



**ООО «АЛГОРИТМ – С»**

ИНН/КПП 6652033627/665201001 ОГРН 1116652002301  
р/с 40702810716540053882 к/с 30101810500000000674  
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 046577674  
тел: 8(34374)6-16-70 E-mail: adm\_nikolaeva@mail.ru

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187  
выданное СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования» 19.07.2013 г.*

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

обоснование проектных решений, а также основных эксплуатационных и объемно-планировочных показателей нежилого здания,  
расположенного в Свердловской области, Сысертский р-н, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6,  
для строительства которого необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка  
с кадастровым номером 66:25:4401004:67.

*Шифр: 09/16.04.2024-Э*



**ООО «АЛГОРИТМ – С»**

ИНН/КПП 6652033627/665201001 ОГРН 1116652002301  
р/с 40702810716540053882 к/с 30101810500000000674  
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 046577674  
тел: 8(34374)6-16-70 E-mail: adm\_nikolaeva@mail.ru

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187  
выданное СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования» 19.07.2013 г.*

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

обоснование проектных решений, а также основных эксплуатационных и объемно-планировочных показателей нежилого здания,  
расположенного в Свердловской области, Сысертский р-н, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6,  
для строительства которого необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка  
с кадастровым номером 66:25:4401004:67.

*Шифр: 09/16.04.2024-Э*

Главный инженер проекта



Е.В.Николаева

## Содержание

<b>СЫЛОЧНЫЕ И ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b> .....	2
<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b> .....	5
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	6
<b>2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	8
<b>3. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ</b> .....	14
<b>4. ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА</b> .....	15
<b>5. АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ</b> .....	17
<b>6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ</b> .....	20
<b>7. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	21
<b>8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b> .....	23
<b>9. ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ</b> .....	24
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ:</b> .....	26
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	27

					<b>09/16.04.2024-Э</b>		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			
Разраб.					Лит.	Лист	Листов
Пров.		Николаева			Лит.	Лист	Листов
Н.контр.		Беловцова			Лит.	Лист	Листов
Утв.					<b>ООО «Алгоритм-С»</b>		
					Объект торговли Свердловская область, Сысертский р-н, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6		

## СЫЛОЧНЫЕ И ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

№ п/п	Наименование	Примеч.
	<i>Ссылочные документы</i>	
1	«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024)	
2	«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», введенный в действие Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2009 года № 384-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2013 года)	
3	Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 25.12.2023)	
4	Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ	
5	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"(с изменениями на 14.02.2024)	
6	Публичная кадастровая карта. <a href="http://pkk.rosreestr.ru">pkk.rosreestr.ru</a>	
7	Постановление Правительства РФ от 3 марта 2018 года N 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (ред. от 03.03.2022)	
8	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (ред. от 28.02.2022)	
9	СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009	
11	«Классификатор объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)»	

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		2

12	261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями на 13.06.2023)	
13	СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1-6)	
14	СП 15.13330.2020 "СНиП II-22-81* Каменные и армокаменные конструкции" (с изменением N 1)	
15	СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003 (с Изменениями N 1, 2)	
16	СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (с Изменениями N 1-4)	
17	СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* (с Изменениями N 1, 2)	
18	СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменениями N 1-4)	
19	СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями N 1-3)»	
20	СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1-3)	
21	СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменением N 1)	
22	Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23 июня 2022 года)	
23	Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа (ПЗЗ СГО), утвержденных решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (в редакции на 30.11.2023)	

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		3

					<i>Прилагаемые документы (копии)</i>		
1	Топографическая съёмка 1:500 Свердловская обл., Сысертский район, с. Никольское, ул. Свободы, д 6, выполненная ИП Пашков А.А. 16.04.2024 г.						Приложение №1
2	Градостроительный план земельного участка № РФ-66-2-41-0-00-2024-0045-0 подготовленный муниципальным бюджетным учреждением «Цент экономического и пространственного развития» Сысертского городского округа 26.01.2024г.						Приложение №2
3	Сведения из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:4401004:0067 от 20.08.2024г.						Приложение №3
4	<p>Фрагмент публичной кадастровой карты России участка № 66:25:4401004:67, карты зон с особыми условиями.</p> <p>Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Сысертского городского округа, карты зон с особыми условиями с исследуемым земельным участком.</p> <p>Фрагмент графической части Генерального плана Сысертского городского округа, документации по планировке территории</p>						Приложение №4
5	<p>Эскизное предложение: Ситуационный план М 1:2000 Генеральный план-схема размещения объекта на земельном участке М1:500 План здания. Фасады Перспективное изображение</p>						Приложение №5
6	Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187 выданное СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования» 19.07.2013 г. ООО «Алгоритм-С»						Приложение №6
					<i>09/16.04.2024-Э</i>		Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			2

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

обоснование проектных решений, а также основных эксплуатационных и объемно-планировочных показателей нежилого здания, расположенного в Свердловской области, Сысертский р-н, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6, для строительства которого необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67.

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Настоящая пояснительная записка подготовлена с целью получения разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67, расположенного в Свердловской области, Сысертский район, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» утвержденными Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 30.11.2023 № 129).

С целью реализации потребностей населения в получении услуг розничной торговли в центральном районе села Никольское предлагается изменить основной вид разрешенного использования земельного участка – «для ведения личного подсобного хозяйства» на условно-разрешенный вид – «магазины».

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2022 года) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. предусмотрено кодом 4.4 «магазины», который является условно-разрешенным видом использования земельных участков для территориальной зоны ЖТ-1.2 (Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах).

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

**При выполнении работ использовались следующие документы:**

- Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ №.187505 от 10.10.2013 г. на земельный участок с кадастровым номером 66:25:4401004:0067, расположенный по адресу РФ, Свердловская область, Сысертский район, с.Никольское, ул.Свободы, дом 6.
- Топографическая съёмка 1:500 Свердловская обл., Сысертский район, с. Никольское, ул. Свободы, д 6, выполненная ИП Пашков А.А. 16.04.2024 г.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-66-2-41-0-00-2024-0045-0 подготовленный муниципальным бюджетным учреждением «Цент экономического и пространственного развития» Сысертского городского округа 26.01.2024г.
- Сведения из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:4401004:0067 от 17.04.2024г.
- Фрагмент публичной кадастровой карты России участка № 66:25:4401004:67, карты зон с особыми условиями.
- Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Сысертского городского округа, карты зон с особыми условиями с исследуемым земельным участком.
- Фрагмент графической части Генерального плана Сысертского городского округа, документации по планировке территории.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

## 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

В административном отношении участок расположен на одной из центральных улиц села Никольское Сысертского района Свердловской области, в жилой зоне. Главный фасад здания направлен к улице Свободы.

Кадастровый номер ЗУ 66:25:4401004:67.

Уточненная площадь земельного участка 1 598 м<sup>2</sup>.

Земельный участок находится в собственности Заказчика.

Категория земли – Земли поселений (земли населенных пунктов).



Рассматриваемый  
участок

Масштаб 1:2000

В соответствии с публичной кадастровой картой России земельный участок с кадастровым номером 66:25:4401004:67 площадью 1598 м<sup>2</sup>, расположен по адресу: обл. Свердловская, Сысертский район, село Никольское, ул. Свободы, дом 6. Категория земель, на котором размещён земельный участок – земли населённых пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок находится в собственности Заказчика.

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

С западной, восточной и южной сторон от рассматриваемого земельного участка находятся земельные участки с аналогичной категорией и видом землепользования. С северной стороны – улица Свободы села Никольское.

Дата внесения сведений в ЕГРН – 03.01.2023 г.

Дата применения – 01.01.2023 г.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» утвержденными Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 30.11.2023 № 129) земельный участок с кад. №66:25:4401004:67 расположен в территориальной зоне ЖТ-1.2 (Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах).

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Для территориальной зоны ЖТ-1.2 установлен градостроительный регламент.

В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены следующие Градостроительные регламенты:

Табл.1

Кодовое обозначение	Наименование зоны	Предельный класс опасности	S min, га	S max, га	A min, м	B min, м**	K max, %***	Предельное кол-во этажей
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЖТ-1.2	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах	V	0,06	0,35	15	3	30	3

где: S min – минимальная площадь земельного участка.

