

Площадь

19,9 га

# Земельный участок в Тюменской области

Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н,  
пос. Кунчур, ул. Гагарина, 1

## Общая характеристика

Предлагается к продаже земельный участок площадью 19,9 га на окраине посёлка Кунчур, в 40 км от Тюмени, как для промышленной застройки, так и для жилищного бизнеса.

**Площадь:** 199 581 +/-312,72 кв. м.

**Кадастровый номер:** 72:12:0808001:1.

**Виды разрешённого использования в соответствии с выпиской ЕГРН:** под производственную зону для строительства административного корпуса, складов, автозаправочной станции, заводов по производству эраконда и фекона, свиноводческих ферм, котельной, электроподстанции, ремонтно-механических мастерских, насосной и других вспомогательных производств.



Виды разрешённого использования земельного участка  
в соответствии с градостроительным планом земельного  
участка № RU72511408-439 от 29.08.2022.



## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*Под объекты промышленности, объекты коммунально-складского назначения:*

- › этажность – 3;
- › высота – до 18 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – от 3 до 25 м.

*Особые условия реализации регламента: новое строительство осуществлять в соответствии с утверждённым проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирования застройки.*

## ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*1. Под объекты торгового назначения, объекты административно-делового назначения:*

- › этажность – 3;
- › высота – до 18 м;
- › общая площадь помещения – 70–150 кв. м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – от 3 до 25 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования.*

*2. Под объекты хранения индивидуального автотранспорта :*

- › высота – до 18 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 1 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – от 3 до 25 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты.*



## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

*Под жилую застройку усадебного типа:*

- › этажность – до 2 этажей;
- › высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – до 12 м;
- › высота ограждения земельных участков – от 1,5 до 1,8 м;
- › размер земельного участка – 0,10–0,25 га;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м до жилого дома и не менее 1 м до хозяйственных, вспомогательных строений;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м;
- › в границах квартала одной улицы принять единый отступ (расстояние).

*Особые условия реализации регламента: новое строительство осуществлять в соответствии с утверждённым проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирования застройки.*

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

*1. Под объекты социально-бытового назначения, объекты торгового назначения, объекты здравоохранения, объекты административно-делового назначения:*

- › этажность – до 2 этажей;
- › высота – до 12 м;
- › общая площадь помещения – 70–150 кв. м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования.*

*2. Под объекты учебно-образовательного назначения:*

- › этажность – до 3 этажей;
- › высота – до 12 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 1 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты.*

*3. Под объекты хозяйственного назначения:*

- › этажность – 1;
- › высота – до 5 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты. Допускается блокировка хозяйственных построек с объектами основного вида использования, не допускается размещение со стороны красных линий.*

*4. Под объекты хранения индивидуального автотранспорта:*

- › этажность – 1;
- › высота – до 3 м;
- › площадь помещений – до 50 кв. м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 1 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования.*

## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

### *Под жилые дома усадебного типа:*

- › этажность – до 2 этажей;
- › высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – до 12 м;
- › высота ограждения земельных участков – от 1,5 до 1,8 м;
- › размер земельного участка – 0,10–0,25 га;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м до жилого дома и не менее 1 м до хозяйственных, вспомогательных строений;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м;
- › в границах квартала одной улицы принять единый отступ (расстояние).

*Особые условия реализации регламента: новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирования застройки.*

## ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

### *1. Под объекты учебно-образовательного назначения:*

- › этажность – до 3 этажей;
- › высота – до 12 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты*

### *2. Под объекты торгового назначения, объекты общественного питания:*

- › этажность – до 2 этажей;
- › высота – до 12 м;
- › площадь помещений – 70–150 кв. м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования.*

### 3. Под объекты хозяйственного назначения:

- › этажность – 1;
- › высота – до 5 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты. Допускается блокировка хозяйственных построек с объектами основного вида использования, не допускается размещение со стороны красных линий.*

### 4. Под объекты хранения индивидуального автотранспорта:

- › этажность – 1;
- › высота – до 3 м;
- › площадь помещений – до 50 кв. м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 1 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 15 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования.*





## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

### *Под леса, зелёные насаждения:*

параметры разрешённого использования: минимальный процент озеленения – 70.

## ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

### *1. Под объекты общественного питания:*

- › этажность – 3;
- › высота – до 15 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – от 3 до 25 м.

*Особые условия реализации регламента: отдельно стоящие объекты, новое строительство осуществлять в соответствии с утверждённым проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирования застройки.*

