

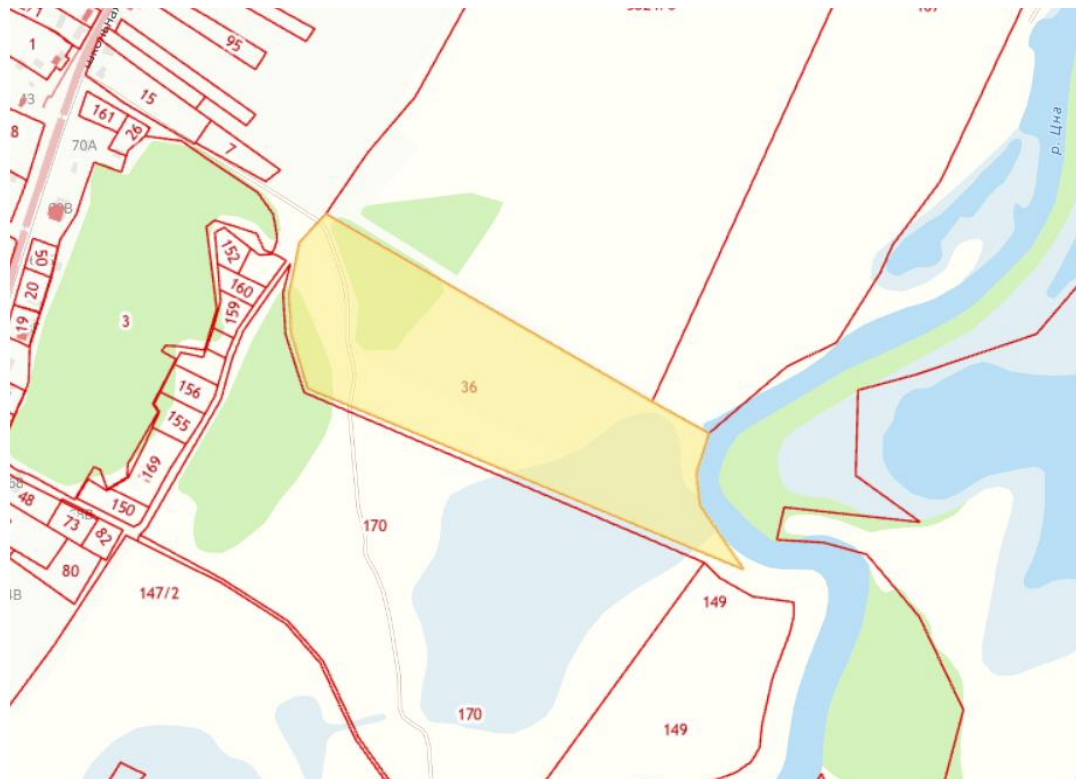
Инвестиционный
проект
Единый земельный
участок под застройку
(жилые
дома/глэмпинг)



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Объект расположен в селе Троицкая Дубрава (Малиновский сельсовет) на берегу реки Цна. Ближайший ориентир Школьная улица, 41

- **Площадь:** 60 775 кв. м (6,08 га) — достаточная территория для масштабного проекта.
- **Категория земель:** Земли населенных пунктов, что позволяет вести капитальное строительство.
- **Кадастровая стоимость:** 440 011 руб.
- **Кадастровый номер:** 68:20:3132001:36



Природные преимущества и видовые характеристики

Главная ценность участка – уникальное географическое положение.

Расстояние до реки Цна составляет всего **200 метров**, при этом берег имеет удобный **пологий песчаный спуск**, что создает готовый рекреационный актив:

- возможность организации приватного пляжа;
- размещение причалов и зон для водных видов спорта;
- видовые участки с прямым доступом к воде, которые традиционно продаются на **20-30%** дороже аналогов.

Ландшафт участка сбалансирован:

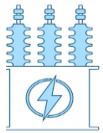
- **сосновый бор** на одной из границ создает естественную защиту от ветра, формирует чистый микроклимат и служит «зеленой стеной» для приватности.
- **просторные луга** на остальной территории предоставляют удобную площадку для застройки, не требуя масштабных работ по корчеванию.





Газ: подведен к границе участка (**ШРП № 5** в непосредственной близости (**300 м**))».

Газ не «где-то в перспективе», а уже **на границе участка**. Инвестору не нужно ждать строительства газопровода — достаточно сделать врезку и проложить трубы внутри территории.



Электроснабжение: действующая линия электропередач проходит на расстоянии **700-1000 метров**, что минимизирует затраты на подключение.



Вода: имеется водонапорная башня и возможность бурения скважин.

Транспортная доступность

- **Подъездная дорога** — широкая грунтовая магистраль обеспечивает круглогодичный доступ к участку. Дорога связывает территорию с существующей жилой застройкой, что упрощает логистику (подвоз стройматериалов, вывоз грунта).
- **Близость к населенному пункту** — наличие базовой инфраструктуры (магазины — **1 км**, ФАП — **1 км**) в пешей или транспортной доступности, при этом участок сохраняет атмосферу загородной тишины. Горельская средняя школа расположена в **5 км**.



- **До Тамбова: 45 км**
- **До Аэропорта: 33 км**



- **База отдыха Галдым — 5 км**
- **Мамонтова пустынь — 35 км**

Перспективные направления развития (концепции)

Территория идеально подходит для двух стратегических сценариев:

1. Коттеджный поселок (ИЖС)

1. **Зонирование:** жилая зона на лугах + рекреационная зона у воды + экотропы в лесу.
2. **Премиальность:** видовые участки у реки, приватность за счет леса.
3. **Инфраструктура:** общие зоны отдыха, пляж, возможно, спортивная площадка.



2. Туристический комплекс / Глэмпинг

1. **Акцент:** прямой доступ к воде, природные тропы, экологичность.
2. **Объекты:** модульные домики у леса, кемпинг у реки, зона барбекю, пирс.
3. **Сезонность:** всесезонный отдых (купание летом, рыбалка, экотуризм в межсезонье).



Инвестируй в Тамбовскую область!



г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д.130

Приёмная +7 (4752) 55-97-45

Горячая линия для инвесторов +7 (4752) 55-97-52

info@krtmb.ru