S max – максимальная площадь земельного участка.

A min – минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту.

B min – минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков.

K max – максимальный коэффициент застройки земельного участка.

В соответствии с действующими градостроительными регламентами, установленными для территориальной зоны ЖТ-1.2, при размещении объекта капитального строительства,

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

отступ от фасадной стороны земельного участка должен составлять – 5 м, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории. Документация по планировке территории для улицы Свободы села Никольское отсутствует.

Объекты культурного наследия в пределах земельного участка не зарегистрированы.

Площадь рассматриваемого земельного участка 0,1598 га, что находится в интервале  $S \min 0,06 \text{ га} \div S \max 0,35 \text{ га}$ .

Размер стороны земельного участка по уличному фронту 27 м, что не менее  $A \min$  – минимального размера = 15 метрам.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- зона умеренного подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. Боёвка;
- зона слабого подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. р. Боёвка;
- водоохранная зона реки Боевка;
- прибрежная защитная полоса реки Боевка.

Согласно п.15 ст.65 "Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023), в границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ (за исключением специализированных хранилищ аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия на территориях морских портов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, за пределами границ прибрежных защитных полос), пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах, размещенных на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Соответственно, строительство объекта торгового назначения, при условии выполнения водоохранных мероприятий, не запрещается.

Также, земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Андреевка от ПС Щелкун, литер 3 в границах Сысертского городского округа Свердловской области;
- охранный зона ЭСК ПС "Щелкун": ВЛ-0,4 кВ с. Никольское от ТП 7544,7546,7550,7551 ф. ул. Фролова, литер:7а; ф. ул. Свободы, литер: 7б; ф. Столовая, литер: 8а; ф. ул. Калинина, литер: 8б; ф. ул. 8 Марта, литер: 8в.

Размещение объекта капитального строительства планируется вне данной зоны с особыми условиями.

Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с данными информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67 (не зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости):

- санитарно-защитная зона объектов III класса опасности. Ограничение установлено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1598 м<sup>2</sup>.

Санитарно-защитная зона объектов III класса характеризуется как умеренно опасная, примерный размер её составляет – 300м.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 года N 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (с изменениями на 3 марта 2022 года), в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Пунктом 2 статьи 12 Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 года N 222 предусмотрено приведение видов разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон.

Объектов капитального строительства на земельном участке не зарегистрировано.

В дальнейшем на земельном участке планируется строительство магазина – «Универсам».

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не устанавливают класс опасности для объекта – «магазин». Магазин не входит в перечень объектов для которых уровни создаваемого загрязнения превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ, соответственно не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

### 3. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

По сведению заказчика, на земельном участке планируется строительство магазина – «Универсам».

Основное назначение объекта – объект торговли для обслуживания населения в жилой застройке в пределах 5-10-минутной пешеходной доступности.

По типу эксплуатационного режима с учетом функционального назначения в соответствии с п. 4.2 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями N 1, 2)», объект относится к зданиям, предназначенным для временного пребывания людей, преимущественно ритмичного характера: – общественные здания.

В соответствии с определениями ст.2 ч.15 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009 года и п.3.13 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» в проектируемом здании имеются помещения с постоянными рабочими местами: помещения, в которых сотрудник должен находиться не менее 2 ч непрерывно или не менее 50% рабочего времени.

В соответствии с «Классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)»,

предполагаемый к строительству объект «Магазин», относится к следующей группе и виду объекта строительства и имеет код:

Группа	Вид объекта строительства	Код
Универсальные предприятия торговли	Универсам	19.3.2.4

#### 4. ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА

Для размещения планируемого объекта выполнен анализ сложившейся застройки и инфраструктуры центральной части населенного пункта (с. Никольское), в которой располагается земельный участок, планируемый к застройке. Центральная часть села Никольское Свердловской области представляет собой район индивидуальной жилой застройки. Жилая застройка представлена одно - двухэтажными индивидуальными домами, расположенным в непосредственной близости от планируемого к застройке участка.

Промышленная застройка в этой части с. Никольское практически отсутствует. Промышленные площадки расположены на значительном удалении от проектируемого участка.

На основании анализа застройки установлено, что центральная часть с. Никольское не достаточно обеспечена торговыми объектами продовольственного и непродовольственного назначения в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Свердловской области (утвержденными приказом Министерства строительства и инфраструктуры Свердловской области № 435-П от 01.08.2023г), Нормами градостроительного проектирования Сысертского городского округа (от 22.05.2018г. №67).

Согласно Нормам градостроительного проектирования Сысертского городского округа п.45 таб.13 – минимальный радиус обслуживания для объектов торговли составляет 2000 м. При выполнении графического анализа (наложении радиуса 2000 м от рассматриваемого участка на карту-схему окружающей застройки) установлено, что на рассматриваемой территории отсутствует достаточное количество (торговых площадей) объектов торговли продовольственного назначения с необходимым ассортиментом продовольственных и вспомогательных товаров. На указанной территории размещается небольшой магазин «Айвенго» (с ограниченным ассортиментом продовольственных товаров), продуктовый магазин на выезде из села (так же с ограниченным ассортиментом продовольственных товаров). Расстояние до ближайшего магазина торговой сети «Магнит-Монетка» составляет более 2000 м. Согласно Нормам градостроительного проектирования Сысертского городского округа п.25 таб.6 на 1 тысячу жителей требуется 300 м<sup>2</sup> торговых площадей, в т.ч. 100 м<sup>2</sup> торговых площадей продовольственных магазинов. Исходя из данных п.36 таб.10 удельная потребность в площади территории жилой застройки на 1 тыс. чел. для застройки индивидуальной жилой застройки составляет 50 чел на 1 гектар. Площадь рассматриваемой территории (с радиусом обслуживания 2000м от проектируемого участка) составляет ~ 200 га. С учетом неполной застройки указанной территории, принимается площадь с коэффициентом 0,6 – 200 x 0,6 = 80 га x 50 чел = 6 000 чел. Соответственно потребность в торговых площадях для указанной

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		15

территории составляет – 6 тыс.чел. х 300 м<sup>2</sup> = 1 800 м<sup>2</sup> (в т.ч. 400 м<sup>2</sup> продовольственных магазинов. Учитывая то, что на указанной территории нет сетевых продовольственных магазинов, можно сделать вывод о недостаточной обеспеченности центральной части села Никольское объектами торгового назначения.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		16

## 5. АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Предполагаемый к строительству объект представляет собой отдельно стоящее здание не жилого назначения. Размещение здания и его внутренняя планировка продиктована назначением здания, набором и площадью помещений согласно техническому заданию и требованиям нормативных документов. Пространственная, планировочная и функциональная организация здания выполнена с учетом его функционального назначения и направлена на эффективное использование проектируемых площадей и создание комфортных условий для сотрудников и покупателей.

Планируемое к строительству здание одноэтажное, представляет собой форму прямоугольника размером 15,0 x 25,0 м в плане.

В основу архитектурных решений положен принцип соответствия внешнего вида здания его назначению. Главным архитектурным приемом является пропорциональность элементов и всего здания в целом и гармоничная соразмерность частей здания между собой.

Основой объемно-планировочного решения является происходящий в здании процесс – торговля товарами повседневного спроса, загрузка – выгрузка товара, складирование и хранение, обеспечение деятельности инженерных систем. Совокупность элементов, составляющих процесс, определяет габариты и форму помещений, способы их взаимосвязи и порядок размещения в объеме здания.

Высота помещений не менее 3 м, установленных для общественных помещений СП 118.13330 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.

Площадь оконных проемов принята минимально необходимой. Площадь и размещение оконных проемов в наружных стенах определено из условия необходимой естественной освещенности в соответствии с СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*

Конструктивная схема здания представляет собой вариант каркасного типа здания с несущими колоннами и балками перекрытий.