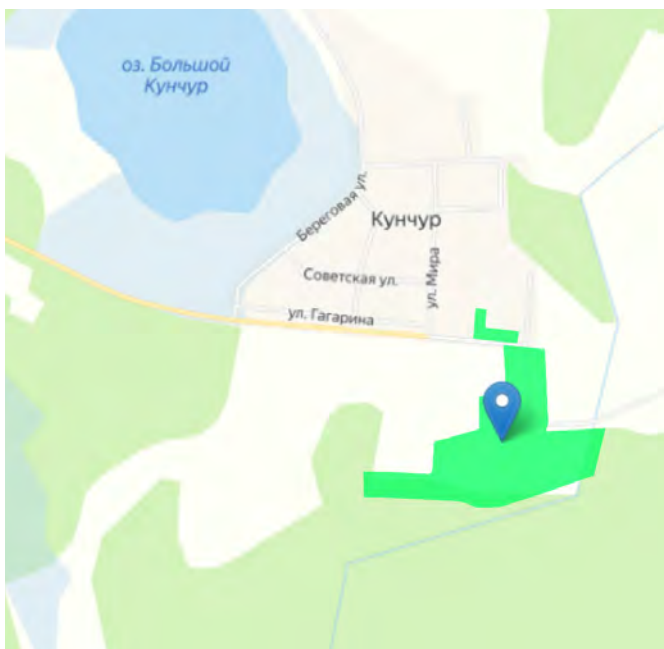
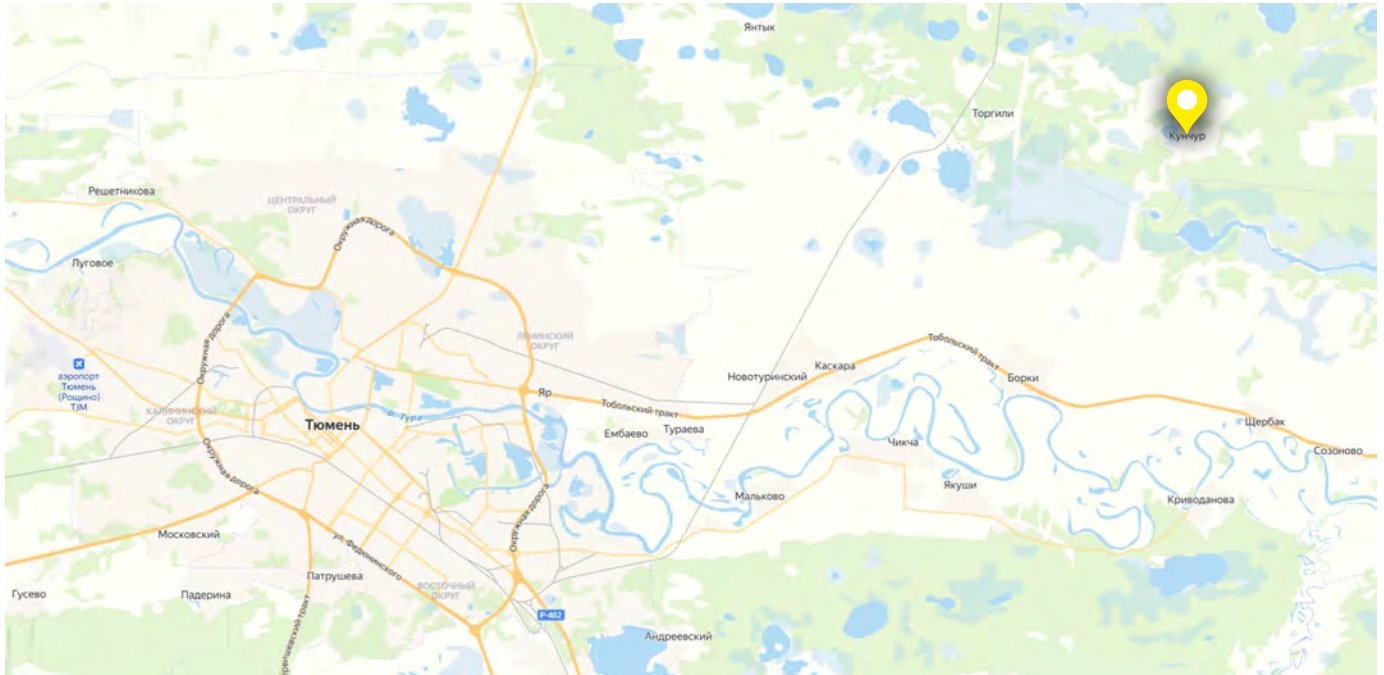
### *2. Под объекты благоустройства*

### *3. Под жилые дома коттеджного типа:*

- › минимальный процент озеленения – 50;
- › этажность – до 3 этажей;
- › высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – до 15 м;
- › размер земельного участка – 0,10–0,25 га;
- › высота ограждения земельных участков – от 1,5 до 1,8 м;
- › отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 м до жилого дома и не менее 1 м до хозяйственных, вспомогательных строений;
- › отступ от границ земельного участка со стороны красных линий – до 25 м.

# Местоположение и транспортная доступность

Объект расположен в небольшом посёлке Кунчур, в 40 км от Тюмени. Рядом живописное озеро Большой Кунчур. Поблизости проходит Тобольский тракт (федеральная трасса Екатеринбург – Тюмень – Ханты-Мансийск). В пешей доступности – автобусная остановка. Ближайшее окружение представлено малоэтажными жилыми домами и коттеджами. На территории посёлка есть магазин, школа, медучреждение и пр. Имеется возможность подключения к электро- и газоснабжению.





- › Возможность подключения к электро- и газоснабжению в посёлке.
- › Согласно градостроительному плану на участке возможна общественно-деловая, складская и жилая застройка.
- › Уникальность данного участка в том, что он в силу своего размера и расположения относительно города и крупных автомагистралей одинаково эффективно может быть использован как для промышленной застройки (производственное предприятие, складской комплекс), так и для жилищного строительства. Во втором случае инвестор может освоить всю территорию самостоятельно, построив здесь коттеджный посёлок, или же размежевать территорию под индивидуальную застройку и в дальнейшем продать участки по отдельности целевым покупателям.



## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

АО «Российский аукционный дом»  
625013, г. Тюмень, пр. Пермякова, д. 1, оф. 209

Бокова Татьяна  
8 (3452) 69-19-29  
8 (992) 310-06-99  
[tf@auction-house.ru](mailto:tf@auction-house.ru)

Call-центр:  
8-800-777-57-57, доб. 545  
(звонок по России бесплатный)

[AUCTION-HOUSE.RU](http://AUCTION-HOUSE.RU)