



## ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от 18.05.2015 г. № 292

г. Сысерть

***О назначении публичных слушаний по Проекту внесения изменений № 6 в генеральный план Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221 (с изменениями от 03.12.2014 № 407, 29.04.2015 № 437), в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 226, в генеральный план применительно к селу Фомино, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 235***

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, генеральным планом Сысертского городского округа, утвержденным решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221 (с изменениями от 03.12.2014 № 407, 29.04.2015 № 437), руководствуясь Уставом Сысертского городского округа, принятым решением Сысертского районного Совета от 16.06.2005 № 81 (в редакции решений Думы Сысертского городского округа от 16.02.2006 № 140, от 27.04.2006 № 158, от 02.11.2006 № 191, от 13.09.2007 № 271, от 24.04.2008 № 30, от 09.12.2008 № 116, от 27.08.2009 № 177, от 29.10.2009 № 200, от 28.01.2010 № 228, от 29.04.2010 № 250, от 25.06.2010 № 265, от 16.09.2010 № 294, от 25.11.2010 № 330, от 28.04.2011 № 380, от 27.10.2011 № 434, от 27.10.2011 № 435, от 26.04.2012 № 33, от 19.10.2012 № 66, от 06.12.2012 № 82, от 25.04.2013 № 160, от 25.07.2013 № 196, от 23.12.2013 № 311, от 24.04.2014 № 348, от 25.09.2014 № 386, от 29.01.2015 № 417), Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний в Сысертском городском округе, утвержденным решением Думы Сысертского городского округа от 23.11.2011 № 444 (в редакции от 27.03.2014), Порядком деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа, утвержденным постановлением Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 № 337, на основании заключения комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа от 16.02.2015 № 2,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Назначить проведение публичных слушаний по Проекту внесения изменений № 6 в генеральный план Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221 (с изменениями от 03.12.2014 № 407, 29.04.2015 № 437), в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 226, в генеральный план применительно к селу

Фомино, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 235 (далее - Проект) (приложения №№ 1-11).

2. Утвердить порядок организации и состав комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план Сысертского городского округа, ответственный за проведение публичных слушаний (далее - Комиссия) согласно приложению № 12.

3. Установить срок проведения публичных слушаний по Проекту не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Сысертского городского округа, заинтересованных лиц о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по Проекту.

4. Функции организатора публичных слушаний по Проекту возложить на Комиссию.

5. Комиссии:

1) организовать и провести публичные слушания по Проекту с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории Сысертского городского округа, в отношении которой подготовлен Проект;

2) организовать выставки-экспозиции демонстрационных материалов в срок до 01.06.2015 в зале заседаний Администрации Сысертского городского округа по адресу: город Сысерть Сысертского района Свердловской области, улица Ленина, 35;

3) разместить в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и на официальном сайте Сысертского городского округа в сети Интернет Проект, демонстрационные материалы по Проекту и информацию о мероприятиях, проводимых комиссией;

4) осуществить прием от физических, юридических и иных заинтересованных лиц предложений и рекомендаций по выносимому на публичные слушания вопросу в письменном виде, для включения их в протокол публичных слушаний, в рабочее время, с даты регистрации настоящего постановления до дня проведения публичных слушаний по адресу: город Сысерть, улица Ленина, 35, Администрация Сысертского городского округа;

5) опубликовать заключение о результатах публичных слушаний по Проекту в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

6. Опубликовать настоящее постановление, проект решения Думы Сысертского городского округа «О внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа» в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Приложение № 1  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.1  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	10
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	12
<u>Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	13
<u>Приложение 5. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	14
<u>Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	15

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.1)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407) и генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский, утверждённый решением Думы СГО от 08.08.2013 №226.

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Цифровой топографический план фрагмента населенного пункта п. Бобровский в М 1:2 000;
- 3) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 4) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции;
- 5) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовались материалы эскизного проекта «Эскизное предложение по развитию территории земельного участка с К№ 66:25:1307007:5», разработанного ООО "РГИС".

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: западнее п. Бобровский (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа и лист 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский).

2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:1307007:5.

- Площадь: 3,1943 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для ведения крестьянского хозяйства;
- Вид права: собственность.

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:1307007:5 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов «Уктус», «Кольцово» и «Логиново»;
- охранный зона воздушной ВЛ 35 кВ, которая пересекает территорию земельного участка;
- санитарно-защитная зона от производственной базы (предприятие V класса опасности, СЗЗ 50 м), расположенной на ЗУ с К№ 66:25:1307004:7 (СЗЗ распространяется на часть ЗУ);
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта «Кольцово».

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельный участок с К№ 66:25:1307007:5 входит в функциональные зоны: «зона размещения древесно-кустарниковой растительности», «зона размещения усадебной жилой застройки», «зона общего пользования» и «зона рекреационного назначения» (см. лист 2. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа» и лист 5. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский»);

- земельный участок с К№ 66:25:1307007:5 находится в зоне санитарной охраны 3-го пояса перспективной водозаборной скважины, местоположение которой определено ориентировочно, по результатам ранее проведенных изысканий. В соответствии с действующим генеральным планом, от всей застройки, предлагаемой к размещению в этой данной зоне, водоотведение должно осуществляться в соответствии с требованиями, установленными требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", до уточнения границ зоны санитарной охраны питьевого источника водоснабжения;

- предлагалось изменить трассировку ВЛ 35кВ с выносом ее за границу земельного участка с К№ 66:25:1307007:5 и перекладкой в кабель;

- в отношении территории ЗУ с К№ 66:25:1307004:7, который выделен под размещение «предприятия прочих отраслей промышленности (производственной базы)», предложено установить функциональную зону "зона усадебной жилой застройки" с целью ликвидации существующей санитарно-защитной зоны.

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением собственника земельного участка реализовать на земельном участке программу по организации дачного некоммерческого товарищества и по строительству жилых домов дачного типа при сохранении основных планировочных решений генерального плана Сысертского городского округа.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;
- 2020 - расчетный срок.

#### ***Основные параметры застройки***

Количество земельных участков - 15.

Численность проживающих (временных), чел. - 40 человек (при коэффициенте семейности 2.7).

#### ***Основные объекты капитального строительства***

Малоэтажные дома дачного типа - 15 домов.

Площадь дома дачного типа - 120 м<sup>2</sup>.

Общая площадь 15-ти домов - 1 800 м<sup>2</sup>.

#### ***Инженерное обеспечение территории***

##### ***Водоснабжение***

на первую очередь:

- вода питьевая привозная;
- вода для хозяйственных нужд - скважины индивидуальные;

на расчетный срок - централизованное водоснабжение, объем потребления составит 10,619 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

##### ***Водоотведение***

на первую очередь - водонепроницаемые выгреба либо локальные очистные типа "Топаз";

на расчетный срок - централизованное водоотведение, объем водоотведения составит 8,569 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

***Теплоснабжение*** - от индивидуальных газовых котлов.

***Газоснабжение*** – общий объем потребляемого газа составит 39,8461 м<sup>3</sup>/час (100,8296 тыс.м<sup>3</sup>/год), с учетом расходов на отопление и на бытовые нужды. Подключение



предполагается осуществить от существующего ГРП в соответствии с техническими условиями.

**Электроснабжение** - общий объем потребляемой электроэнергии составит 46,65 кВт. Подключение предполагается осуществить от существующей ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению:***

- Трансформаторный пункт – 1;
- 15 локальных очистных сооружений (водонепроницаемых выгребов) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоотведения - на расчетный срок;
- 15 водозаборных скважин (для хозяйственных нужд) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоснабжения - на расчетный срок;
- Пожарный резервуар - 1 объект.

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельного участка с К№ 66:25:1307007:5 установленные для него зоны «зона размещения древесно-кустарниковой растительности», «зона размещения усадебной жилой застройки», и «зона рекреационного назначения» на зону «зона размещения коллективных садов, дач».

Эскизное предложение по развитию территории земельного участка с К№ 66:25:1307007:5 прилагается.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельном участке, не запрещены к размещению в охранной зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- ***в генеральный план Сысертского городского округа:***

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";

- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";

- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

- ***в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский:***

- в карту 1<sup>12,15</sup>. "Функциональное зонирование территории населенного пункта";

- в карту 2<sup>12,15</sup>. "Объекты местного значения, размещаемые на территории населенного пункта";

- в карту 4<sup>12,15</sup>. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории населенного пункта".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа" и на листе 6. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1. Показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- по пункту 2.1. "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 0.7525 га;

- по пункту 7 "Зона рекреационного назначения" показатель уменьшить на 0.8807 га;

- по пункту 11 "Зона размещения древесно-кустарниковой растительности" показатель уменьшить на 1.3029 га;

- по пункту 12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 2.9361 га.

3.3.2. Таблицу 3. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 11.1:

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь жилой застройки тыс.м <sup>2</sup>
11.1	Бобровский (западнее п.Бобровский)	66:25:1307 007:5	Дачное строительство	3,1943 \15	40	1 800***

**Примечание:** \*\*\*- из расчета, что площадь одного дачного дома - 120 м<sup>2</sup>.

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.2.1.1 "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 0.7525 га;

- в пункте 1.1.7 "Зона рекреационного назначения" показатель уменьшить на 0.8807 га;

- в пункте 1.1.11 "Зона размещения древесно-кустарниковой растительности" показатель уменьшить на 1.3029 га;

- в пункте 1.1.12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 2.9361 га.

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1<sup>12</sup>. "Положения о территориальном планировании применительно к территории п. Бобровский" следующих изменений:

3.4.1. Изменить показатель "Параметры" таблицы 1. Книги 1<sup>12</sup>. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- по разделу "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 0.7525 га;

- по разделу "Зона рекреационного назначения" показатель уменьшить на 0.8807 га;

- по разделу "Зона размещения древесно-кустарниковой растительности" показатель уменьшить на 1.3029 га;

- по разделу "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 2.9361 га.

3.4.2. Таблицу 3. Книги 1<sup>12</sup>. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 11:

Номер площадки	Площадь, га	Функциональное назначение	Местоположение	Сроки освоения	Размер СЗЗ предприятия, м
11	3,1943	Дачное строительство	Ф.л. Емельянов И.А.\ западнее п. Бобровский	2016-2020	0

3.4.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 5. Книги 1<sup>12</sup>. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.2.1 "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 0.7525 га;

- в пункте 1.7 "Зона рекреационного назначения" показатель уменьшить на 0.8807 га;

- в пункте 1.11 "Зона размещения древесно-кустарниковой растительности" показатель уменьшить на 1.3029 га;

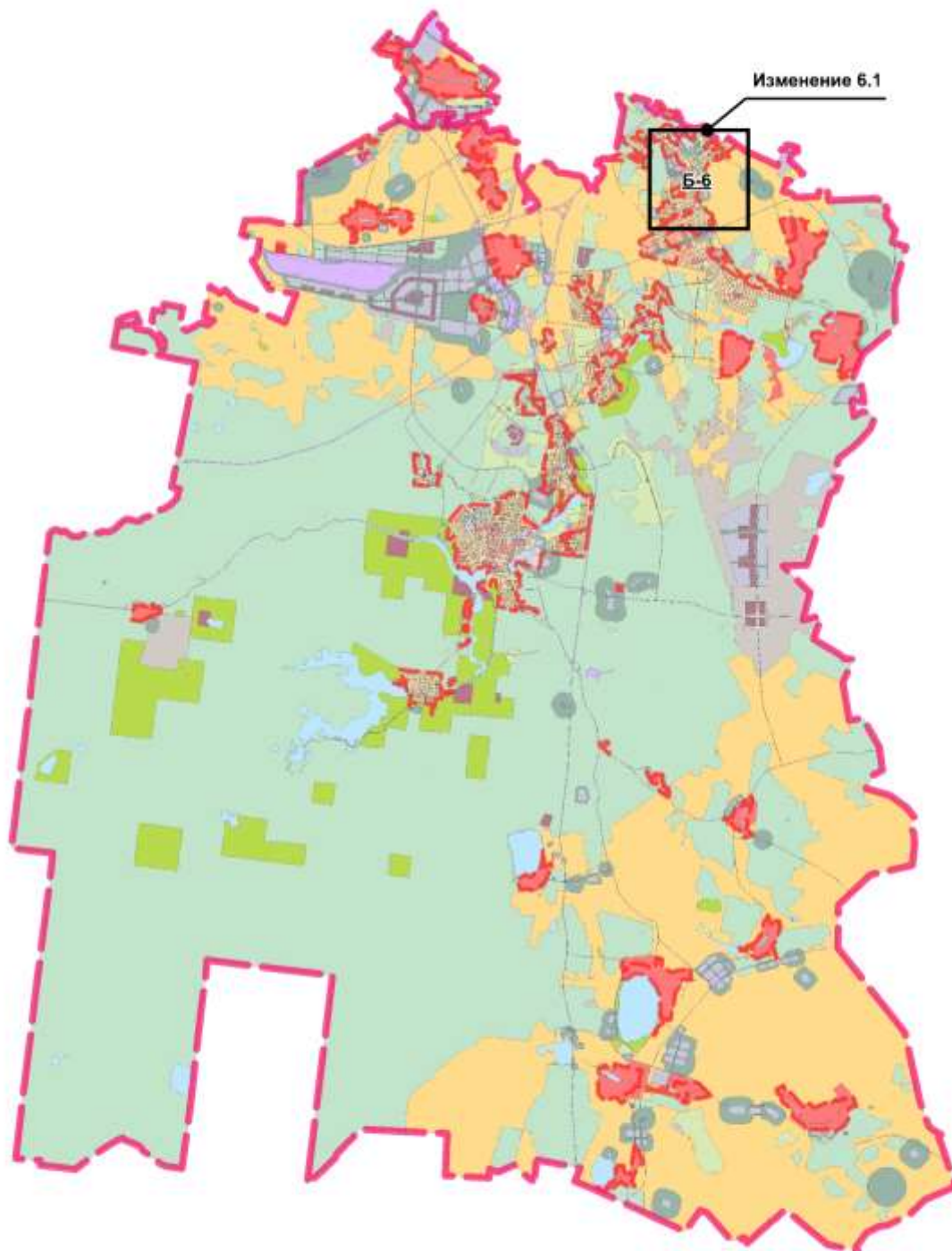
- в пункте 1.12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 2.9361 га.