Строительные конструкции приняты исходя из:

- условий работы (климатические, метеорологические условия);
- действующих нагрузок на несущие элементы;
- технологических требований;

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

- применения современных строительных материалов и конструкций.
- Фундаменты – буронабивные сваи с железобетонным ростверком.
- Колонны – бетонные стойки, на которые опираются металлические балки перекрытий
- Заполнение каркаса – кладка из газобетонных блоков;
- Кровля – односкатная с покрытием из сэндвич-панелей.

При проектировании строительства объекта, с целью соблюдения требований Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями на 13 июня 2023 года), для обеспечения нормируемых показателей в процессе эксплуатации здания, необходимо применение теплоизолирующих слоев в конструктивных элементах стен и перекрытий в соответствии с теплотехническими расчетами.

При проектировании и строительстве объекта необходимо руководствоваться СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003 (с изменениями на 20.12.2021г.); СП 15.13330.2020 "СНиП II-22-81\* Каменные и армокаменные конструкции" (с изменениями N 1); СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76» (с изменениями 1, 2, 3, 4).

Все несущие и ограждающие конструкции здания должны удовлетворять требованиям СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3, 4, 5, 6).

Общая устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечена взаимным сочетанием и расположением конструктивных элементов, прочностью узлов соединений.

Сведения о степени огнестойкости здания и пределах огнестойкости применяемых в нем строительных конструкций, и сведения о классе конструктивной пожарной опасности и классе пожарной опасности строительных конструкций здания приводятся в таблицах

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		18

Здания, сооружения, строения и пожарные отсеки	Степень огнестойкости	Предел огнестойкости строительных конструкций, не менее		
		Несущие стены,	Наружные, ненесущие стены	Перекрытия
Проектируемое здание	II	R 120	E 30	REI 45

Сведения о классе конструктивной пожарной опасности и классе пожарной опасности строительных конструкций зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков.

Здания, сооружения, строения и пожарные отсеки	Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций, не ниже	
		Стены наружные с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия
Проектируемое здание	C1	K0	K1

В соответствии с требованиями статьи 27 Федерального Закона Российской Федерации от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», проектируемое здание не категоризируется по взрывопожарной и пожарной опасности.

По классу функциональной пожарной опасности в зависимости от назначения здание относится к классу Ф3.1 - здания организаций торговли.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями определены СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Расстояние до ближайшего объекта – жилого дома №4 по ул. Свободы составляет 11,5 метра, что более регламентированных п. 4.3 СП 4.13130.2013 десяти метров.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		19

## 6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Для обеспечения объекта централизованными сетями электроснабжения, Заказчик обязан запросить в энергоснабжающей организации технические условия на присоединение планируемого к строительству объекта к электрическим сетям. Максимальная расчетная мощность энергопринимающих устройств магазина – 150 кВт. Объект оборудуется измерительным комплексом учета электрической энергии. Присоединение и допуск к эксплуатации энергопринимающего оборудования будет осуществляться по Договору с энергоснабжающей организацией.

Теплоснабжение здания планируется осуществляться от универсального отопительного агрегата – универсального котла, установленного в специально обустроенном техническом помещении для размещения отопительного оборудования.

Водоснабжение объекта индивидуальное от трубчатого колодца (скважины).

Водоотведение планируется производиться в водонепроницаемый выгреб, расположенный на территории земельного участка. Вывоз стоков на очистные сооружения хозфекальной канализации должен осуществляться по договору, заключаемому со специализированным предприятием жилищно-коммунального хозяйства.

Возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания, и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены будет обеспечена.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		20

## 7. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Центральный вход в здание будет организован с существующего проезда от улицы Фролова с. Никольское. Дополнительных проездов организовывать не требуется.

Для подхода, подъезда и парковки транспорта возле объекта предусмотрено твёрдое покрытие площадок и проездов. Вокруг здания предусмотрена бетонная отмостка.

Размещение планируемого к строительству магазина взаимосвязано с общей прилегающей территорией. В соответствии с технологическим процессом генеральным планом выделены зоны:

- зона размещения объекта строительства (магазина);
- зона въезда автотранспорта покупателей с парковкой легкового транспорта;
- коммунальная зона для размещения мусорных контейнеров, выгребов ЖБО;
- зона для разгрузки товара;

Нормативами градостроительного проектирования Сысертского городского округа Свердловской области установлена формула для расчета значений показателя – «Количество машино-мест стоянок автомобилей» и требуемые для его вычисления минимальные значения нормативов. «Нормы расчета стоянок автомобилей» определены на основе приложения Ж СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Согласно Своду правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (с изменениями и дополнениями), Приложение Ж. «Нормы расчета стоянок автомобилей», для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) предусматривается 1 машино-место на 40-50 м<sup>2</sup> общей площади.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на всех стоянках (парковках) общего пользования должны предусматриваться специализированное место стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов. В соответствии с п.5.2.1 СП при числе мест до 100 включительно 5% от общего числа, но не менее одного места

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		21

Таким образом, для проектируемого объекта торгового назначения требуется 8 машино-мест, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения.

Ограждение участка между граничащими земельными участками – металлический профлист.

В целях исключения негативного воздействия на окружающую среду в период строительства необходимо соблюдение следующих мероприятий:

- движение транспорта, в том числе строительной техники будет осуществляться по дороге (проезду) с твердым покрытием, заезд транспортных средств будет осуществляться при условии их исправного технического состояния;

- образованные в процессе обустройства территории путем проведения строительных работ и эксплуатации объекта капитального строительства отходы будут размещаться в закрытых контейнерах на специально оборудованной площадке и не окажут негативного воздействия на окружающую среду земельного участка и прилегающей территории;

- в период строительства и эксплуатации объекта капитального строительства все санитарно-гигиенические требования и нормы (включая установку биотуалетов и иного сантехнического оборудования) для работников будут соблюдены;

- для минимизации воздействия на почву земельного участка в процессе строительства объекта капитального строительства верхний плодородный слой почвы будет снят с последующим его восстановлением;

- планировкой территории земельного участка обеспечен отвод дождевых и ливневых вод в систему ливнеприёмных канав.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		22

## 8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Площадь участка, м <sup>2</sup>	1 598
2	Общая площадь здания м <sup>2</sup>	359,2
3	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	413,7
4	Площадь твердых покрытий: в том числе	1 084,3
5	Площадь озеленения	100
6	Коэффициент застройки (%)	26

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		23

## 9. ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ.

Результаты рассмотрения информационных материалов, обосновывающих возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67 для целей размещения на нём объекта торговли «магазин», позволяют сделать следующие выводы:

1. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – водоохранная зона р. Боёвка. Строительство объекта торгового назначения **в данной водоохранной зоне не запрещается.**

2. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории воздушных линий электропередачи ВЛ-10 кВ и ВЛ-0,4 кВ. Размещение объекта капитального строительства планируется **вне данной зоны с особыми условиями.**

3. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - в границах санитарно-защитной зоны объектов III класса опасности. Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон **не содержат запрета на размещение в границах СЗЗ объектов торговли.**

4. Рассматриваемый объект не относится к отдельно стоящим гипермаркетам, супермаркетам, торговым комплексам и центрам, для которых Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 устанавливаются СЗЗ, соответственно магазин **не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.**

3. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, рассматриваемый объект **не нарушает градостроительные регламенты**, установленные для территориальной зоны ЖТ-1.2 в составе Правил землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденных решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323.

4. Зонирование земельного участка соответствует требованиям, предъявляемым к размещению объектов торговли. Земельный участок имеет доступ по проезду от улицы Фролова. Дополнительных проездов организовывать не требуется. Для проектируемого объекта торгового назначения требуется 5 машино-мест, в том числе 1 машино-место для

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		24

маломобильных групп населения. Земельный участок обеспечен необходимой площадью для их размещения. **Размещение объекта капитального строительства на земельном участке соответствует СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"**

5. Предполагаемый к строительству объект (магазин) представляет собой одноэтажное отдельно стоящее здание не жилого назначения. Объемно-планировочные решения соответствуют назначению здания: имеют торговые и вспомогательные площади, что **удовлетворяет требованиям СП 118.13330 «Общественные здания и сооружения»,** устанавливаемым для функционально-типологической группы зданий - предприятий розничной торговли. Конструктивная схема здания обеспечивает его прочность, пространственную жесткость и устойчивость, что **соответствует требованиям Федерального закона Российской Федерации № 384-ФЗ от 30.12.2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».**

6. Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности **соответствуют требованиям Федерального Закона Российской Федерации от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».** Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не менее минимальных, предусмотренных СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

7. Предполагаемый к строительству объект (магазин) будет обеспечен инженерными системами и оборудованием необходимыми для нормального функционирования здания.

