 20, лит. А,
БЦ "Корин" офис 602 +7 (343) 379-35-55

Тюмень, ул. Пермякова, 1,

БЦ "Нобель", офис 209 +7 (3452) 691 929