3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

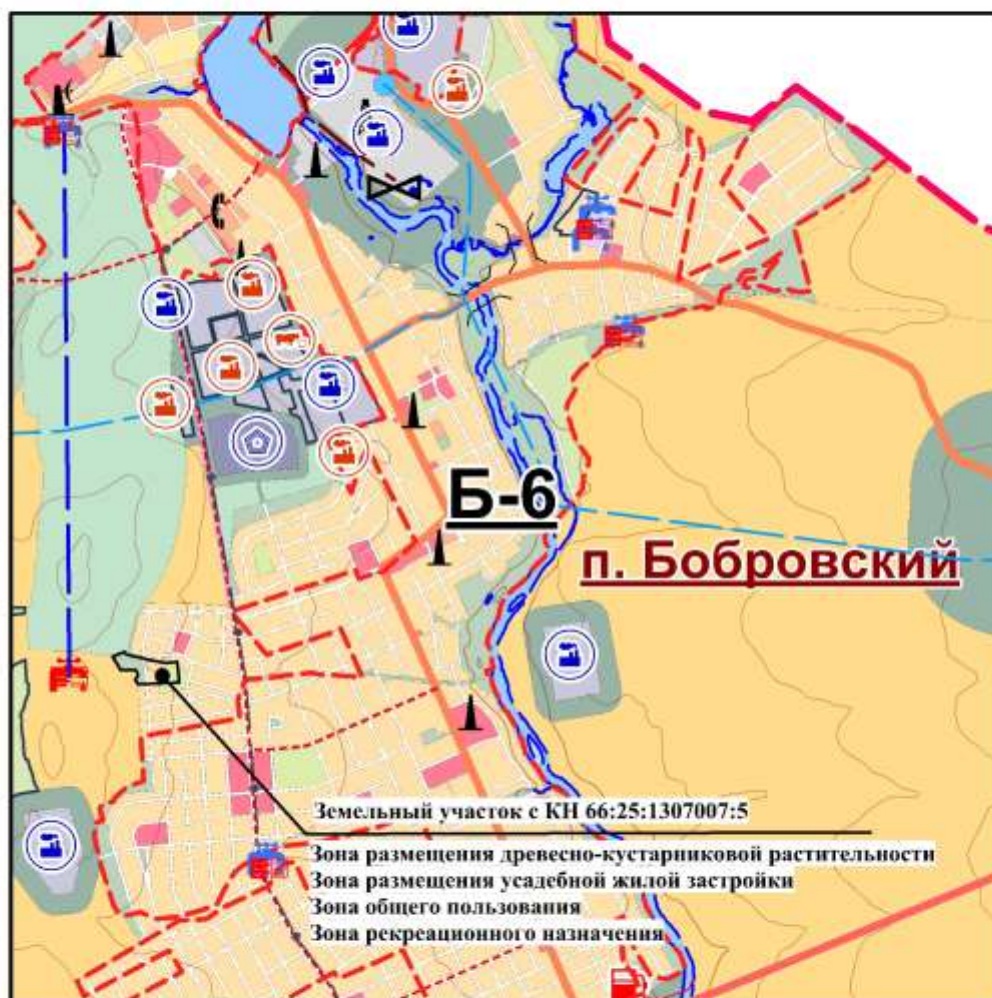
### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



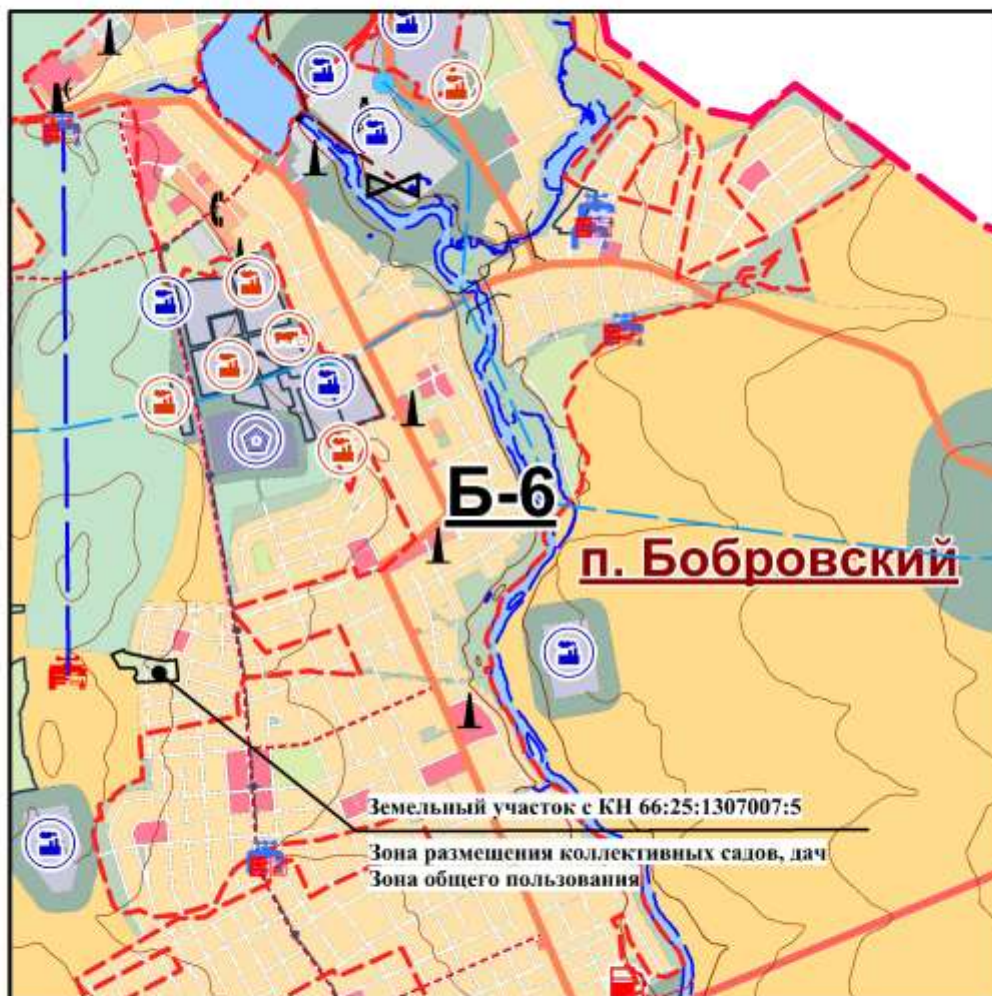
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



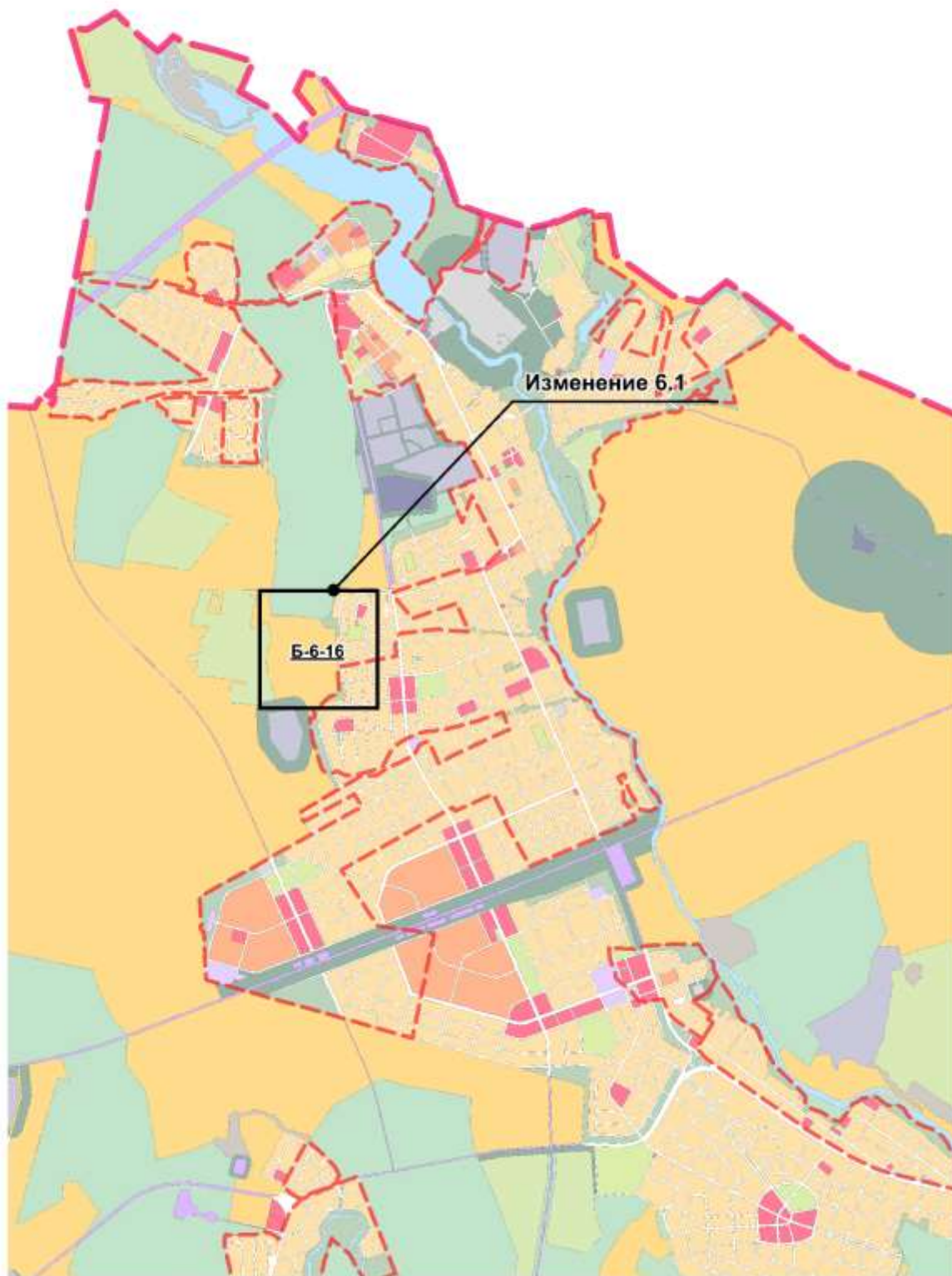
### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



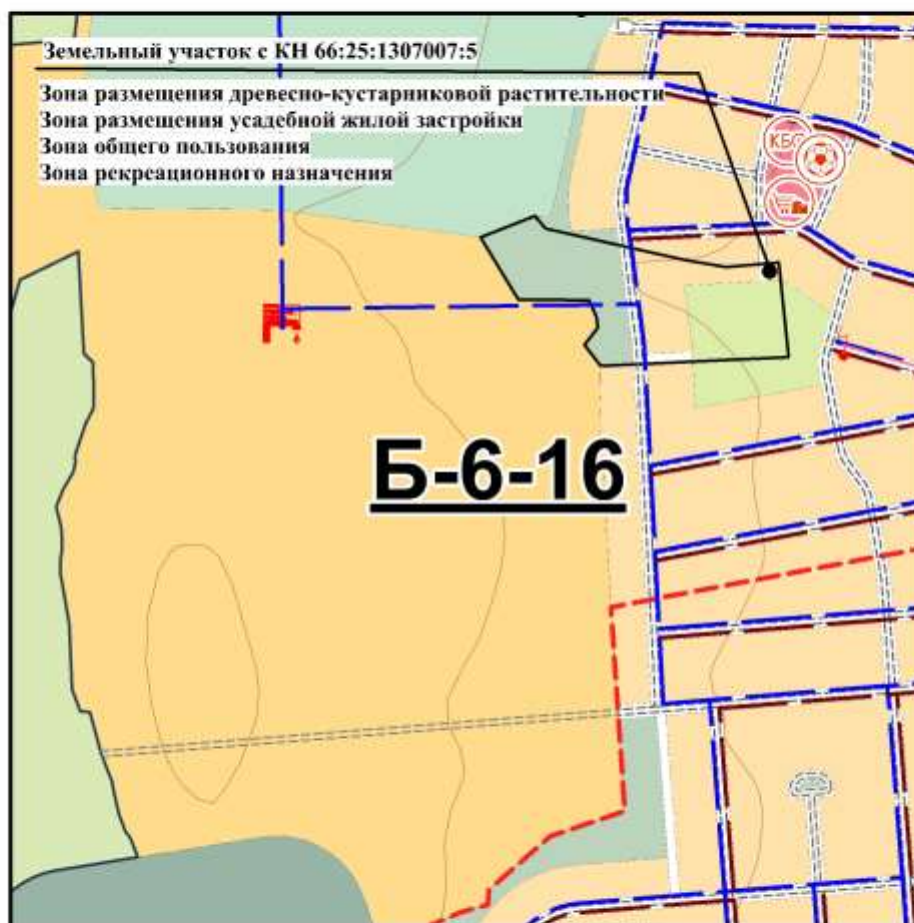
**Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский**

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА БОБРОВСКИЙ



**Приложение 5. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский**

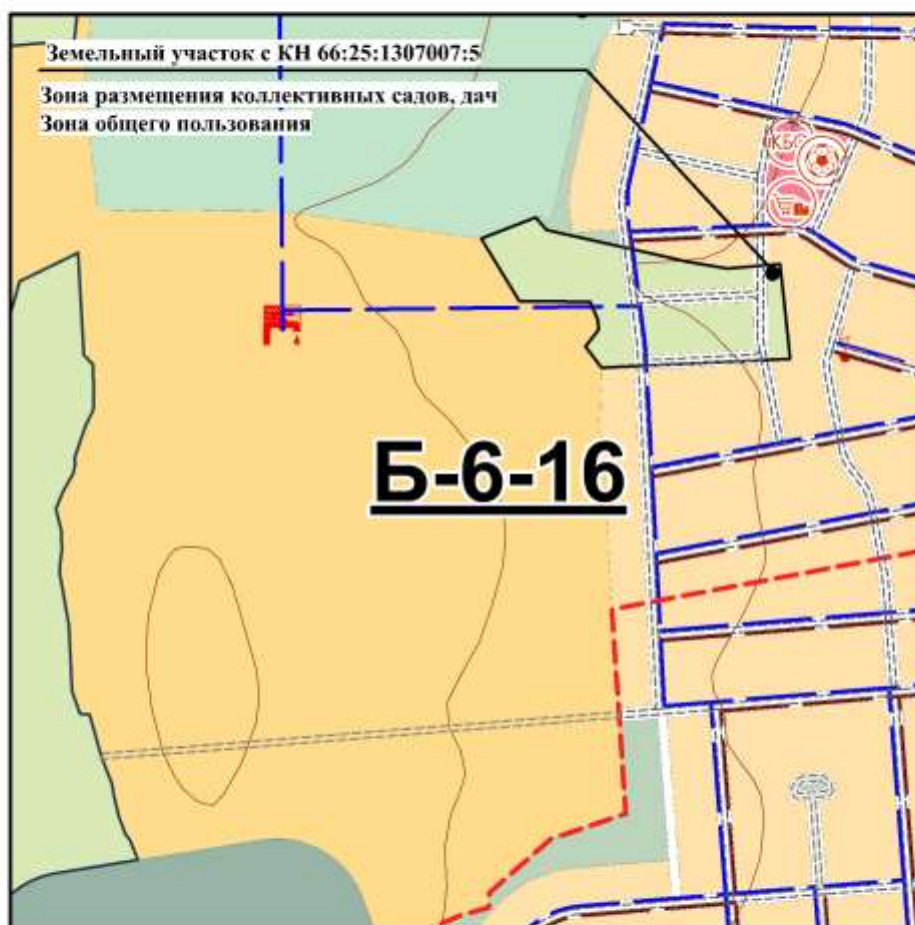
ФРАГМЕНТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА БОБРОВСКИЙ





**Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский**

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА БОБРОВСКИЙ



Приложение № 2  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.2  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	9
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	9
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	12
<u>Приложение 5. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	13
<u>Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский</u> .....	14

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.2)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»".

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407) и генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. №226.

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Цифровой топографический план фрагмента населенного пункта п. Бобровский в М 1:2 000;
- 3) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 4) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции;
- 5) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался проект планировки, подготовленный в отношении территории земельного участка с К№ 66:25:1307001:341, разработанный ООО "РГИС".

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: участок примыкает с южной стороны к поселку Бобровский (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа и лист 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский).

2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:1307001:341.

- Площадь: 3,2603 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства;
- Вид права: собственность.

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:1307001:341 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;
- охранный зона воздушной ВЛ 35 кВ, которая пересекает территорию земельного участка;
- охранный зона линий связи, которая пересекает территорию земельного участка;
- третий пояс зоны санитарной охраны питьевого источника водоснабжения скважины № 3576;
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельный участок с К№ 66:25:1307001:341 входит в функциональные зоны: "зона размещения усадебной жилой застройки" и "зона общего пользования" (см. лист 2. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа» и лист 5. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский»), но расположен за пределами утвержденной границы населенного пункта Бобровский;

- земельный участок с К№ 66:25:1307001:341 находится в зоне санитарной охраны 3-го пояса существующей водозаборной скважины, местоположение которой определено по результатам ранее проведенных изысканий. В соответствии с действующим генеральным планом, от всей застройки, предлагаемой к размещению в данной зоне, водоотведение должно осуществляться в соответствии с требованиями, установленными требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

- предлагалось изменить трассировку ВЛ 35кВ с выносом ее за границу земельного участка с К№ 66:25:1307001:341 и перекладкой в кабель;

- предлагалось изменить трассировку линий связи с выносом ее за границу земельного участка с К№ 66:25:1307001:341.