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		25

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

Смена вида разрешенного использования земельного участка обусловлена необходимостью приведения вида использования земельного участка и планируемого к строительству объекта капитального строительства в соответствие с его предполагаемым использованием, а также режимом использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон с учетом прав и законных интересов правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства.

Получение разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67 – «магазины (4.4)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденными решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (в редакции от 30.11.2023г.), является возможным.

Реализация проекта строительства объекта – «магазин», на земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская обл., Сысертский район, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6 не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Специалист



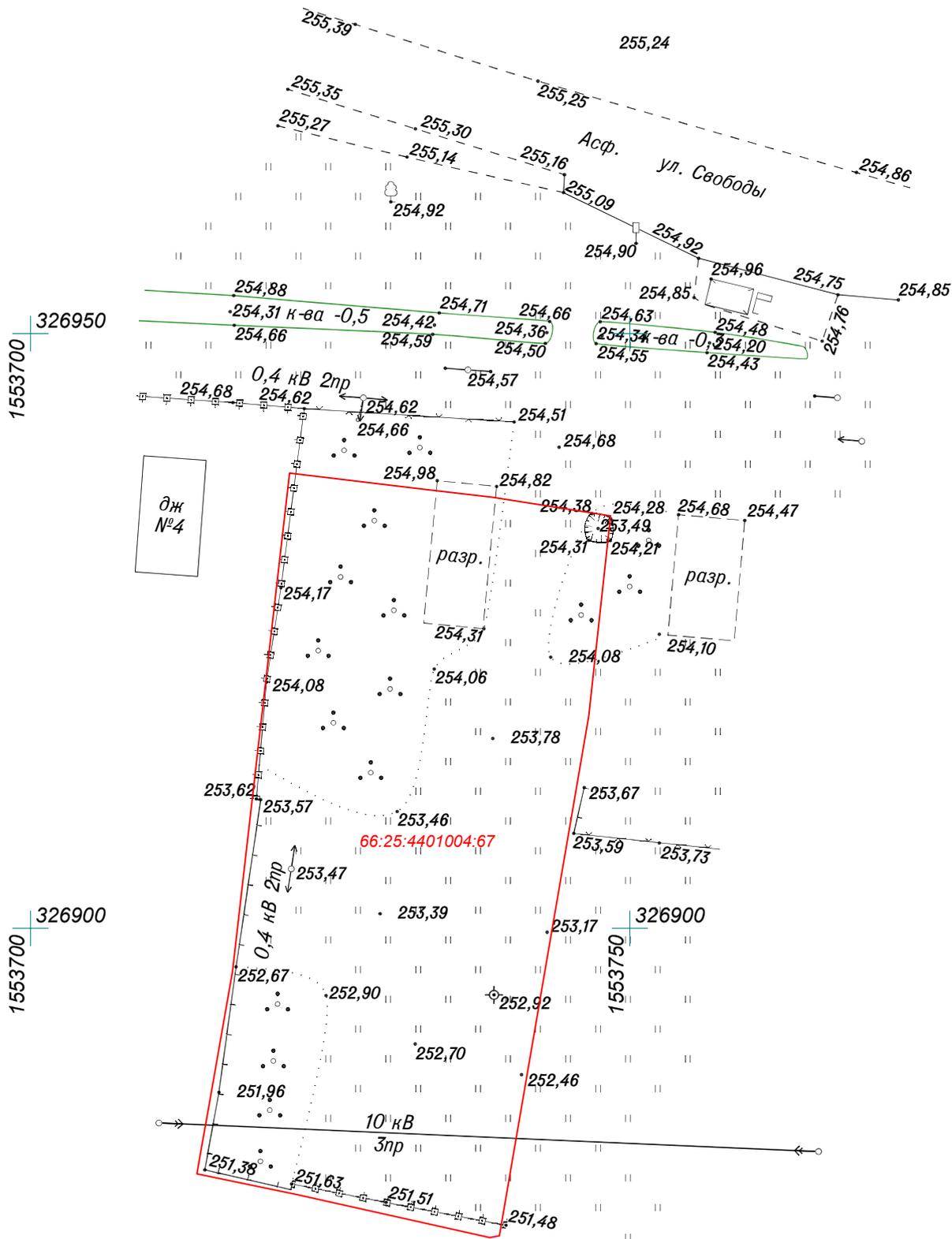
Е. В. Николаева

*Регистрационный номер в национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-031044, дата внесения 16.10.2017 г*

					<i>09/16.04.2024-Э</i>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		26

# ***ПРИЛОЖЕНИЯ***

					09/16.04.2024-Э	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		27



Условные обозначения:

- граница земельного участка по данным из ЕГРН
- 66:25:4401004:67 - кадастровый номер земельного участка

Система координат МСК 66  
Система высот Балтийская

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Изм.	
Кол.уч	
Лист	
№ док.	
Подп.	
Дата	
Ив. N подл.	

Нач. отд.									
Гл. спец.	Пашков А.А.								
Вед. инж.	Пашков А.А.								
Инженер	Пашков А.А.								
---									

Топографическая съёмка  
Свердловская обл., Сысертский р-он  
с. Никольское, ул. Свободы, дом 6  
Масштаб М 1:500

Стадия	Лист	Листов
	1	1
ИП Пашков А.А.		



СЫСЕРТСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО И ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №**

Р Ф - 6 6 - 2 - 4 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 4 - 0 0 4 5 - 0

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
Заявления Кудисовой Ирины Аркадьевны от 23.01.2024 вх. № 957

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка:**

обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6

**Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):** см. лист 2

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 66:25:4401004:67

**Площадь земельного участка:** 1598 кв. м.

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:**

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов капитального строительства 1 единица.

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии):** см. лист 2

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

Документация по планировке территории не утверждена.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

**План подготовлен** муниципальным бюджетным учреждением «Центр экономического и пространственного развития Сысертского городского округа».

М.П. \_\_\_\_\_ 26.01.2024 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Д.Ю. Ковин \_\_\_\_\_ /  
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Срок использования информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, по истечении которого не допускается использование такой информации для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство: 26.01.2027 г.

**Описание границ земельного участка:**

Обозначение (номер) характерной точки

Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	326879.36	1553713.88
2	326877.63	1553722.21
3	326874.01	1553738.31
4	326874.16	1553739.12
5	326880.51	1553740.20
6	326884.48	1553740.88
7	326917.86	1553746.57
8	326934.69	1553748.40
9	326936.24	1553738.55
10	326936.89	1553733.14
11	326938.29	1553721.62
12	326896.36	1553716.86
13	326885.18	1553714.90
14	326881.24	1553714.21

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):**

Документация по планировке территории не утверждена.

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**План подготовил:**

Исполнитель

\_\_\_\_\_ А.К. Зубринских

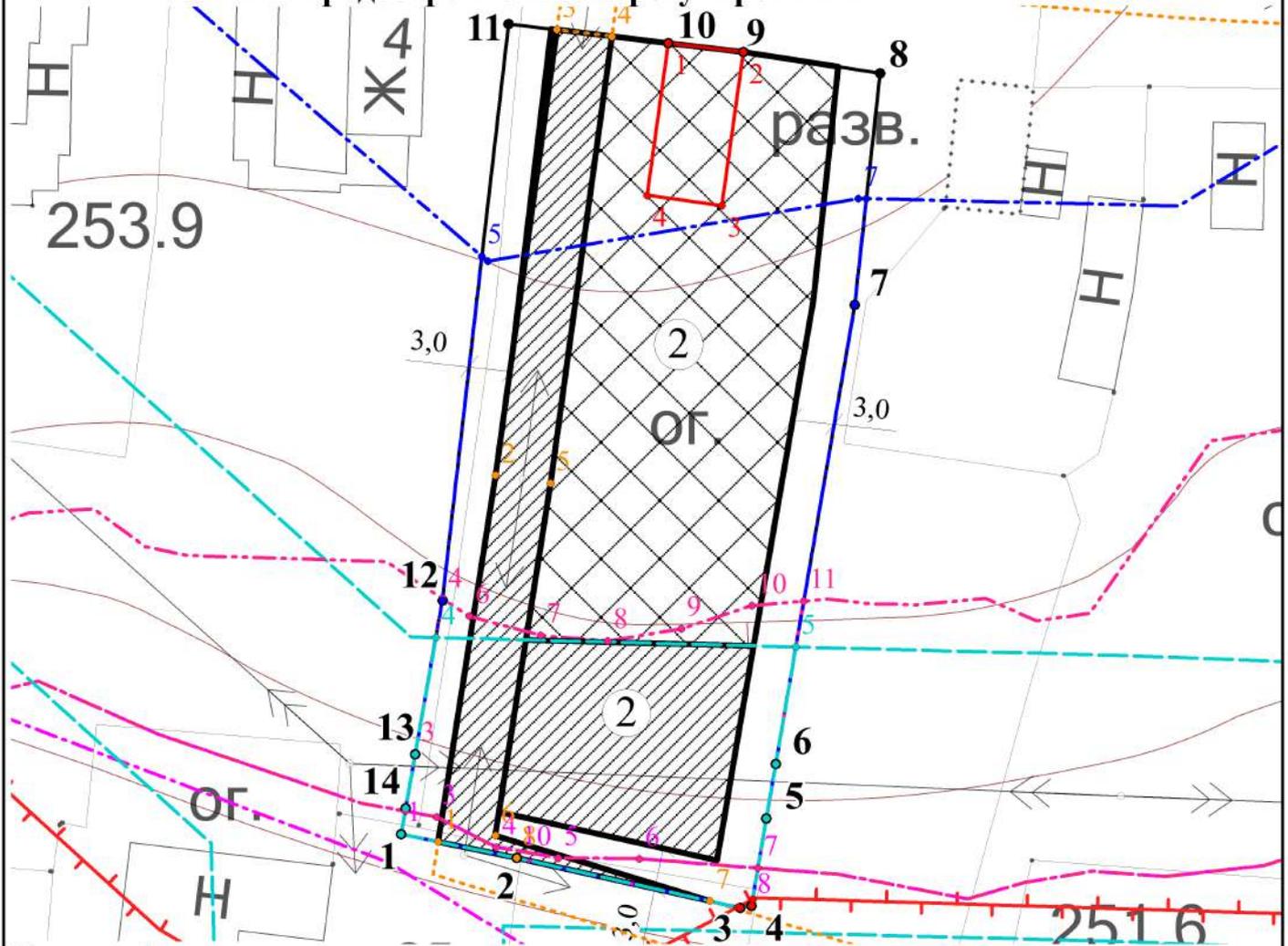
Отпечатано в 2 экземплярах и направлено:

Экз. № 1 – Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа;

Экз. № 2 – Заявителю (в электронном виде).

Экз. № \_\_\_\_

# Раздел 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



## Условные обозначения:

-  1 Граница земельного участка
-  Граница допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которой запрещено строительство
-  2 Места допустимого размещения объектов капитального строительства
-  2 Размещение объектов капитального строительства возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей
-  Прочие обременения объекта недвижимости (занят объектом жилой застройки)
-  Зона умеренного подтопления р. Боевка (66:25-6.567)
-  Зона слабого подтопления р. Боевка (66:25-6.566)
-  Водоохранная зона реки Боевка (66:25-6.457)
-  Охранная зона ЭСК ПС "Щелкун": ВЛ-0,4 кВ (66:25-6.217)
-  Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ (66:25-6.38)
-  Прибрежная защитная полоса реки Боевка (66:25-6.429)

Экспликация объектов капитального строительства:

1. Жилой дом (66:25:4401004:293). Без координат границ

## Ситуационный план



**Площадь земельного участка - 1598 кв.м.**

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на стереотопографической основе в масштабе 1:2000, выполненной в 2011 г. ЗАО "Проектно-изыскательский институт ГЕО"

Муниципальное бюджетное учреждение

**"Центр экономического и пространственного развития Сысертского городского округа"**

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования ГПЗУ № 45

обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6

Первый заместитель директора	Ковин Д.Ю.	Масштаб 1:500
Исполнитель	Зубринских А.К.	Дата 01.2024

**2.0. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

ЖТ-1.2 (Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах). Установлен градостроительный регламент;

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент, либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

«Правила землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» утверждены Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 30.11.2023 № 129).

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

**Территориальная зона ЖТ-1.2 - Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах**

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
3. Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
4. здравоохранение (3.4);
5. Образование и просвещение (3.5);
6. Парки культуры и отдыха (3.6.2);
7. Связь (6.8);
8. Размещение автомобильных дорог (7.2.1);
9. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
10. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
11. Запас (12.3).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Рыбоводство (1.13);
2. Обслуживание жилой застройки (2.7).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Блокированная жилая застройка (2.3);
2. Социальное обслуживание (3.2);
3. Оказание услуг связи (3.2.3);
4. Религиозное использование (3.7);
5. Общественное управление (3.8);
6. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
7. Магазины (4.4);
8. Общественное питание (4.6);
9. Гостиничное обслуживание (4.7);
10. Автомобильные мойки (4.9.1.3);
11. Ремонт автомобилей (4.9.1.4);
12. Спорт (5.1);
13. Туристическое обслуживание (5.2.1);
14. Поля для гольфа или конных прогулок (5.5);
15. Историко-культурная деятельность (9.3).

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели	
1	2	3	4	5	6	7	8	
S min, га	S max, га	A min, м	ЖТ-1.2 - Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах					
0,06	0,35	15	3	3	30	-	*	
для условного разрешенного использования: 5.5 Поля для гольфа и конных прогулок								
2,0	70,0	-	-	-	-	-	*	
для условного разрешенного использования: 5.2.1 Туристическое обслуживание								
0,06	10,0	-	3	3	30	-	*	
<p>* 1. Предельный класс опасности – V.</p> <p>2. Ограждение земельного участка: со стороны улицы – сплошное или решетчатое (высота - не более 2 м), между участками – решетчатое (по согласованию с соседями – иное) (высота – не более 1,5 м).</p> <p>3. Соблюдать специальные требования, установленные нормативно-техническими документами в зоне охраны сетей инженерно-технического обеспечения. В случаях, предусмотренных нормативными документами, работы производить в присутствии представителя эксплуатирующей организации.</p> <p>4. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (с учетом требований ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, застройщик подает уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в порядке, предусмотренном ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>5. Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 м. Расстояния до границы соседнего земельного участка должны быть не менее: от построек для содержания скота и птицы – 4 м; от бани, гаража и других построек – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарника – 1 м.</p> <p>6. Предусмотреть мероприятия по обеспечению инженерной защиты объектов капитального строительства в зоне затопления, подтопления территории.</p> <p>7. Размещение объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций на земельном участке с кадастровым номером: 66:25:4401004:67 возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.</p>								



### 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ 1, Жилой дом,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 66:25:4401004:293.

Этажность объекта капитального строительства: 1 этаж.

Общая площадь объекта капитального строительства: 42,3 кв.м.

#### 3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ Не имеется, Не имеется  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ От \_\_\_\_\_ (дата)

#### 4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Предусмотреть мероприятия по обеспечению инженерной защиты объектов капитального строительства в зоне затопления, подтопления территории.

Размещение объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций на земельном участке с кадастровым номером: 66:25:4401004:67 возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

##### 5.1. Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с федеральным законодательством, в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67:

- Зона умеренного подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. Боёвка (66:25-6.567). Ограничение установлено в соответствии с Приказом Нижне-Обского бассейнового водного управления № 164 от 19.11.2019 «Об установлении границ зон затопления, подтопления территории»; «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действующей редакции).