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением собственника земельного участка реализовать на земельном участке программу по строительству усадебных жилых домов с корректировкой некоторых планировочных решений генерального плана Сысертского городского округа.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;
- 2020 - расчетный срок.

#### ***Основные параметры застройки***

Количество земельных участков - 21.

Численность проживающих - 53 человека (при коэффициенте семейности 2,5).

#### ***Основные объекты капитального строительства***

Малозэтажные жилые дома – 21.

Площадь жилого дома - 150 м<sup>2</sup>.

Общая площадь 21-ого жилого дома - 3150 м<sup>2</sup>.

#### ***Инженерное обеспечение территории***

##### ***Водоснабжение***

на первую очередь:

- вода питьевая привозная;
- вода для хозяйственных нужд - скважины индивидуальные;

на расчетный срок - централизованное водоснабжение, объем потребления составит 14,93 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

##### ***Водоотведение***

на первую очередь - водонепроницаемые выгреба либо локальные очистные типа "Топаз";

на расчетный срок - централизованное водоотведение, объем водоотведения составит 10,17 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

***Теплоснабжение*** - от индивидуальных газовых котлов.

***Газоснабжение*** - общий объем потребляемого газа составит 67,174 м<sup>3</sup>/час (174,160 тыс.м<sup>3</sup>/год), с учетом расходов на отопление и на бытовые нужды. Подключение предполагается осуществить от существующего ГРП в соответствии с техническими условиями.

**Электроснабжение** - общий объем потребляемой электроэнергии составит 150 МВт\час в год. Подключение предполагается осуществить от существующей ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению:***

- 21 локальное очистное сооружение (водонепроницаемый выгреб) –на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоотведения - на расчетный срок;
- 21 водозаборная скважина (для хозяйственных нужд) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоснабжения - на расчетный срок;

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельного участка с К№ 66:25:1307001:341 границы населенного пункта п. Бобровский без изменения вида функциональной зоны.

Схема планировочной организации земельного участка с К№ 66:25:1307001:341 прилагается.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельном участке, не запрещены к размещению в охранной зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

• ***в генеральный план Сысертского городского округа:***

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
- в карту 3. "Границы населенных пунктов";
- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

• ***в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский:***

- в карту 1<sup>12,15</sup>. "Функциональное зонирование территории населенного пункта";
- в карту 2<sup>12,15</sup>. "Объекты местного значения, размещаемые на территории населенного пункта";
- в карту 3<sup>12</sup>. "Границы населенного пункта";
- в карту 4<sup>12,15</sup>. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории населенного пункта".



Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа" и на листе 6. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории п. Бобровский".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1 Таблицу 3. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 11.2:

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь жилой застройки тыс.м <sup>2</sup>
11.2	Бобровский (южнее п.Бобровский)	66:25:1307001:341	ИЖС	3,2603 \21	53	3,150*

\*Примечание: из расчета, что площадь жилой застройки одного жилого дома - 150 м<sup>2</sup>.

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1<sup>12</sup>. "Положения о территориальном планировании применительно к территории п. Бобровский" следующих изменений:

3.4.1 Таблицу 3. Книги 1<sup>12</sup>. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 12:

Номер площадки	Площадь, га	Функциональное назначение	Местоположение	Сроки освоения	Размер СЗЗ предприятия, м
12	3,2603	ИЖС	Ф.л.Галкин М.Ю\ южная сторона п. Бобровский	2016-2020	0

3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа:

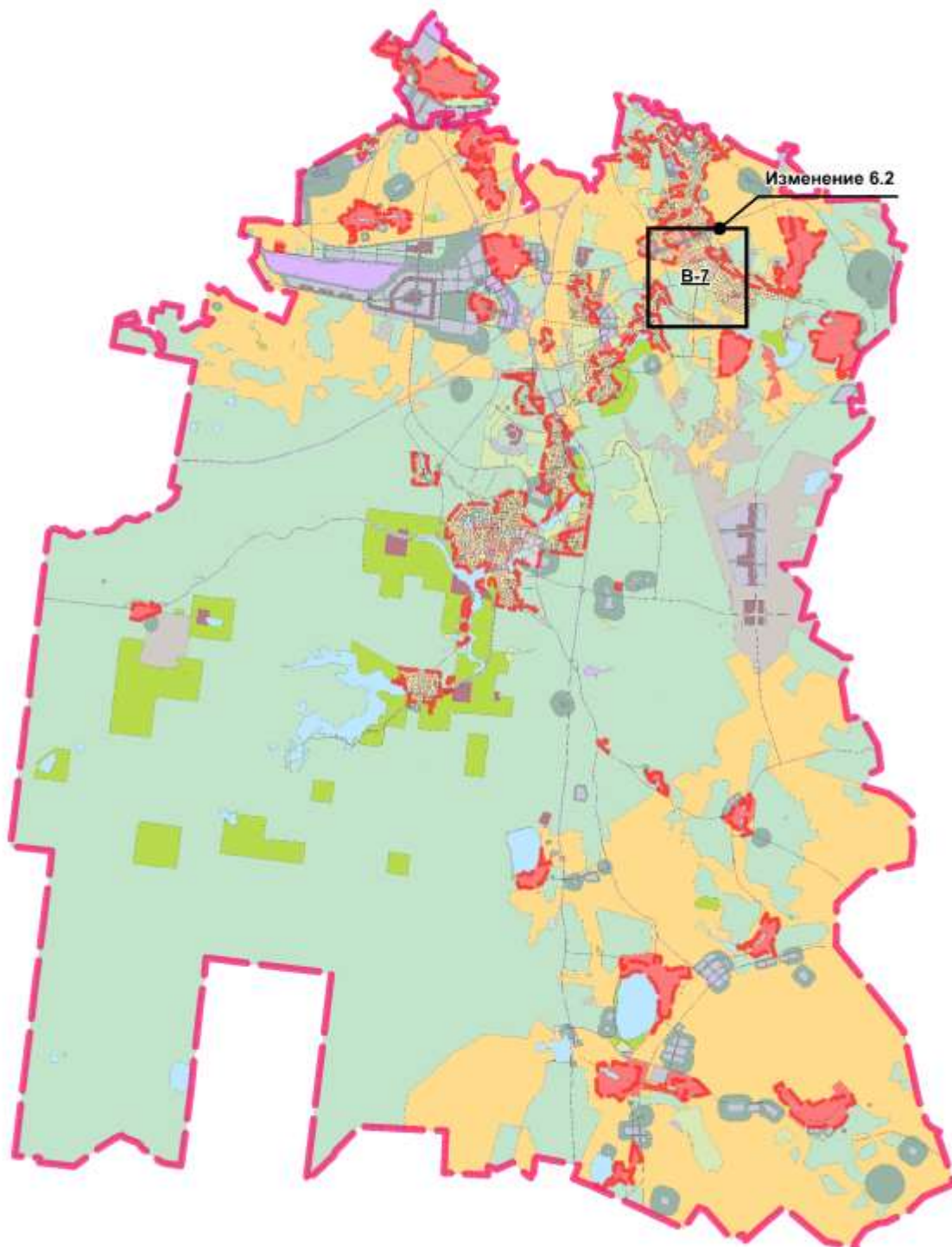
- **подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области на основании положений, установленных п.2 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ;

- **не подлежит согласованию** с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных частью 1 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

#### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



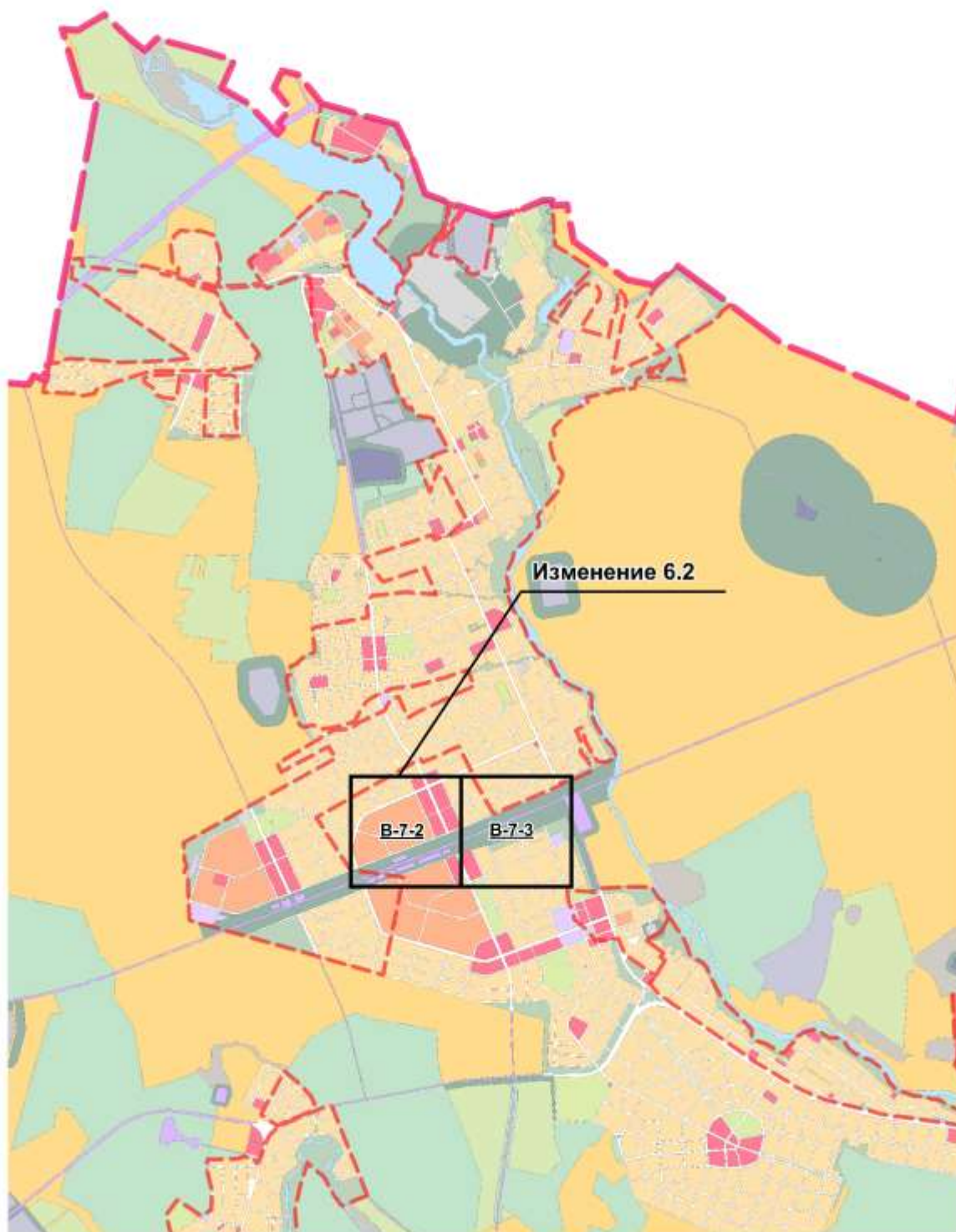
### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



**Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа  
применительно к территории поселка Бобровский**

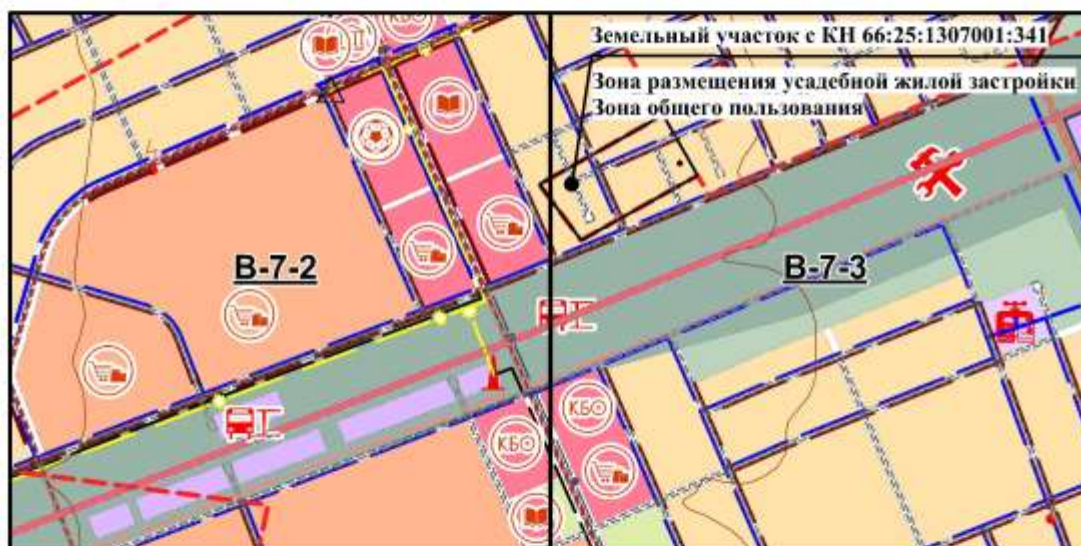
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА БОБРОВСКИЙ





## Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории поселка Бобровский

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА БОБРОВСКИЙ



Приложение № 3  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.3  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	4
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	5
<u>4. Графическая часть</u> .....	8
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	8
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	9
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	10

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.3)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставления услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

## **2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение 3-х земельных участков: участки примыкают с западной стороны к деревне Ключи (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:1311002:75;

- Площадь: 0,5226 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;

- Вид права: нет данных;

К№ земельного участка: 66:25:1311001:24;

- Площадь: 2,9463 га;

- Категория земель: не установлена;

- Вид использования: не определен;

- Вид права: нет данных;

К№ земельного участка: 66:25:1308006:35;

- Площадь: 4,5476 га;

- Категория земель: не установлена;

- Вид использования: не определен;

- Вид права: нет данных.

2.3. На земельных участках с К№ 66:25:1311002:75, 66:25:1308006:35, 66:25:1311001:24 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;

- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово;

- охранный зона воздушной ВЛ 35 кВ, которая проходит параллельно рассматриваемым земельным участкам (только по ЗУ с К№ 66:25:1308006:35, 66:25:1311001:24);

- санитарно-защитная зона от биотермической ямы в размере 500 м (только по ЗУ с К№ 66:25:1308006:35);

- охранный зона режимных объектов (только по ЗУ с К№ 66:25:1311002:75).

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельные участки с К№ 66:25:1311002:75, 66:25:1308006:35, 66:25:1311001:24 входят в функциональные зоны: «зона сельскохозяйственного использования», «зона градостроительного использования», «зона инженерной и транспортной инфраструктуры» и «зона озеленения специального назначения» (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа");

- предлагалось ликвидировать ВЛ 35кВ;

- предлагается привести охранную зону режимных объектов к нормативным размерам.

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением Администрации Сысертского городского округа обеспечить подъезд к жилой застройке деревни Ключи с западной стороны.

3.2. Для реализации поставленных задач необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа:

- включить в границы населенного пункта земельные участки с К№ 66:25:1311002:75, 66:25:1311001:24;
- включить в границы населенного пункта часть земельного участка с ЗУ с К№ 66:25:1308006:35 общей площадью 1.36 га после раздела;
- изменить в отношении земельных участков с К№ 66:25:1308006:35, 66:25:1311001:24 установленные для них функциональную зону «зона сельскохозяйственного использования» на зону «зона градостроительного использования».