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 40 м<sup>2</sup>

- **Зона слабого подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. р. Боёвка (66:25-6.566).** Ограничение установлено в соответствии с Приказом Нижне-Обского бассейнового водного управления № 164 от 19.11.2019 «Об установлении границ зон затопления, подтопления территории»; «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действующей редакции).

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 430 м<sup>2</sup>

- **Водоохранная зона реки Боевка(66:25-6.457).** Ограничение установлено в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действующей редакции), Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 20.11.2018 № 1387 «Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Исеть, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1236 м<sup>2</sup>.

- **Прибрежная защитная полоса реки Боевка(66:25-6.429).** Ограничение установлено в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действующей редакции), Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 20.11.2018 № 1387 «Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Исеть, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 0,3 м<sup>2</sup>.

- **Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Андреевка от ПС Щелкун, литер 3 в границах Сысертского городского округа Свердловской области (66:25-6.38).** Ограничение установлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляют 435 м<sup>2</sup>

- **Охранная зона ЭСК ПС "Щелкун": ВЛ-0,4 кВ с. Никольское от ТП 7544,7546,7550,7551 ф.ул.Фролова,литер:7а;ф.ул.Свободы,литер:7б;ф.Столовая,литер:8а;ф.ул.Калинина,литер:8б;ф.ул.8Марта,литер:8в (66:25-6.217).** Ограничение установлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляют 249 м<sup>2</sup>

- **Прочие обременения объекта недвижимости(занят объектом жилой застройки).** Ограничение установлено в соответствии с описанием ЗУ от 24.01.2008 № 10073.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 61 м<sup>2</sup>.

**5.2. Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с данными информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:25:4401004:67 (не зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости):**

- **Санитарно-защитная зона объектов III класса опасности.** Ограничение установлено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1598 м<sup>2</sup>.

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
<b>Зона умеренного подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. Боёвка (66:25-6.567)</b>		
1	326879.36	1553713.88
2	326881.03	1553714.17
3	326880.61	1553716.44
4	326878.41	1553720.74
5	326877.62	1553725.21
6	326877.57	1553731.06
7	326876.91	1553739.59
8	326874.16	1553739.12
9	326874.01	1553738.31
10	326877.63	1553722.21
<b>Зона слабого подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. р. Боёвка (66:25-6.566)</b>		
1	326881.03	1553714.17
2	326881.24	1553714.21
3	326885.18	1553714.90
4	326896.36	1553716.86
5	326896.50	1553716.88
6	326895.22	1553718.81
7	326893.82	1553723.94
8	326893.42	1553728.77
9	326894.30	1553734.07
10	326895.97	1553739.16
11	326896.31	1553742.90
12	326884.48	1553740.88
13	326880.51	1553740.20
14	326876.91	1553739.59
15	326877.57	1553731.06
16	326877.62	1553725.21
17	326878.41	1553720.74
18	326880.61	1553716.44
<b>Водоохранная зона реки Боевка(66:25-6.457)</b>		
1	326879.36	1553713.88
2	326881.24	1553714.21
3	326885.18	1553714.90
4	326896.36	1553716.86
5	326921.40	1553719.70
6	326921.02	1553720.13
7	326925.59	1553746.83
8	326925.58	1553747.41
9	326917.86	1553746.57
10	326884.48	1553740.88
11	326880.51	1553740.20
12	326874.16	1553739.12
13	326874.01	1553738.31
14	326877.63	1553722.21
<b>Прибрежная защитная полоса реки Боевка(66:25-6.429)</b>		
1	326874.05	1553738.14
2	326874.60	1553739.20
3	326874.16	1553739.12
4	326874.01	1553738.31
<b>Охранная зона ЭСК ПС "Щелкун": ВЛ-0,4 кВ с. Никольское от ТП 7544,7546,7550,7551 ф.ул.Фролова,литер:7а;ф.ул.Свободы,литер:7б;ф.Столовая,литер:8а;ф.ул.Калинина,лите р:8б;ф.ул.8Марта,литер:8в (66:25-6.217)</b>		
1	326878.81	1553716.55
2	326905.45	1553720.69
3	326937.87	1553725.10
4	326937.38	1553729.07
5	326904.87	1553724.64

6	326879.25	1553720.67
7	326874.50	1553736.14
8	326877.63	1553722.21
<b>Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Андреевка от ПС Щелкун, литер 3 в границах Сысертского городского округа Свердловской области (66:25-6.38)</b>		
1	326879.36	1553713.88
2	326881.24	1553714.21
3	326885.18	1553714.90
4	326893.67	1553716.39
5	326892.98	1553742.33
6	326884.48	1553740.88
7	326880.51	1553740.20
8	326874.16	1553739.12
9	326874.01	1553738.31
10	326877.63	1553722.21
<b>Прочие обременения объекта недвижимости(занят объектом жилой застройки)</b>		
1	326936.89	1553733.14
2	326936.24	1553738.55
3	326925.07	1553737.00
4	326925.82	1553731.61

#### 7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

-

10. Информация о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Правила благоустройства и санитарного содержания территории Сысертского городского округа утверждены Решением Думы Сысертского городского округа от 30.06.2016 № 540 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории Сысертского городского округа».

#### 11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4401004:67

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	66:25:4401004
Дата присвоения кадастрового номера	05.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6
Площадь, м <sup>2</sup>	1598, Уточненная площадь, погрешность 27.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	1267533.6
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Кудисова ирина аркадьевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮСертификат: b3885834cb90e88a634901cfd13444cfc  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮСертификат: b51893c3eefc5a1b7d1164a95519f551  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4401004:67
1.2 Правообладатель (правообладатели)	Мотавкина Зинаида Ивановна, 14.01.1952
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 66-66-19/045/2013-536, 28.08.2013
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	10.10.2013, 66-66-19/059/2013-75
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cf  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c3ee4cса1b7d1164a95519f551  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4401004:67
1.3	Трофимов Дмитрий Вячеславович, 26.12.1973
Правообладатель (правообладатели)	Собственность, 66-66-19/022/2008-730, 02.07.2008
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	28.08.2013, 66-66-19/045/2013-536
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (преращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cf  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025

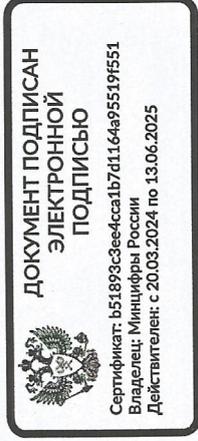
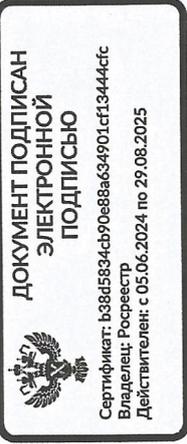


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c8ee4c8a1b7d1164e95519f551  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4401004:67
1.4 Правообладатель (правообладатели)	Леднев Иван Евгеньевич, 30.10.1958
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 66-66-19/021/2008-035, 21.04.2008
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	02.07.2008, 66-66-19/022/2008-730
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Фрагмент публичной кадастровой карты России

Участки 56.260517 60.915648

**Земельный участок 66:25:4401004:67**  
 обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, д.м 6  
 для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:25:4401004:67
Кадастровый квартал:	66:25:4401004
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6
Площадь участка:	1 598 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 267 533,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Рассматриваемый земельный участок



Рассматриваемый земельный участок

09/16.04.2024-Э

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Объект торговли Свердловская область, Сысертский р-н, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6	Лит.	Лист	Листов
Разраб.		Белюсова					1	
Пров.		Николаева						
Н.контр.								
Утв.						ООО «Алгоритм-С»		

**Фрагмент публичной кадастровой карты России (зоны с особыми условиями)**

**Земельный участок 66:25:4401004:67**  
 обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6  
 для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК →

**Информация** Услуги

Тип: Объект недвижимости  
 Вид: Земельный участок  
 Кадастровый номер: 66:25:4401004:67  
 Кадастровый квартал: 66:25:4401004  
 Адрес: обл. Свердловская, р-н Сысертский, с. Никольское, ул. Свободы, дом 6  
 Площадь уточненная: 1 598 кв. м  
 Статус: Ранее учтенный  
 Категория земель: Земли населенных пунктов  
 Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства  
 Форма собственности: Частная собственность  
 Кадастровая стоимость: 1 267 533,6 руб.  
 дата определения: 01.01.2022  
 дата утверждения: -  
 дата внесения сведений: 03.01.2023  
 дата применения: 01.01.2023

Рассматриваемый  
земельный участок

**Фрагмент карты градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (в редакции на 30.11.2023))**

Фрагмент № 195

ул. Свободы  
 ул. Октябрьская  
 ул. Чапаева  
 ул. 1 Мая  
 ул. Жукова  
 ул. Давыдова  
 ул. Мухоморова  
 ул. Мухоморова

Рассматриваемый  
земельный участок

**с. Никольское**

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

09/16.04.2024-Э



Ведомость чертежей основного комплекта ЭП

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей	
2	Ситуационный план	
3	Генеральный план	
4	План на отм. 0.000	
5	Фасад 1-6, 6-1	
6	Фасад А-В, В-А	
7	Визуализация. Вид 1	
8	Визуализация. Вид 2	

Согласовано			
			Гл. спец.

Инв. N подл.	Взам. инв. N
	Подл. и дата

						09/ 16.04.2024 - ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл., Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
							ЭП	1	
ГИП		Николаева Е.В.			04.24	Ведомость чертежей	ООО "Алгоритм-С"		
Норм.контр.		Белусова О.Ф.			04.24				
Разработал		Сумарокова И.А.			04.24				



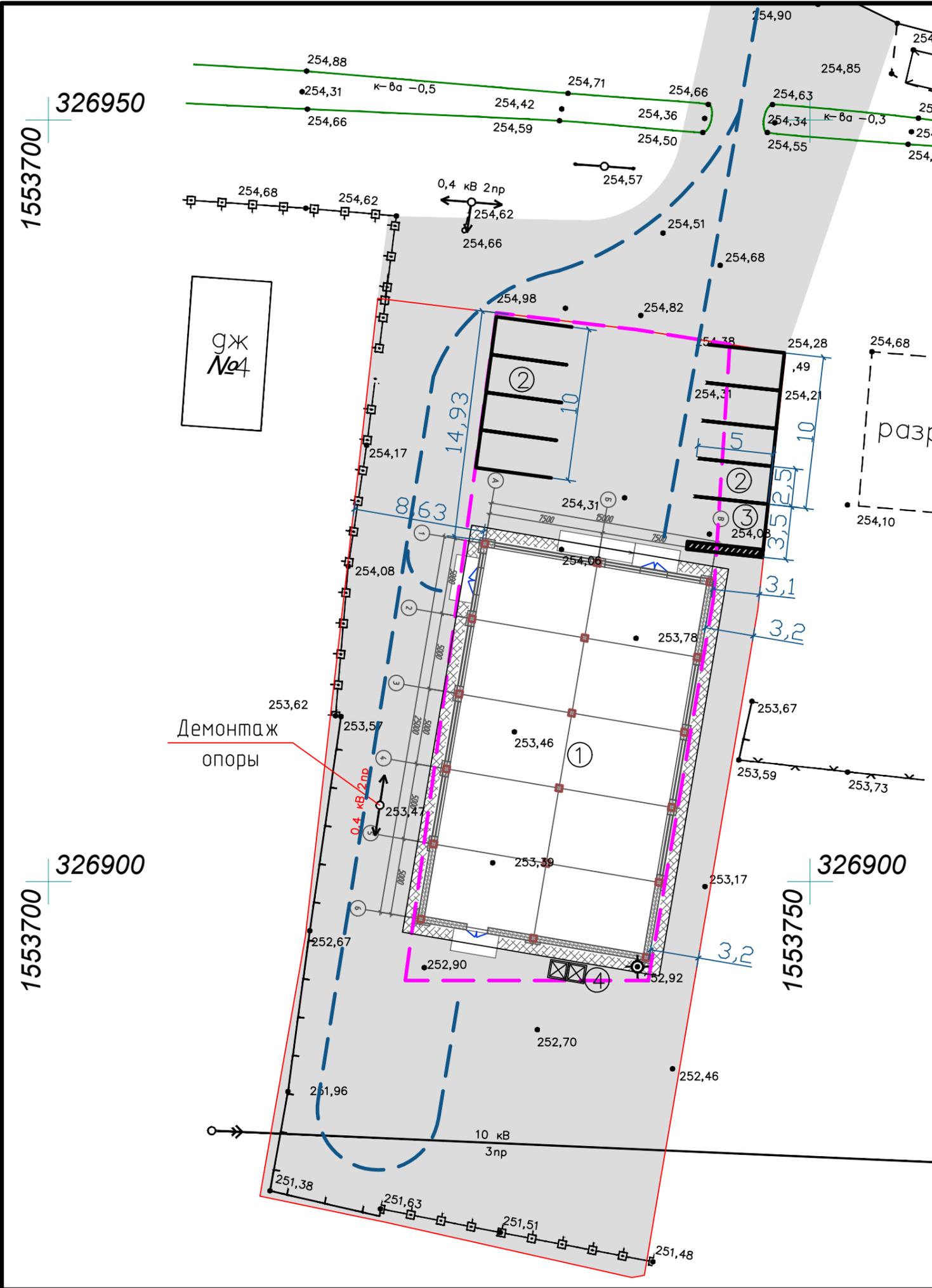
Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 66:25:4401004:67, расположенный в Свердловской области, Сысертском районе, с. Никольское, ул. Свободы, д. 6 для предоставления разрешения на установление условно разрешенного вида использования.

М 1:2000

						09/ 16.04.2024 – ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл., Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
ГИП		Николаева Е.В.		<i>[Signature]</i>	04.24		ЭП	2	
Норм.контр.		Белусова О.Ф.		<i>[Signature]</i>	04.24	Ситуационный план	ООО "Алгоритм-С"		
Разработал		Сумарокова И.А.		<i>[Signature]</i>	04.24				

составлено  
Гл. спец.  
Взам. инд. Н  
Подп. и дата  
Инд. Н подп.

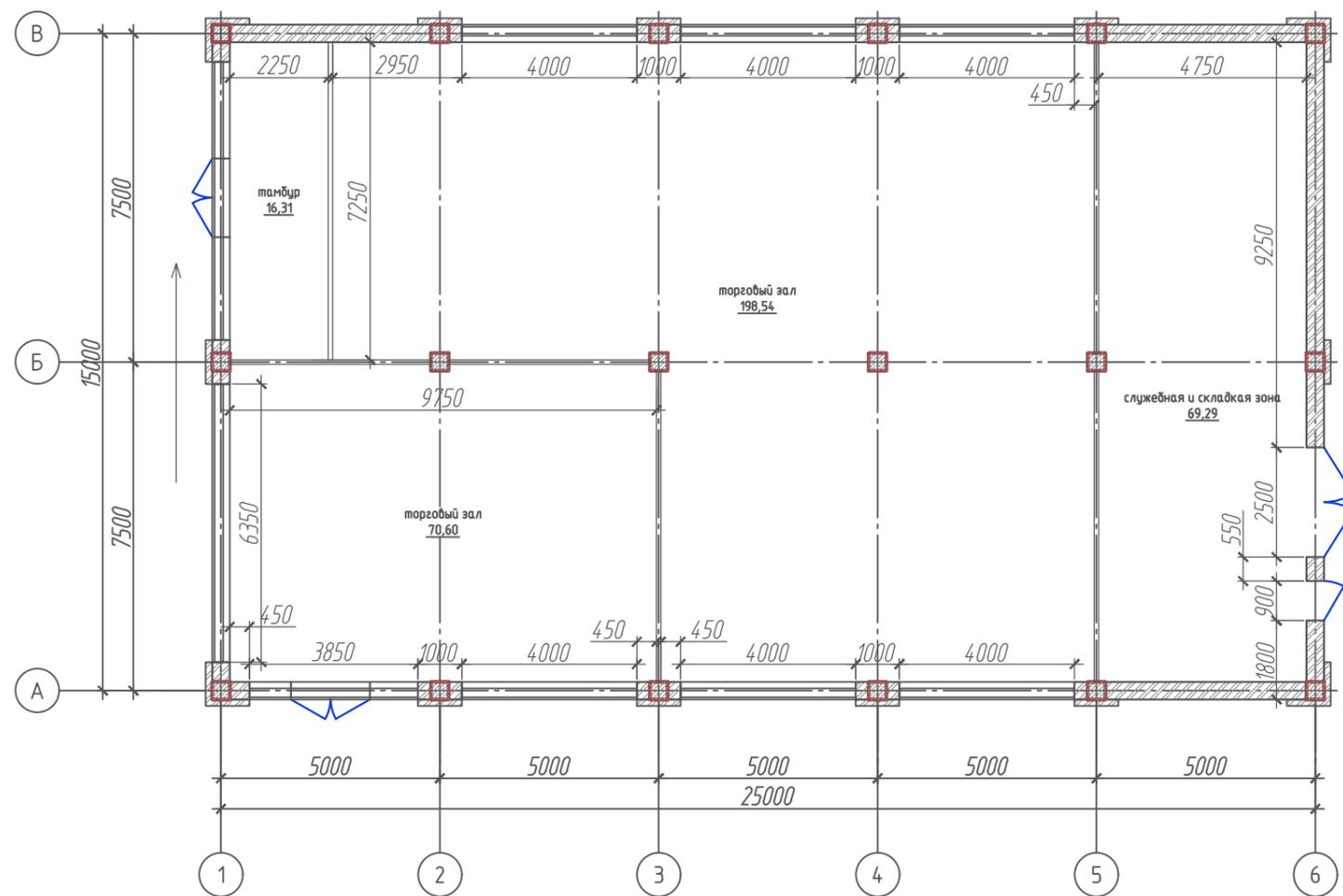
Согласовано	Гл. спец.
Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	