3.3. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы генерального плана Сысертского городского округа:

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
- в карту 3. "Границы населенных пунктов";
- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.4.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 1 "Зона градостроительного использования" показатель увеличить на 0,1508 га;
- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 0,1508 га.

3.4.2. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.1 "Зона градостроительного использования" показатель увеличить на 0,1508 га;
- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 0,1508 га.

3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа не нарушает требований, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 г. № 135 "Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и

складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов", и п.59-60 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

3.6. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа:

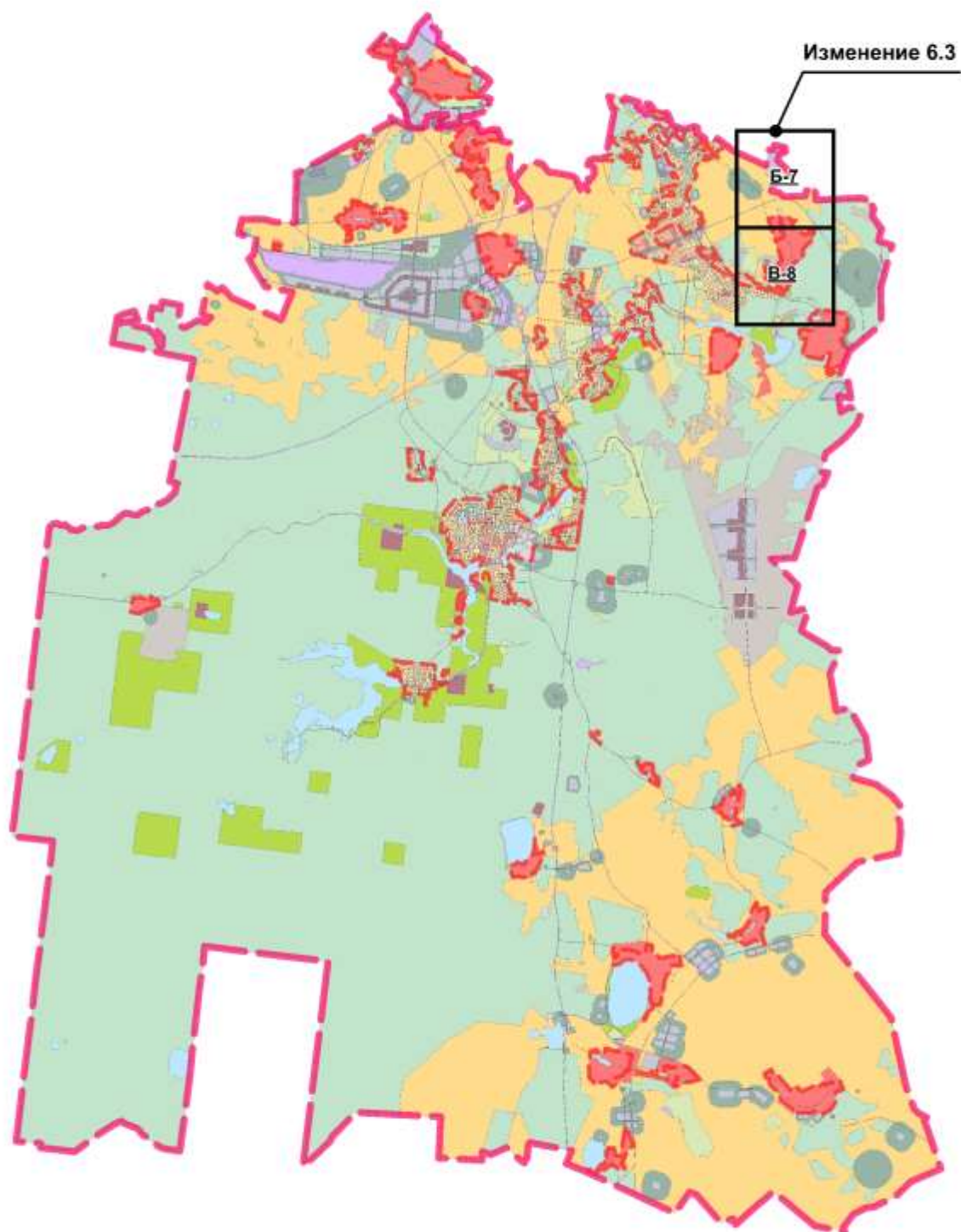
- **подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области на основании положений, установленных п.2 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ;

- **не подлежит согласованию** с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных частью 1 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

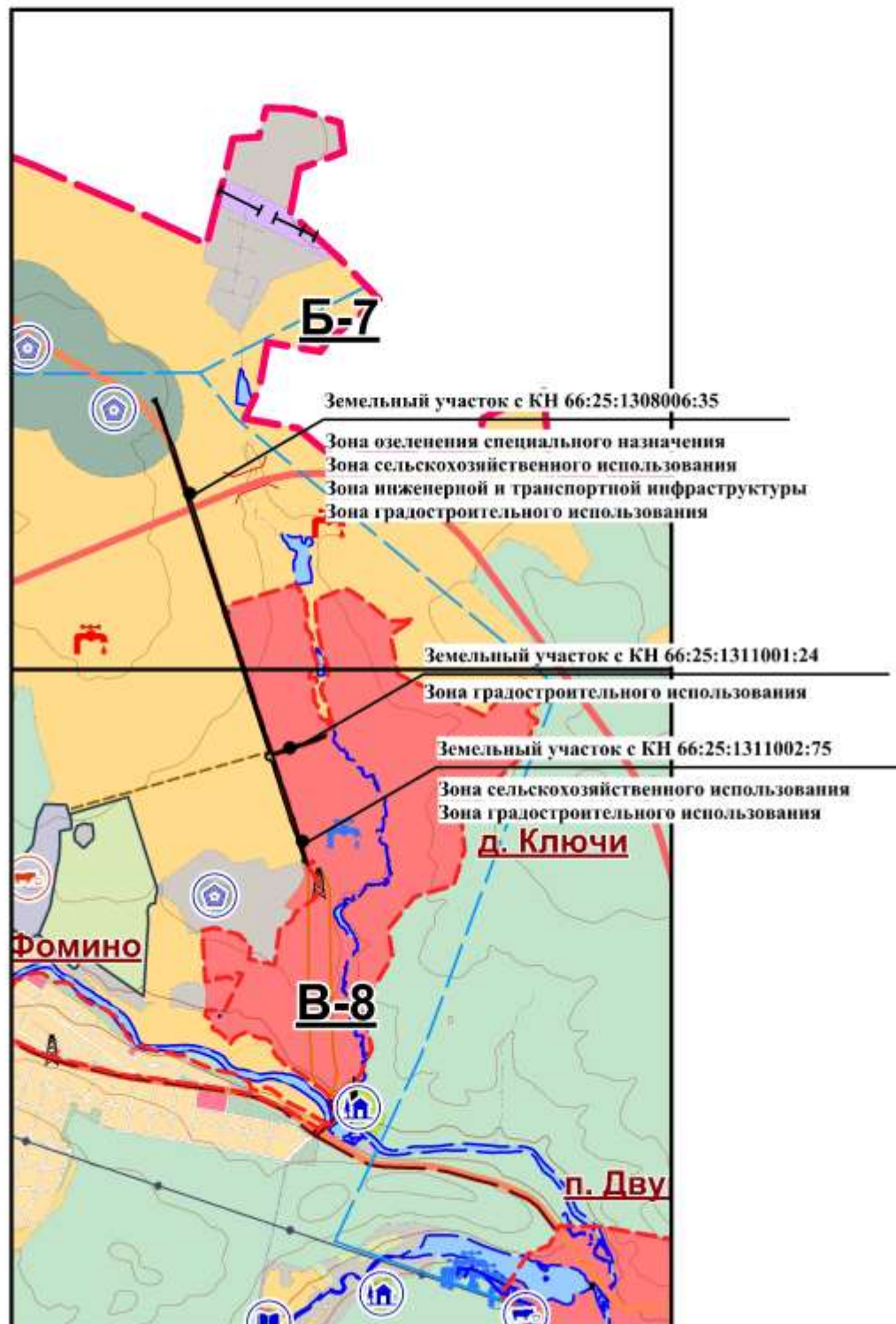
##### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

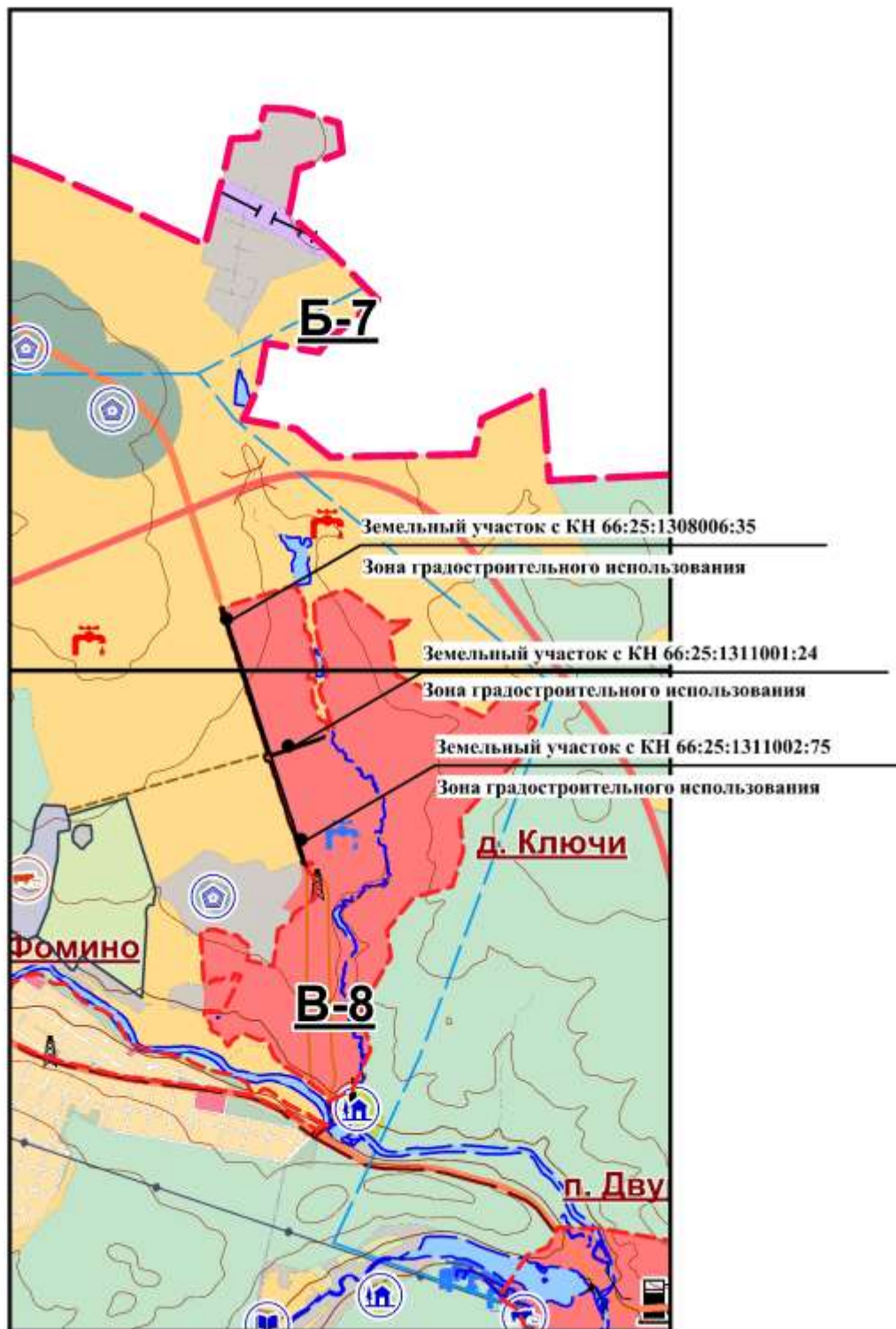
ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА





### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 4  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.4  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	5
<u>4. Графическая часть</u> .....	11
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	12
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	13
<u>Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино</u> .....	14
<u>Приложение 5. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино</u> .....	15
<u>Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино</u> .....	16

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.4)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»".

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407) и генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. №235.

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация, предоставленная Администрацией Сысертского городского округа:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Цифровой топографический план фрагмента населенного пункта с. Фомино М 1:2 000;
- 3) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 4) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции;
- 5) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался проект планировки и застройки территории, подготовленный в отношении земельного участка с К№ 66:25:1314001:24, разработанный ЗАО Институт "Уралсевергаз - проект" в 2013 году.

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: участок расположен к югу от села Фомино (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа и лист 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино).

2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:1314001:24.

- Площадь: 28,5003 га;
- Категория земель: земли запаса, урочище "Кадниковский".

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:1314001:24 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;
- охранный зона воздушной ВЛ 10 кВ;
- придорожная полоса и санитарный разрыв от автодороги "д. Ольховка – п. Двуреченск" III технической категории;
- водоохранная зона реки Исеть;
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельный участок с К№ 66:25:1314001:24 входит в функциональные зоны: "общественно-деловая зона", "зона размещения усадебной жилой застройки", "зона размещения древесно-кустарниковой растительности" и "зона общего пользования" (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа" и лист 5. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории с. Фомино"), но расположен за пределами утвержденной границы населенного пункта Фомино;

- предлагалось изменить трассировку ВЛ 10 кВ с перекладкой ее в кабель;
- предлагалось осуществить прокладку межпоселкового газопровода вдоль северной границы рассматриваемого земельного участка.

## **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением Администрации Сысертского городского округа предоставить земельный участок дачному некоммерческому товариществу "Малиновка", организованному сотрудниками ГБУ здравоохранения Свердловской области "Сысертская районная центральная больница".

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;
- 2020 - расчетный срок.

### ***Основные параметры застройки***

Количество земельных участков - 99, в том числе:

- 14 участков площадью 12 соток;
- 35 участков площадью 16 соток;
- 28 участков площадью 20 соток;
- 22 участка площадью 25 соток.

Численность проживающих (временных), чел - 268 (при коэффициенте семейности 2,7).

### ***Основные объекты капитального строительства***

Малоэтажные дома дачного типа - 99 домов.

Площадь дачного дома - 120 м<sup>2</sup>.

Общая площадь домов дачного типа - 11 880 м<sup>2</sup>.

Административное здание и служба эксплуатации.

Магазин, кафе.

Пункт охраны.

### ***Объекты благоустройства***

Гостевая автостоянка

Хозяйственная площадка

Пляж

Детская игровая площадка

Площадка для занятий физкультурой

### ***Инженерное обеспечение территории***

#### ***Водоснабжение***

на первую очередь:

- вода питьевая привозная;
- вода для хозяйственных нужд - скважины индивидуальные;

на расчетный срок - централизованное водоснабжение.

#### ***Водоотведение***

на первую очередь - водонепроницаемые выгреба либо локальные очистные типа "Топаз";

на расчетный срок - централизованное водоотведение.

***Теплоснабжение*** - от индивидуальных газовых котлов.

***Газоснабжение*** – централизованное газоснабжение.

**Электроснабжение** - централизованное электроснабжение. Подключение предполагается осуществить от проектируемой ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению***

- Трансформаторный пункт – 1 объект;
- 99 локальных очистных сооружений (водонепроницаемых выгребов) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоотведения - на расчетный срок;
- 99 водозаборных скважин (для хозяйственных нужд) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоснабжения - на расчетный срок;
- Пожарный водоем - 1 объект.