Экспликация зданий и сооружений		
№ поз.	Наименование	Примечание
1	Здание магазина	Проект.
2	Парковка для легкового автотранспорта	Проект.
3	Парковка для инвалидов	Проект.
4	Мусороконтейнеры	Проект.

						09/ 16.04.2024 - ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл., Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
ГИП				Николаева Е.В.	04.24		ЭП	3	
Норм.контр.				Белосова О.Ф.	04.24				
Разработал				Сумарокова И.А.	04.24	Генеральный план	ООО "Алгоритм-С"		

Инв. N подл. \_\_\_\_\_  
 Подл. и дата \_\_\_\_\_  
 Взам. инв. N \_\_\_\_\_  
 Гл. спец. \_\_\_\_\_  
 Согласовано \_\_\_\_\_



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№ пом.	Наименование	Площадь, м2
1	Тамбур	16,31
2	Торговый зал	198,54
3	Торговый зал	70,60
4	Служебная и складская зона	69,29
Итого:		354,74

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ пом.	Наименование	Площадь, м2
1	Площадь застройки	413,7
2	Общая площадь	359,2
3	Строительный объем	1979,0

						09/ 16.04.2024 - ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл., Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
ГИП				Николаева Е.В.	04.24		ЭП	4	
Норм.контр.				Белюсова О.Ф.	04.24				
Разработал				Сумарокова И.А.	04.24	План на отм. 0,000	ООО "Алгоритм-С"		

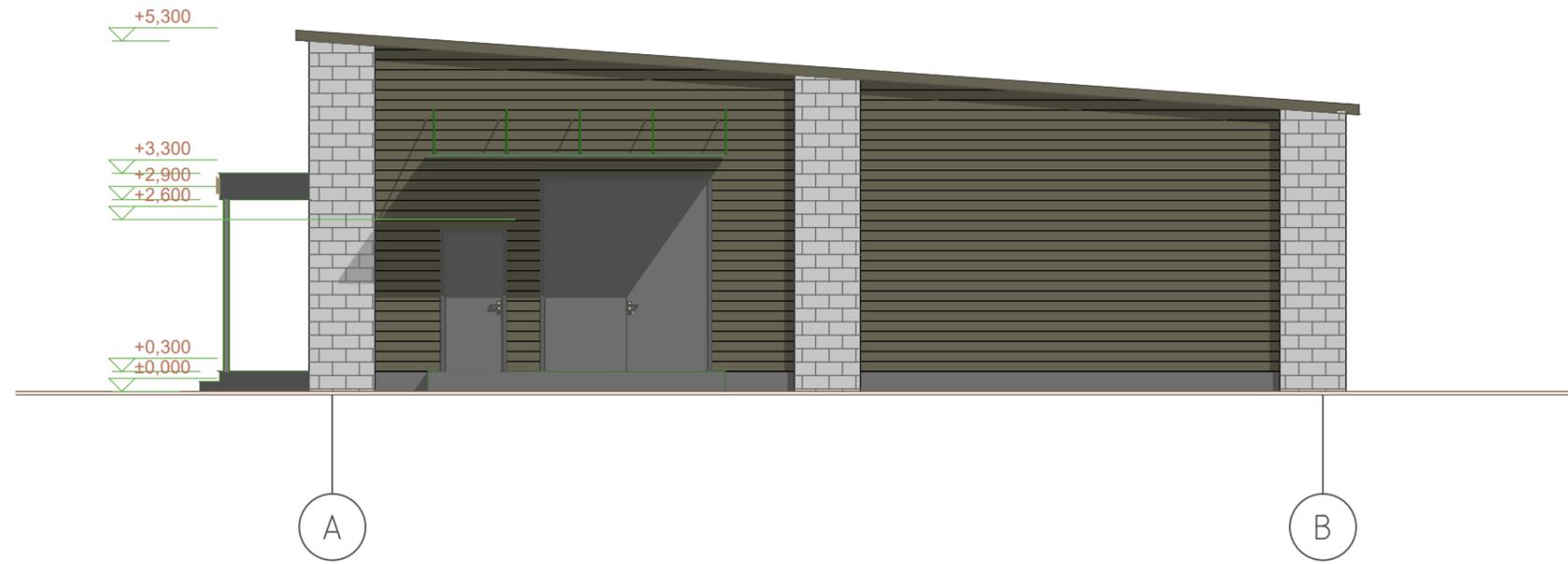


25700



Согласовано	
Гл. спец.	
Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

						09/ 16.04.2024 - ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл, Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
ГИП		Николаева Е.В.		<i>[Signature]</i>	04.24		ЭП	5	
Норм.контр.		Белюсова О.Ф.		<i>[Signature]</i>	04.24	Фасад 1-6, 6-1	ООО "Алгоритм-С"		
Разработал		Сумарокова И.А.		<i>[Signature]</i>	04.24				



Согласовано				
Гл. спец.				
Взам. инв. N				
Подл. и дата				
Инв. N подл.				

						09/ 16.04.2024 - ЭП			
						"Объект торговли. Свердловская обл, Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стад.	Лист	Листов
ГИП				Николаева Е.В.	04.24		ЭП	6	
Норм.контр.				Белюсова О.Ф.	04.24	Фасад А-В, В-А	ООО "Алгоритм-С"		
Разработал				Сумарокова И.А.	04.24				



Согласовано
Гл. спец.

Инв. № подл.
Подл. и дата
Взам. инв. №

						09/ 16.04.2024 - ЭП		
						"Объект торговли. Свердловская обл, Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>Стад.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Николаева Е.В.		<i>[Signature]</i>	04.24	ЭП	7	
Норм.контр.		Белюсова О.Ф.		<i>[Signature]</i>	04.24			
Разработал		Сумарокова И.А.		<i>[Signature]</i>	04.24	Визуализация . Вид1		ООО "Алгоритм-С"



Согласовано  
Гл. спец.

Взам. инв. N  
Подл. и дата  
Инв. N подл.

						09/ 16.04.2024 - ЭП		
						"Объект торговли. Свердловская обл, Сысертский р-он, с.Никольское, ул.Свободы, д.6"		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>Стад.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Николаева Е.В.		<i>[Signature]</i>	04.24	ЭП	8	
Норм.контр.		Белюсова О.Ф.		<i>[Signature]</i>	04.24			
Разработал		Сумарокова И.А.		<i>[Signature]</i>	04.24	000 "Алгоритм-С"		
						Эскизный проект		
						Визуализация. Вид2		