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельного участка с К№ 66:25:1314001:24 установленную для него зону " зона размещения усадебной жилой застройки" на зону "зона размещения коллективных садов, дач".

Схема планировочной организации земельного участка с К№ 66:25:1314001:24 прилагается.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельном участке, не запрещены к размещению в охранной зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

3.2. Настоящим Проектом предлагается включение земельного участка с К№ 66:25:1314001:24 в границы населенного пункта село Фомино. С целью исключения формирования многоконтурной границы населенного пункта предлагается включение в границы населенного пункта Фомино земельного участка с К№ 66:25:1314001:2 площадью 1,4392 га, предоставленного под размещение части автодороги регионального значения III категории "д. Ольховка – п. Двуреченск". Категория земель для земельного участка не установлена, вид разрешенного использования не определен, сведения о правах отсутствуют. На указанном участке автодороги Проектом предлагается понижение категории автодороги с III на IV.

3.3. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- ***в генеральный план Сысертского городского округа:***
  - в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
  - в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
  - в карту 3. "Границы населенных пунктов";



- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

• **в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории с. Фомино:**

- в карту 1<sup>19,36</sup>. "Функциональное зонирование территории населенного пункта";

- в карту 2<sup>19,36</sup>. "Объекты местного значения, размещаемые на территории населенного пункта";

- в карту 3<sup>36</sup>. "Границы населенного пункта";

- в карту 4<sup>19,36</sup>. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории населенного пункта".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа" и на листе 6. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории с. Фомино".

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.4.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 2.1 "Зона размещения усадебной жилой " показатель уменьшить на 19.7864 га;

- в пункте 12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 19.7864 га.

3.4.2. Пункт 73 таблицы 3 Книги 1. Положения о территориальном планировании изложить в следующей редакции:

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь застройки тыс.м <sup>2</sup>
73	Фомино (ДНТ «Малиновка»)	66:25:1314001:24	ДНТ	28,5/99	268	11,88***

**Примечание:** \*\*\*- из расчета, что площадь дачного дома - 120 м<sup>2</sup>.

3.4.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1.Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.2.1 "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 19.7864 га;

- в пункте 1.1.12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 19.7864 га;

3.5. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1<sup>36</sup>. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа применительно к территории с. Фомино" следующих изменений:

3.5.1. Изменить показатель "Параметры" таблицы 1, в том числе:

- в разделе "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 19.7864 га;

3.5.2. Дополнить таблицу 1 разделом "Зона размещения коллективных садов, дач" со следующими показателями:

Наименование зоны	Единицы измерения	Параметры	Объекты		
			Местного значения	Регионального значения	Федерального значения
Зона размещения коллективных садов, дач	га	19,7864	-	-	-

3.5.3. Таблицы 3-4 изложить в следующей редакции:

#### Перечень, площади и сроки освоения инвестиционных площадок

Таблица 3

Номер площадки	Площадь, га	Функциональное назначение	Местоположение	Сроки освоения	Размер СЗЗ предприятия, м
1	270,4236	Жилищное строительство	в перспективных границах посёлка	2021-2035	0
2	18,9955	Общественно-деловая застройка	в перспективных границах посёлка	2021-2035	0
3.	19,7864	Жилые дома дачного типа	в перспективных границах посёлка	2016-2020	0

#### Перечень инвестиционных объектов

Таблица 4

Наименование объекта	Предлагаемое место размещения/ функциональная зона	Единицы	Параметры	Сроки освоения
Торговый центр	Общественно-деловая зона	м <sup>2</sup> торговой площади	1000	2021-2035
Жилые дома усадебного типа	Зона усадебной жилой застройки	дом\ м <sup>2</sup> жилого фонда	1973\195400	2012-2035
Жилые дома дачного типа	Зона размещения коллективных садов, дач	дом\ м <sup>2</sup>	99\11800	2016-2020

3.5.4. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 5. Книги 1<sup>36</sup>. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.2.1 "Зона размещения усадебной жилой застройки" показатель уменьшить на 19.7864 га;

3.5.5. Дополнить таблицу 5 (раздела 1. Территория) пунктом 1.15 "Зона размещения коллективных садов, дач" со следующими показателями:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1.15	Зона размещения коллективных садов, дач	га	0	19,7864
		%	0	3,62

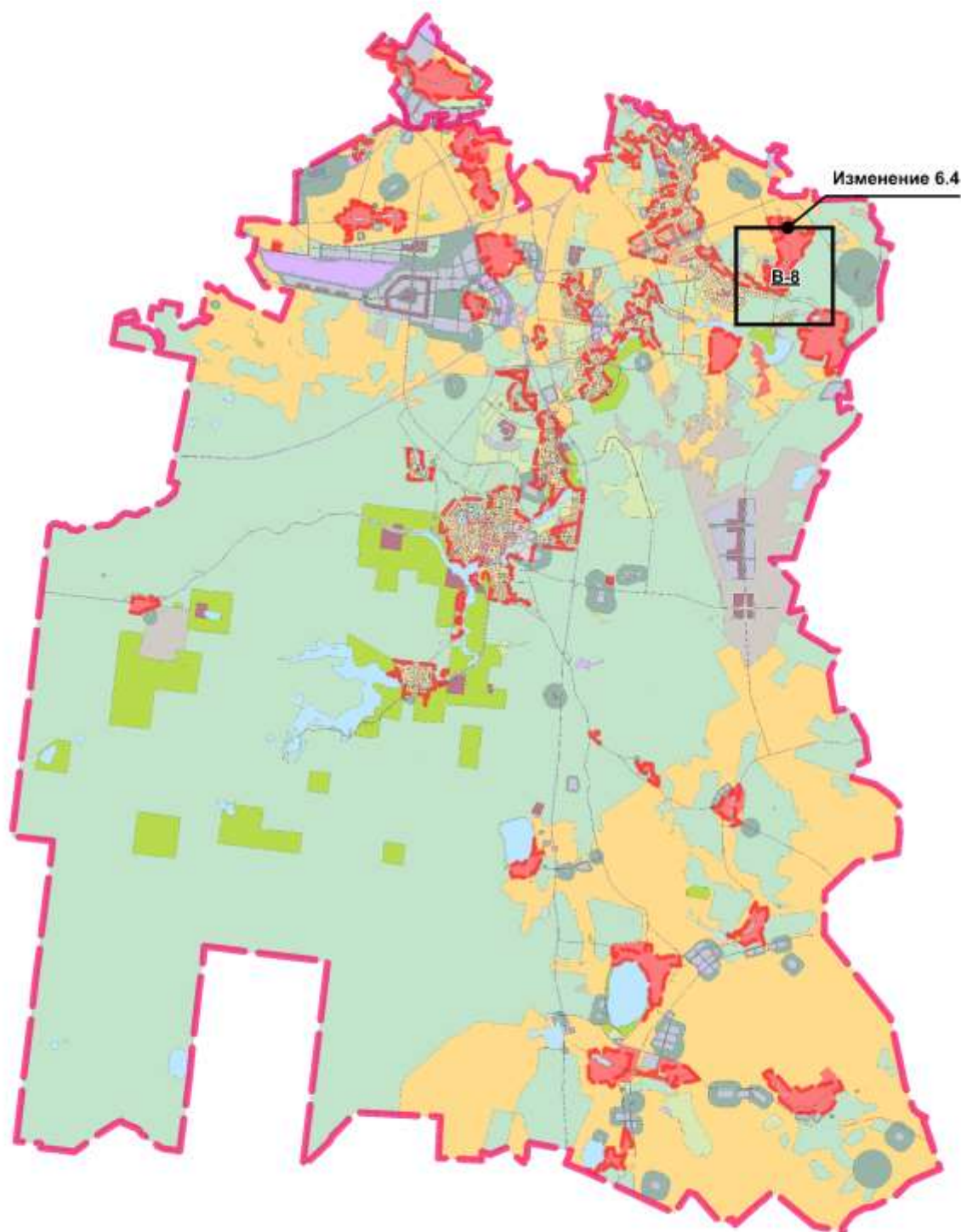
3.6. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **рекомендуется к согласованию с Правительством Свердловской области**, поскольку предполагает изменение категории части автодороги регионального значения "д. Ольховка – п. Двуреченск" с категории III на категорию IV.

Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных частью 1 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

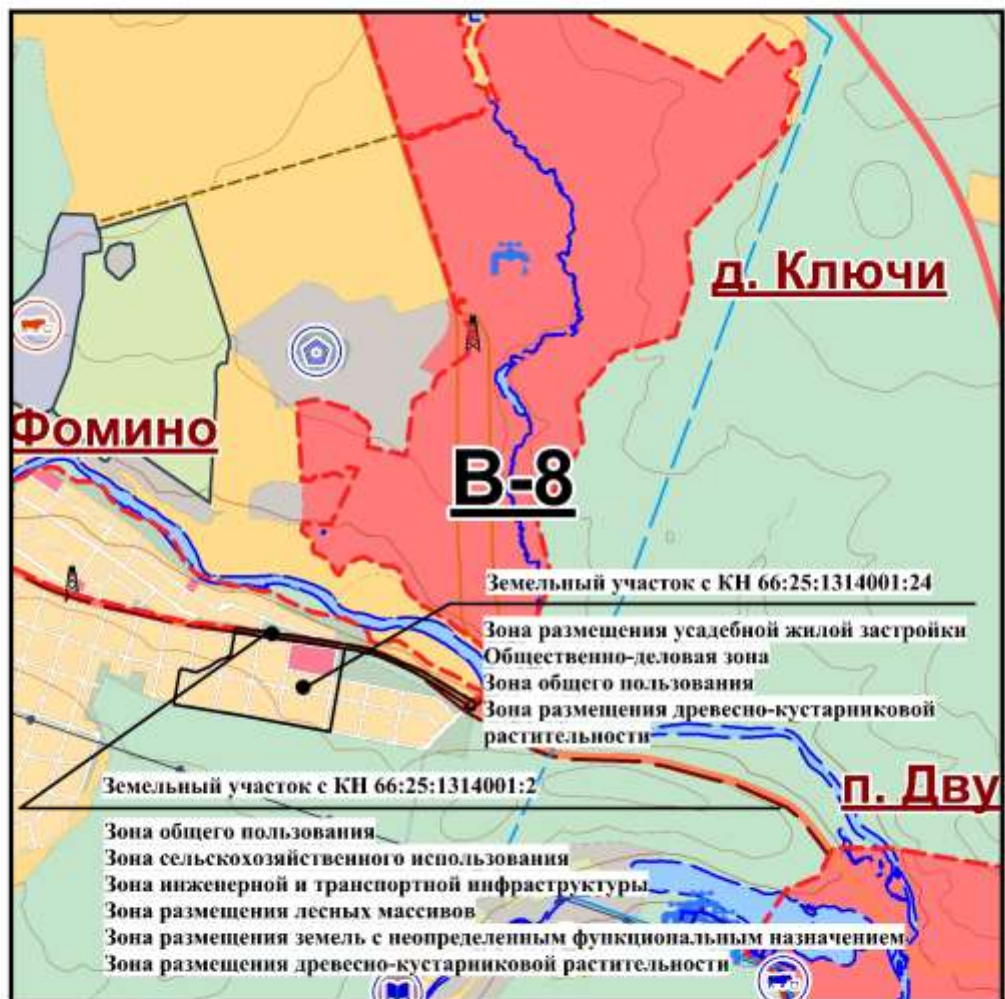
#### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



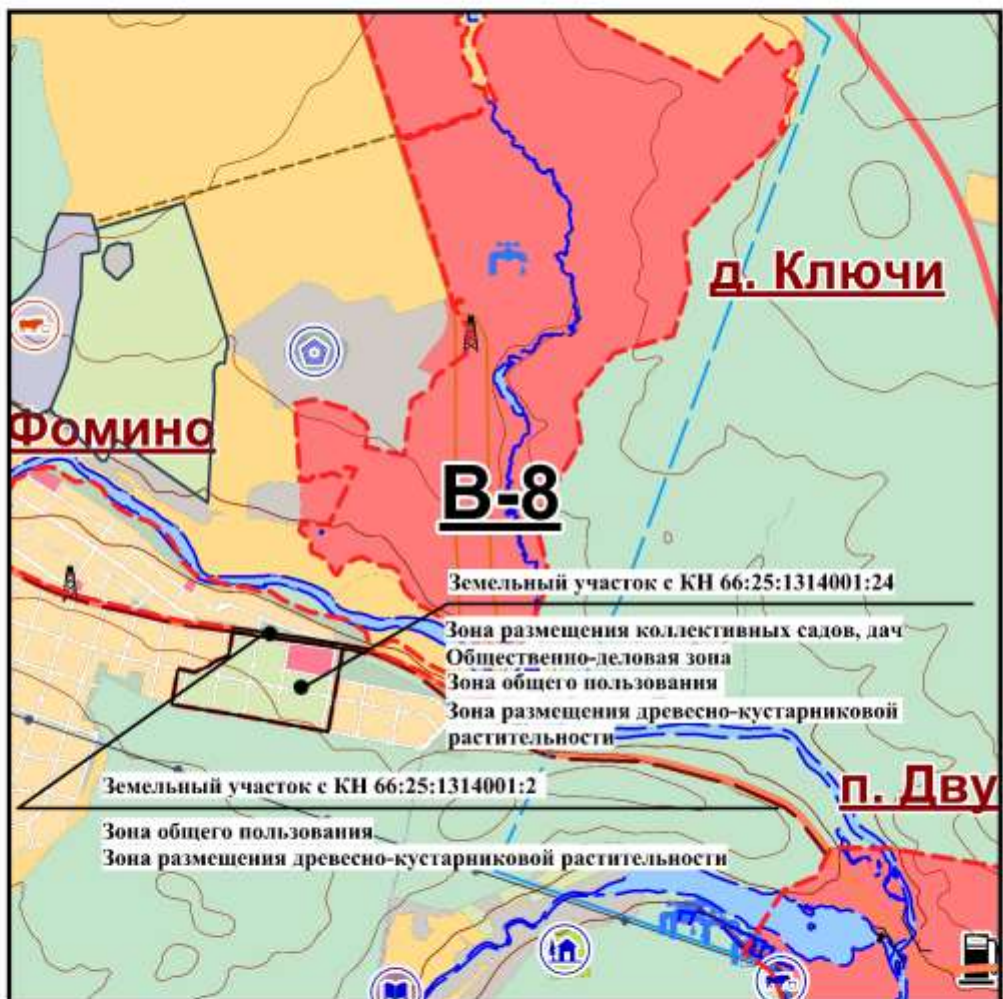
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



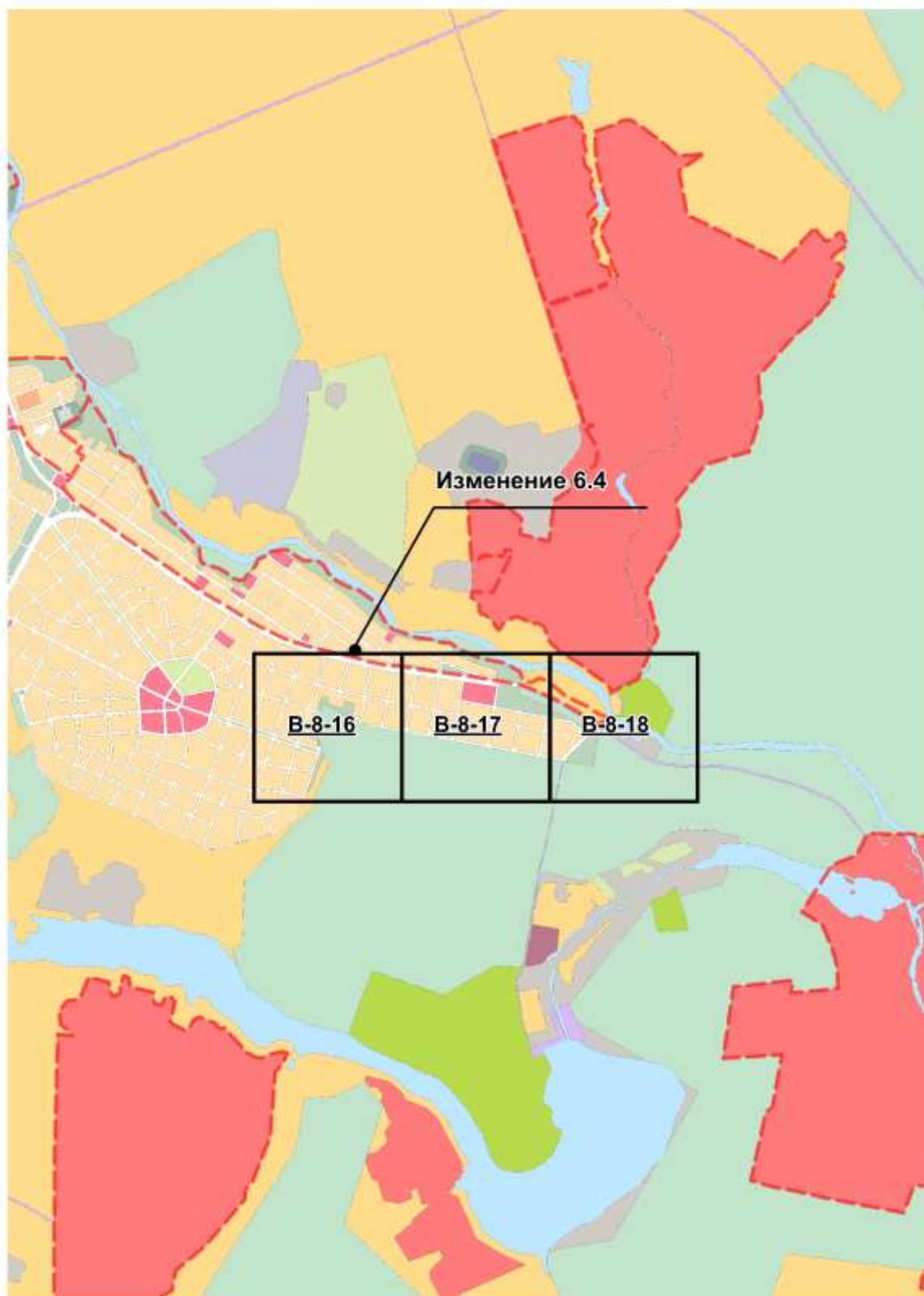
### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



**Приложение 4. Ситуационный план территории Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино**

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ФОМИНО



## Приложение 5. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино

ФРАГМЕНТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ФОМИНО





## Приложение 6. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории села Фомино

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ФОМИНО



Приложение № 5  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.5  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	11
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	12
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	13

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.5)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставления услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовалось эскизное предложение по комплексному развитию территории Сысертского городского округа и поселка Полевой, разработанное ООО "РГИС", в том числе в отношении земельных участков с К№ 66:25:0304006:12, 66:25:0304003:3.

1.7. 10.09.2008 г. между ООО «Светояр» и ООО «Тальян» был заключен договор аренды многоконтурного земельного участка площадью 5 948 039 кв.м., с КН № 66:25:0000000:40, состоящего из 5-ти земельных участков с кадастровыми номерами:  
 66:25:0304003:3;  
 66:25:0304006:10;  
 66:25:0304006:11;  
 66:25:0304006:12;  
 66:25:0304006:9.

В отношении земельных участков с К№66:25:0304003:3 и КН№66:25:0304006:12 в Администрацию г. Сысерти 25.08.2014 г. было подано заявление с просьбой внести изменения в генеральный план Сысертского городского округа.

Во время подготовки Проекта произошли следующие изменения:

- На земельный участок с К№ 66:25:0000000:40 оформлено право собственности;
- Проведены межевые работы для земельных участков с К№66:25:0304003:3 и КН№66:25:0304006:12, в результате которых образованы 6 земельных участков. Работа по размежеванию данных земельных участков проводилась с целью выделения территории, занятой лесным массивом и входящей в границы санитарного разрыва от магистрального газопровода. В связи с этим внесение изменений в генеральный план предполагается осуществить только применительно к части земельных участков с К№66:25:0304003:3 и КН№66:25:0304006:12.

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельных участков: южнее и восточнее п. Полевой (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

2.2. Кадастровые сведения:

К№: 66:25:0304006:12:

- Площадь: 348,0356 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для сельскохозяйственного использования;
- Вид права: собственность.

Предлагаемая для изменения площадь ЗУ составит 328,7633 га.

К№: 66:25:0304003:3:

- Площадь: 178,1705 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для сельскохозяйственного использования;
- Вид права: собственность.

Предлагаемая для изменения площадь ЗУ составит 132,8293 га.

2.3. На территории земельных участков с К№ 66:25:0304006:12 и К№ 66:25:0304003:3 действуют следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово;
- СЗЗ 1000 м от площадки, предоставленной для строительства объекта коммунального хозяйства - мусороперерабатывающий завод и СЗЗ 300 м от производственной базы (механической мастерской) (только на ЗУ с К№ 66:25:0304006:12);

- зона санитарной охраны 3-го пояса источника питьевого водоснабжения, скважины №1рэ и №2р;
- зона санитарной охраны 2-го пояса источника питьевого водоснабжения, скважины №1рэ и №2р (только на ЗУ с К№ 66:25:0304003:3);
- охранный зона и санитарный разрыв от подземного газопровода высокого давления, категории 1-а, диаметром 1200 мм (только на ЗУ с К№ 66:25:0304006:12);
- охранный зона и санитарный разрыв от подземного распределительного газопровода высокого давления;
- охранный зона (придорожная полоса) и санитарный разрыв от автодороги "Подъезд к Ново-Свердловской нефтебазе от 2+230 а/д. "Подъезд к д. Большое Седельниково" III технической категории;
- охранный зона (придорожная полоса) и санитарный разрыв от автодороги "Подъезд к д. Большое Седельниково от км 1+215 а/д "Подъезд к Сулимовскому торфянику" IV технической категории;
- охранные зоны ЛЭП 10 кВ и ЛЭП 110 кВ "Волна- Монтажная"(только на ЗУ с К№ 66:25:0304003:3).

#### 2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельный участок с К№ 66:25:0304006:12 входит в функциональные зоны: "зона специального назначения", "зона озеленения специального назначения", "зона инженерной и транспортной инфраструктуры", "зона сельскохозяйственного использования" (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа");
- земельный участок с К№ 66:25:0304003:3 входит в функциональные зоны: "зона инженерной и транспортной инфраструктуры", "зона сельскохозяйственного использования" (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа");
- земельные участки с К№ 66:25:0304006:12, 66:25:0304003:3 находятся в зоне санитарной охраны 2,3-го пояса существующих водозаборных скважин, местоположение которых определено по результатам ранее проведенных изысканий. В соответствии с действующим генеральным планом, от всей застройки, предлагаемой к размещению в данной зоне, водоотведение должно осуществляться в соответствии с требованиями, установленными требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением собственника земельного участка реализовать на указанных земельных участках программу по строительству технопарка.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;

- 2020 - расчетный срок.

### ***Основные параметры объектов строительства***

Общая площадь технопарка – 461,5926 га.

Класс санитарной опасности предприятий - от II до V.

Ориентировочное количество рабочих мест - 1 150 - 1 250 человек.

На земельном участке с К№ 66:25:0304003:3 планируется разместить 23 производственных предприятия со следующими направлениями производственной деятельности: машиностроение, металлообработка, стройиндустрия, деревообработка, логистика, оптовая торговля.

На земельном участке с К№ 66:25:0304006:12 планируется разместить 55 производственных предприятий со следующими направлениями производственной деятельности: машиностроение, металлообработка, стройиндустрия, деревообработка, логистика, оптовая торговля, текстильная промышленность, легкая промышленность, обработка животных продуктов, обработка пищевых продуктов.

3.2. Для реализации программы строительства технопарка необходимо внести следующие изменения в генеральный план Сысертского городского округа:

- в отношении земельных участков с К№ 66:25:0304006:12, 66:25:0304003:3 изменить установленные для их зоны "зона специального назначения", "зона озеленения специального назначения", "зона инженерной и транспортной инфраструктуры", "зона сельскохозяйственного использования" на зону "зона производственного использования", а также указать вновь размещаемые объекты производственного назначения;

- ликвидировать объект по переработке промышленных, бытовых и биологических отходов с санитарно-защитной зоной 1000 м;

В связи с ликвидацией санитарно-защитной зоны (далее СЗЗ) от данного предприятия, земельным участкам, находящимся в СЗЗ от объекта и отнесенным к функциональной зоне «зона озеленения специального назначения» Проектом предлагается назначить функциональную зону согласно существующему виду разрешенного использования и фактическому использованию территории данных земельных участков. Общая площадь исключаемой зоны озеленения специального назначения составит 197,844 га.

- на территории земельного участка с К№ 66:25:0304006:12 уменьшить зону инженерно-транспортной инфраструктуры и убрать с данной территории объекты транспортной инфраструктуры: автогазозаправочную станцию, станцию технического обслуживания автомобилей, стоянку грузовых автомобилей и объект придорожного сервиса. Данные объекты предлагается переместить на ЗУ с К№ 66:25:0401001:255 с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования - для размещения придорожного комплекса;

- на основании Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 19.02.2015 г. № 48-П «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории.....», исключить участок автодороги регионального значения «автодорога Пермь - Екатеринбург - автодорога Подъезд к г. Екатеринбургу от автодороги «Урал», III пусковой комплекс автодорога Екатеринбург –



Полевской - автодорога Подъезд к г. Екатеринбург от а/д «Урал» в Свердловской области», прохождение которой было указано в генеральном плане в соответствии с проектной документацией стадии РП, разработанной Уральским филиалом ГИПРОДОРНИИ в сентябре 2009 года, в связи с планируемым переносом автодороги на другой участок. Протяженность исключаемого участка автодороги регионального значения составит 6,9 км.

Предлагаемые решения подлежат согласованию с Правительством Свердловской области.

Администрации Сысертского городского округа на основании Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области № 48-П от 19.02.2015 г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории.....», предлагается в последующих внесениях изменений в генеральный план Сысертского городского округа внести поправки в генеральный план Сысертского городского округа в части исключения участка автомобильной дороги регионального значения «автодорога Пермь - Екатеринбург - автодорога Подъезд к г. Екатеринбург от автодороги «Урал», III пусковой комплекс автодорога Екатеринбург – Полевской - автодорога Подъезд к г. Екатеринбург от а/д «Урал» в Свердловской области» от автомобильной дороги федерального значения "Урал" Подъезд к г.Екатеринбургу (дорога Екатеринбург-Челябинск) до автодороги регионального значения "г. Арамиль - п. Большой Исток - Аэропорт Кольцово". Данный участок дороги проходит по территории поселка Большой Исток в связи с этим необходимо предусмотреть изменение перспективных границ данного населенного пункта и функциональных зон городского округа на этапе разработки генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Большой Исток.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельном участке, не запрещены к размещению в охранный зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

Эскизное предложение по комплексному развитию территории Сысертского городского округа и поселка Полевой, разработанное ООО "РГИС," в том числе в отношении земельных участков с К№ 66:25:0304006:12, 66:25:0304003:3 прилагается.

3.3. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы генерального плана Сысертского городского округа:

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.4.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 461,5926 га;

- в пункте 5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры" показатель уменьшить на 56,1577 га;

- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 5,3528 га;

- в пункте 8 "Зона специального назначения" показатель уменьшить на 21,2575 га;

- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения" показатель уменьшить на 396,6196 га.

- в пункте 14 "Зона размещения лесных массивов" показатель увеличить на 7,0894 га.

3.4.2. Дополнить Книгу 1. Положения о территориальном планировании таблицей 4.1:

**Характеристика производственных предприятий, предлагаемых к размещению на территории Сысертского городского округа**

Таблица 4.1

№ п/п	Тип предприятия	Кадастровый номер ЗУ	Планируемые направления производственной деятельности*	Класс опасности*	Численность работников*
1	Технопарк	66:25:0304006:12	Машиностроение	От II до V	810-880
			Металлообработка		
			Стройиндустрия		
			Деревообработка		
			Логистика		
			Оптовая торговля		
			Текстильная промышленность		
			Легкая промышленность		
			Обработка животных продуктов		
			Обработка пищевых продуктов		
66:25:0304003:3			Машиностроение	От II до V	340 -370
			Металлообработка		
			Стройиндустрия		
			Деревообработка		
			Логистика		
Оптовая торговля					

**Примечание:** \* - Уточненный перечень производственных предприятий, их местоположение, класс опасности и численность работающих подлежат определению после подготовки проекта планировки и межевания территории, включающей земельные участки с К№66:25:0304006:12, 66:25:0304003:3.

3.4.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1.Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 461,5926 га;

- в пункте 1.1.5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры" показатель уменьшить на 56,1577 га;

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 5,3528 га;

- в пункте 1.1.8 "Зона специального назначения" показатель уменьшить на 21,2575 га;

- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения" показатель уменьшить на 396,6196 га.

- в пункте 1.1.14 "Зона размещения лесных массивов" показатель увеличить на 7,0894 га.

3.4.4. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

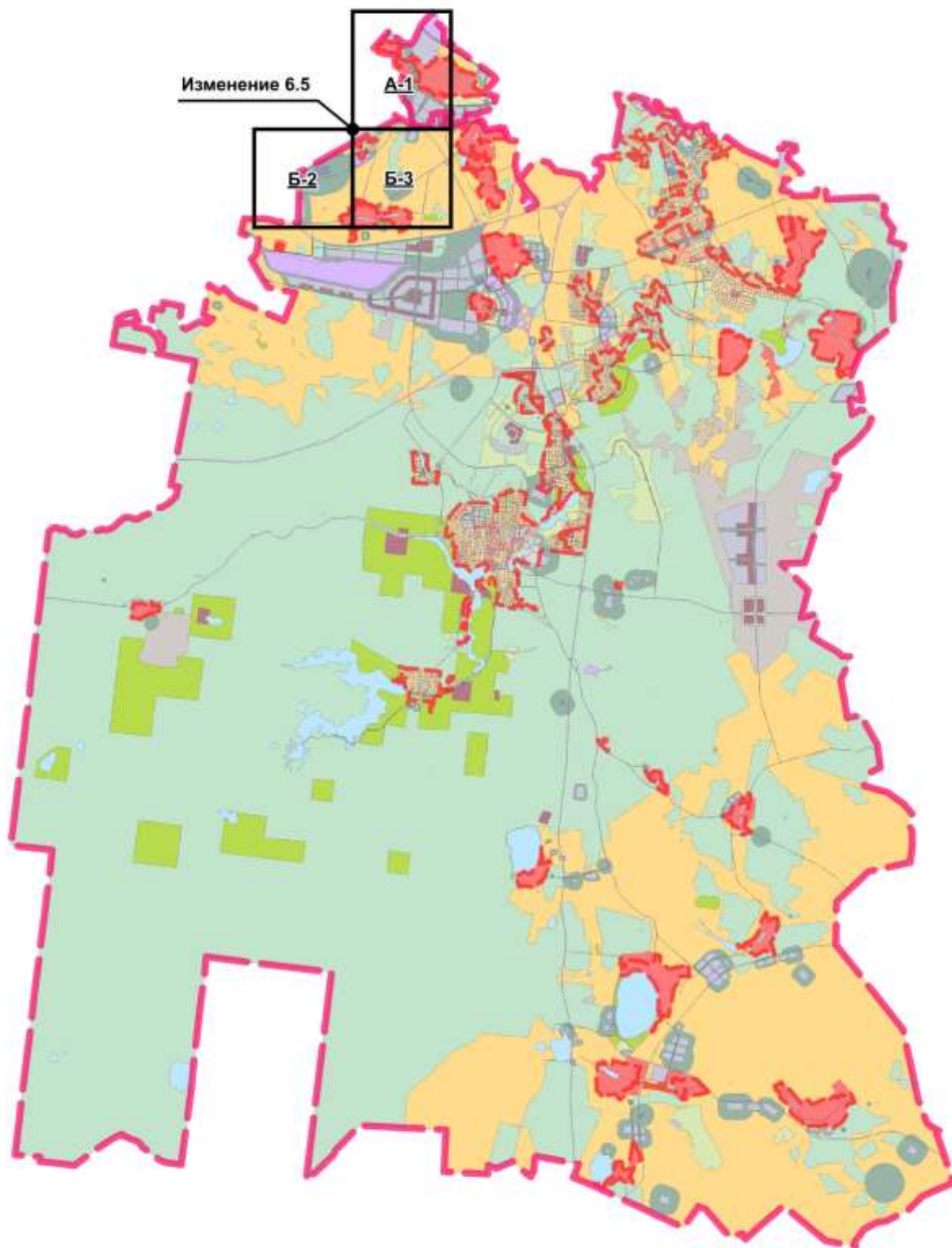
- в пункте 5.1 «Протяженность автомобильных дорог общего пользования» показатель уменьшить на 6,9 км;

- в пункте 5.1 «Регионального значения» показатель уменьшить на 6,9 км.

#### 4. Графическая часть

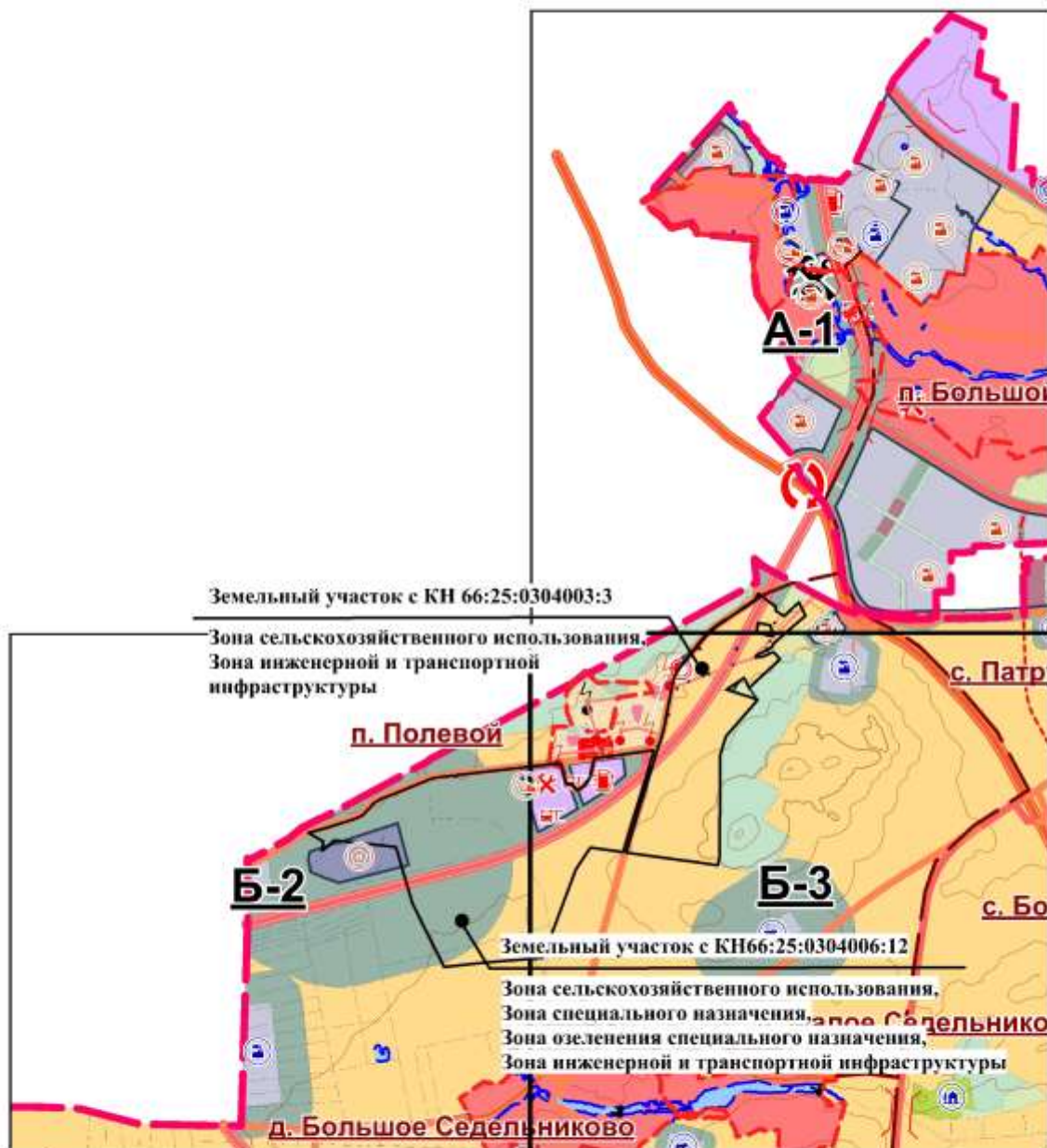
##### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



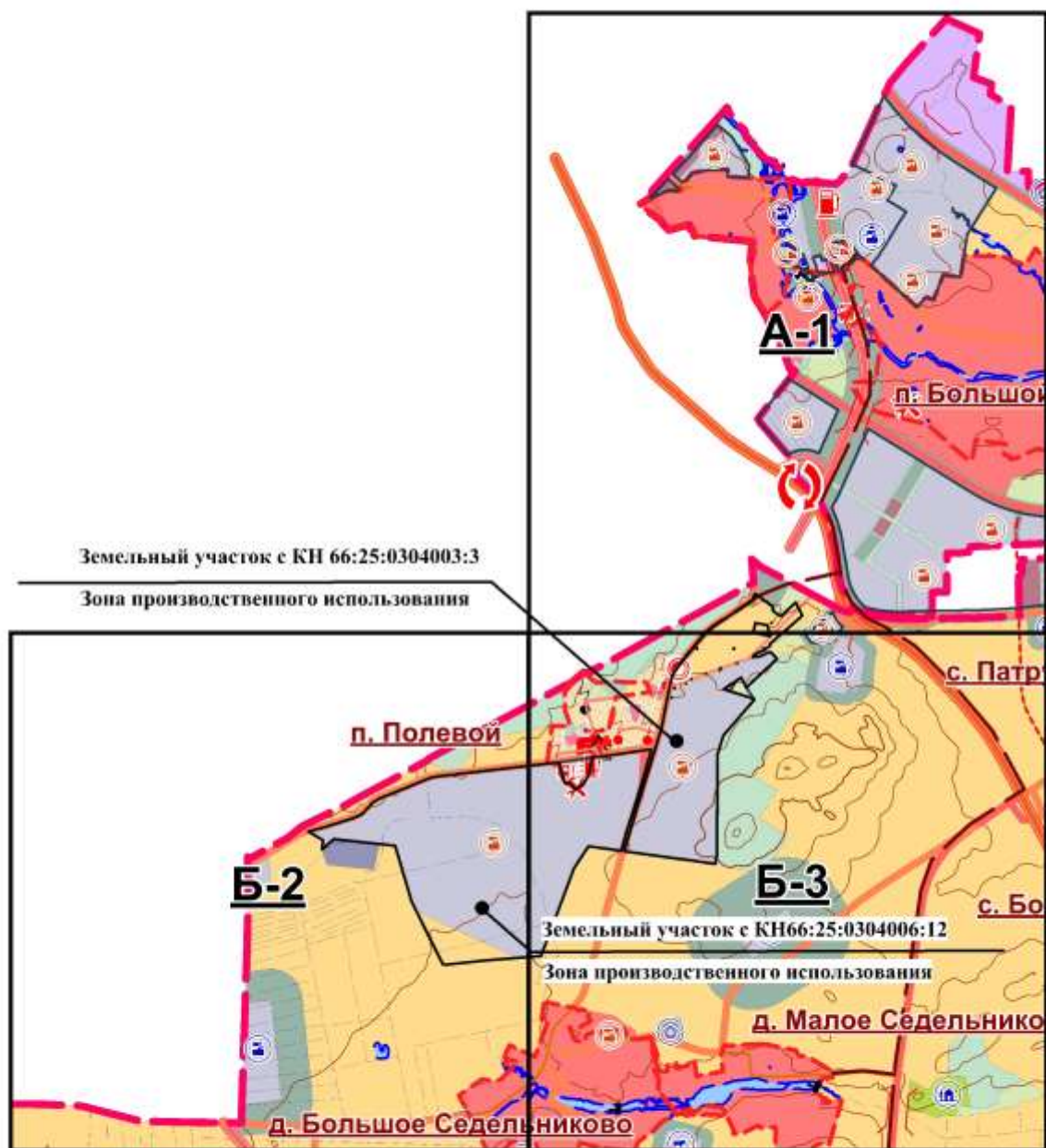
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 6  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.6  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	4
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	5
<u>4. Графическая часть</u> .....	9
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	9
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	11



## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.6)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»".

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221 (с изменениями от 03.12.2014 № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался эскизный проект "Схема планировочной организации земельных участков с К№ 66:25:0306003:57, 66:25:0306003:53", разработанный ООО "ЭКОцентр-Н" и предоставленный заказчиком.

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: между населенными пунктами п. Полевой и д. Б.Седельниково (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

## 2.2. Кадастровые сведения:

К№: 66:25:0306003:57

- Площадь: 18,2140 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения ;
- Вид использования: для ведения сельскохозяйственного производства;
- Вид права: аренда.

К№: 66:25:0306003:53

- Площадь: 74,1205 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для ведения сельскохозяйственного производства;
- Вид права: аренда.

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:0306003:57 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов «Уктус» и «Кольцово»;
- охранный зона (придорожная полоса) и санитарный разрыв от автодороги регионального значения "Подъезд к д. Большое Седельниково от км 1+215 а/д "Подъезд к Сулимовскому торфянику" IV технической категории;
- охранные зоны 2-х ЛЭП 10 кВ;
- санитарно-защитная зона от существующего животноводческого комплекса (коровника), принадлежащего ЗАО "Агрофирма Патруши";
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово.

2.4. На земельном участке с К№ 66:25:0306003:53 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов «Уктус» и «Кольцово»;
- санитарно-защитная зона от существующего животноводческого комплекса (коровника), принадлежащего ЗАО "Агрофирма Патруши";
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта «Кольцово».

2.5. В соответствии с утвержденным генеральным планом земельные участки с К№ 66:25:0306003:57, 66:25:0306003:53 входят в функциональные зоны: «зона сельскохозяйственного использования», «зона озеленения специального назначения» (см. лист 2. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа»).

## **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением арендатора земельных участков осуществить строительство горнодобывающего предприятия с

нормативной СЗЗ 500 метров от борта карьера. В настоящее время предприятием осуществляется подготовка проекта санитарно-защитной зоны.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- начало освоения карьера - 2 квартал 2015 года;
- 1 октября 2039 - срок завершения действия лицензии на недропользование.

### ***Основные параметры производства***

Вид производимой продукции - строительный камень, щебень.

Объем производимой продукции - 200 тыс. м<sup>3</sup> строительного камня в плотном теле, 320 тыс. м<sup>3</sup> щебня.

Метод добычи строительного камня - разрушение пород способом многорядного короткозамедленного взрывания скважинных зарядов.

Метод вывоза - автомобильный грузовой транспорт.

Схема работы предприятия - 2-х сменная.

Численность трудящихся – 50-55 человек.

Максимальное количество трудящихся в смену - 26 чел.

### ***Объекты и зоны, планируемые к размещению на земельных участках:***

Карьер - 26,9893 га

Автомобильная дорога – 1,69 га;

Отвал плодородного слоя почвы № 2– 1,65 га;

Отвал вскрышных пород №1 – 19,16га;

Система водоотведения – 0,14 га;

Административно-хозяйственная зона– 0,51га;

Участок первичной переработки минерального сырья (ДСУ) – 3,4 га.

### ***Перечень зон с особыми условиями использования территории, возникающих при реализации проекта освоения земельных участков:***

При реализации проекта будут установлены следующие виды зон с особыми условиями использования:

1. Санитарно-защитная зона - нормативная СЗЗ составит не более 500 м;
2. Опасная зона по разлету отдельных кусков породы при взрывании скважинных зарядов рыхления – безопасное расстояние для людей – 400 м, безопасное расстояние от места взрыва до механизмов – 150 м;
3. Сейсмически опасная зона - 214 м от борта карьера;
4. Опасная зона по действию ударной воздушной волны (УВВ) на остекление при взрыве серии скважинных зарядов - 248 метров от борта карьера.

В границах санитарно-защитных зон от предлагаемого к размещению объекта предлагается организовать санитарно-защитное озеленение площадью 53,730 га. На

данной территории предлагается установить функциональную зону «Зона озеленения специального назначения».

Основные расчетные показатели ведения взрывных работ прилагаются к настоящему Проекту.

***Перечень сопредельных земельных участков, потенциально подверженных влиянию устанавливаемых зон с особыми условиями использования территории***

1. ЗУ с К№ 66:25:0306003:43 ЗАО "Агрофирма Патруши". Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства (молочно-товарный комплекс);

2. ЗУ с К№ 66:25:0306003:54 и 66:25:0306004:17 ЗАО "Агрофирма Патруши". Вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства (пашня);

3. ЗУ с К№ 66:25:0304003:3, на участке планируется размещение 23 производственных предприятия со следующими направлениями производственной деятельности: машиностроение, металлообработка, стройиндустрия, деревообработка, логистика, оптовая торговля;

3. ЗУ с К№ 66:25:0304006:12, на участке планируется размещение 55 производственных предприятия со следующими направлениями производственной деятельности: машиностроение, металлообработка, стройиндустрия, деревообработка, логистика, оптовая торговля.

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельных участков с К№ 66:25:0306003:57 и К№ 66:25:0306003:53, установленные для него зоны «зона сельскохозяйственного использования», «зона озеленения специального назначения» на зону «зона производственного использования».

Схема планировочной организации земельных участков с К№ 66:25:0306003:57, 66:25:0306003:53 прилагается.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельных участках, не запрещены к размещению в охранной зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

• ***в генеральный план Сысертского городского округа:***

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов"

- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа"

- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 92.3345 га;

- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 110.0000 га;

- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения" показатель увеличить на 17.6655 га.

3.3.2. Дополнить Книгу 1. Положения о территориальном планировании таблицей 4.2:

**Характеристика горнодобывающих предприятий, предлагаемых к размещению на территории Сысертского городского округа**

Таблица 4.2

№ п/п	Тип предприятия	Место расположения	Мощность	Вид продукции	Единица измерения	Объем производимой продукции	Численность работников
1	Горнодобывающее предприятие	Между населенными пунктами п. Полевой и д. Б.Седельниково	-	Строительный камень	м <sup>3</sup> /год	320 000	60-66

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1.Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 92.3345 га;

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 110.0000 га;

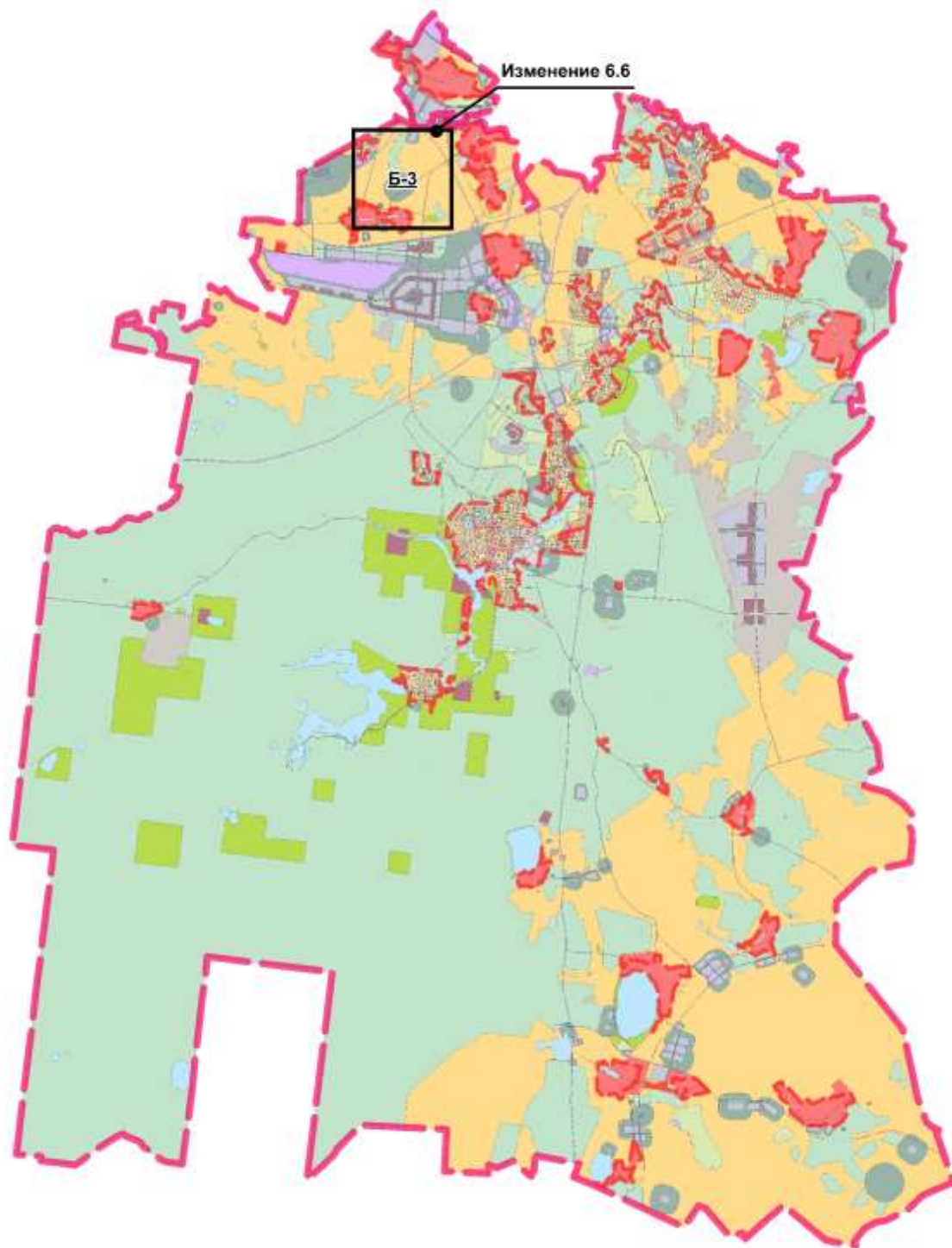
- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения" показатель увеличить на 17.6655 га.

3.4. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



**Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа**

ФРАГМЕНТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА





### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 7  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.7  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	4
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	11
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	12
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	13

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.7)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий? исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался эскизный проект "Схема планировочной организации земельного участка с К№ 66:25:1409001:15", разработанный ООО "РГИС".

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: в 420 м по направлению на юго-запад относительно ориентира деревня Ольховка (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

## 2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:1409001:15.

- Площадь: 3,1057 га;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для ведения сельскохозяйственного производства;
- Вид права: собственность.

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:1307007:5 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;
- охранный зона (придорожная полоса) и зона санитарного разрыва от автодороги федерального значения "Урал" Подъезд к г.Екатеринбургу (дорога Екатеринбург-Челябинск)";
- зона санитарной охраны 3-го пояса источника питьевого водоснабжения населения города Каменск-Уральского – Нижне-Сысертского водохранилища;
- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом:

- земельный участок с К№ 66:25:1409001:15 входит в функциональную зону: «зона сельскохозяйственного использования» (см. лист 2. Фрагмент «Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа»);
- земельный участок с К№ 66:25:1409001:15 находится в зоне санитарной охраны 3-го пояса существующей водозаборной скважины, местоположение которой определено по результатам ранее проведенных изысканий. В соответствии с действующим генеральным планом, от всей застройки, предлагаемой к размещению в этой данной зоне, водоотведение должно осуществляться в соответствии с требованиями, установленными требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

2.5. Земельный участок с К№ 66:25:1409001:15 не примыкает к полосе отвода автодороги федерального значения "Урал" Подъезд к г.Екатеринбургу (дорога Екатеринбург-Челябинск)", что потребует организации подъезда к комплексу придорожного сервиса через территорию двух сопредельных участков с К№ 66:25:1409001:5 и 66:25:1409001:2, а также организацию санкционированного съезда с автомобильной дороги федерального значения I Б категории.

## **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением собственника земельных участков осуществить строительство комплекса "Придорожный сервис" с СЗЗ от отдельных объектов 50-100 метров.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;

- 2020 - расчетный срок.

### ***Основные параметры объектов строительства***

Автозаправочная станция на 4 колонки (жидкое топливо - бензин);

Станция технического обслуживания на 4 поста (для легковых автомобилей без малярно-жестяночных работ);

Магазин смешанных товаров - 350 м<sup>2</sup> торговой площади (с подсобными помещениями);

Кафе придорожное - 150 м<sup>2</sup> площади обеденного зала;

Гостиница - мотель на 40 номеров, 80 посетителей;

Контрольно-пропускной пункт;

Парковка грузового автотранспорта - 50 машино/мест;

Парковка для легкового автотранспорта - 71 машино/место;

Общая численность обслуживающего персонала - 65-70 человек.

### ***Инженерное обеспечение территории***

#### ***Водоснабжение***

на первую очередь:

- вода питьевая привозная;

- вода для хозяйственных нужд – скважина техническая;

на расчетный срок - централизованное водоснабжение, объем потребления составит 27,790 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

#### ***Водоотведение***

на первую очередь - водонепроницаемые выгреба;

на расчетный срок - централизованное водоотведение, объем водоотведения составит 27,790 м<sup>3</sup>/сут, в соответствии с техническими условиями.

***Теплоснабжение*** – централизованное, от газовой котельной, объем теплоснабжения составит 549 кВт.

***Газоснабжение*** - общий объем потребляемого газа составит 66,4 м<sup>3</sup>/час, с учетом расходов на отопление и на бытовые нужды объектов общественного и коммунально-бытового назначения. Подключение предполагается осуществить от проектируемой ГРП в соответствии с техническими условиями.

***Электроснабжение*** - общий объем потребляемой электроэнергии составит 126 кВт. Подключение предполагается осуществить от проектируемой ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

### ***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению***



- 3 локальных очистных сооружения (водонепроницаемых выгреба) –на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоотведения д. Ольховка - на расчетный срок;
- 1 водозаборная скважина (для хозяйственных нужд) - на первую очередь. Подключение к проектируемым системам централизованного водоснабжения д. Ольховка - на расчетный срок;
- ГРП - 1 объект – на первую очередь;
- Котельная - 1 объект;
- ТП - 1 объект;
- Пожарный резервуар - 1 объект.

***Перечень зон с особыми условиями использования территории, возникающих при реализации проекта освоения земельных участков:***

При реализации проекта будут установлены следующие виды зон с особыми условиями использования:

1. Санитарно-защитная зона от станции технического обслуживания автомобилей (на 4 поста без малярно-жестяночных работ) составит 50 м;
2. Санитарно-защитная зона от автозаправочной станции на 4 колонки (жидкое топливо - бензин) составит 100 м;
3. Санитарно-защитная зона от стоянки грузовых автомобилей на 50 машино/мест составит 100 м;
4. Санитарно-защитная зона от котельной – расчетная.

В границах санитарно-защитных зон от предлагаемых к размещению объектов, предлагается организовать санитарно-защитное озеленение площадью 6,7989 га. На данной территории предлагается установить функциональную зону «Зона озеленения специального назначения».

***Перечень сопредельных земельных участков, потенциально подверженных влиянию устанавливаемых зон с особыми условиями использования территории***

1. ЗУ с К№ 66:25:1409001:5 ООО "Бородулинское". Вид разрешенного использования – для ведения сельского хозяйства и сельскохозяйственного производства (пашня);
2. ЗУ с К№ 66:25:1409001:20 ООО "Агропромышленный комплекс "Октябрьский". Вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства (пашня).

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельного участка с К№ 66:25:1409001:15 установленную для него зону "Зона сельскохозяйственного использования" на зону "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры", а также указать вновь размещаемые объекты транспортной инфраструктуры: станцию технического обслуживания автомобилей, объект придорожного сервиса, автозаправочную станцию и стоянку грузовых автомобилей.

Объекты, предлагаемые к строительству на земельном участке, не запрещены к размещению в охранной зоне аэропортов в соответствии с положениями, установленными п.59-60 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

С целью организации подъезда к ЗУ с К№ 66:25:1409001:15 проектом рекомендуется:

1) выделить из состава земельных участков с К№ 66:25:1409001:5 и 66:25:1409001:2 два участка, в том числе:

- земельный участок площадью 0,020 га из ЗУ с К№ 66:25:1409001:5;
- земельный участок площадью 0,024 га из ЗУ с К№ 66:25:1409001:2.

2) установить для вновь сформированных земельных участков функциональную зону "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры".

Схема планировочной организации земельного участка с К№ 66:25:1409001:15 прилагается.

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- ***в генеральный план Сысертского городского округа:***

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов"
- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа"
- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры " показатель увеличить на 3,1406 га;
- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 9,3995 га;
- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения " показатель увеличить на 6,7989 га;
- в пункте 14 "Зона размещения лесных массивов " показатель уменьшить на 0,54 га.

3.3.2. Таблицу 6. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктами 13.1, 27, 34.1, 51:

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Размер СЗЗ	Примечание
<b>Стоянки грузовых автомобилей</b>				
13.1	Стоянка грузовых автомобилей	420 м на юго-запад от д. Ольховка	100	С организацией шумозащитного экрана и проведения экологических мероприятий
<b>Станции технического обслуживания автомобилей</b>				
27	СТОА	420 м на юго-запад от д. Ольховка	50	Ремонт легковых автомобилей без жестяночно-покрасочных работ, шиномонтаж
<b>Автозаправочные и автогазозаправочные станции</b>				
34.1	Автозаправочная станция (АЗС)	420 м на юго-запад от д. Ольховка	100	АЗС с закрытыми цистернами и автогазозаправочной колонкой
<b>Объекты придорожного обслуживания</b>				
51	Объект придорожного обслуживания	420 м на юго-запад от д. Ольховка	-	1. Объекты общественного питания (таверны, кафе, закусочные); 2. гостиничные комплексы, мотели, отели; 3. Магазины

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры" показатель увеличить на 3,1406 га;

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 9,3995 га;

- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения" показатель увеличить на 6,7989 га;

- в пункте 1.1.14 "Зона размещения лесных массивов" показатель уменьшить на 0,54 га.

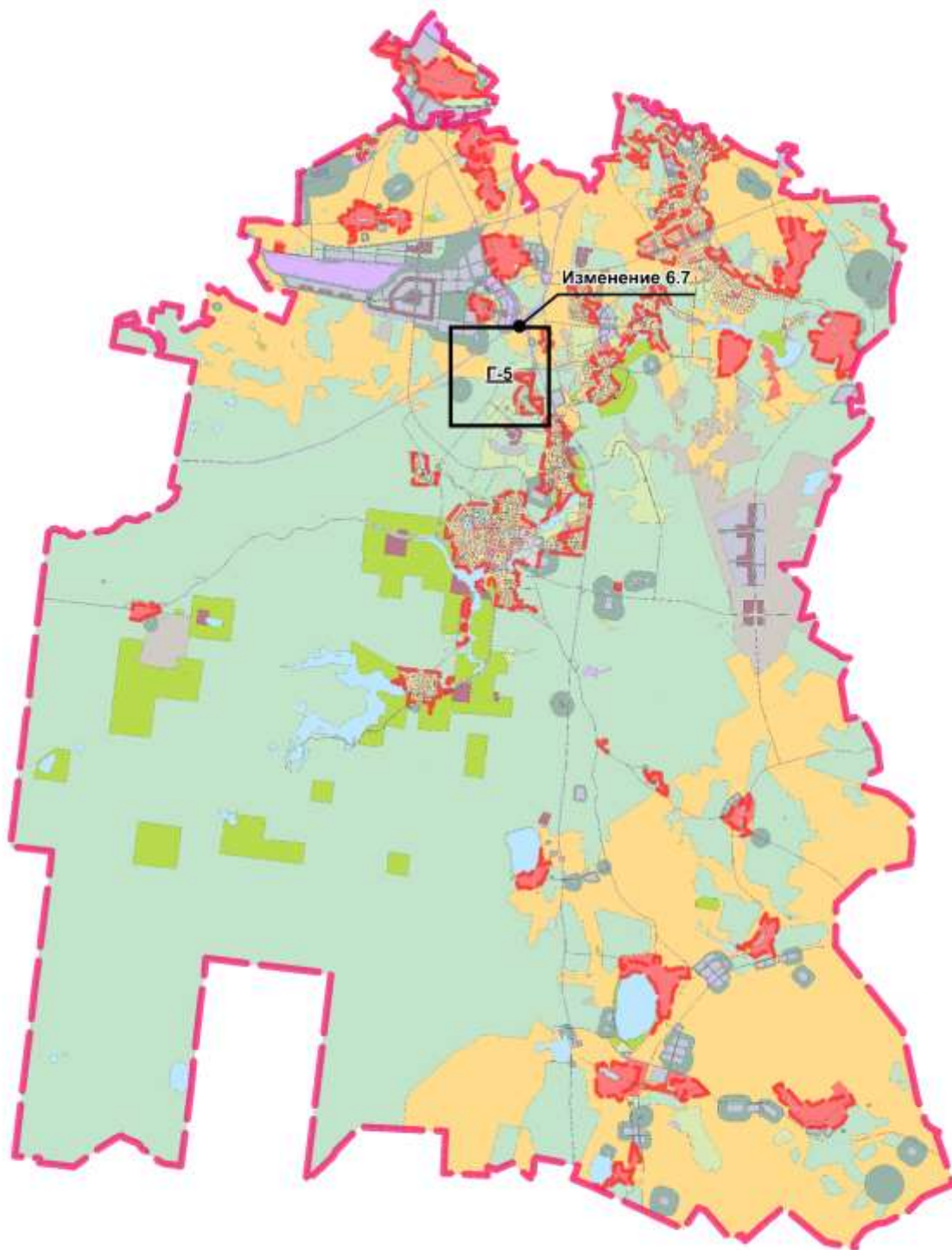
3.4. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке должно осуществляться с учетом требований, установленных к охранным зонам (придорожным полосам) автомобильных дорог общего пользования и к зонам санитарной охраны 3-го пояса источника питьевого водоснабжения.

3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

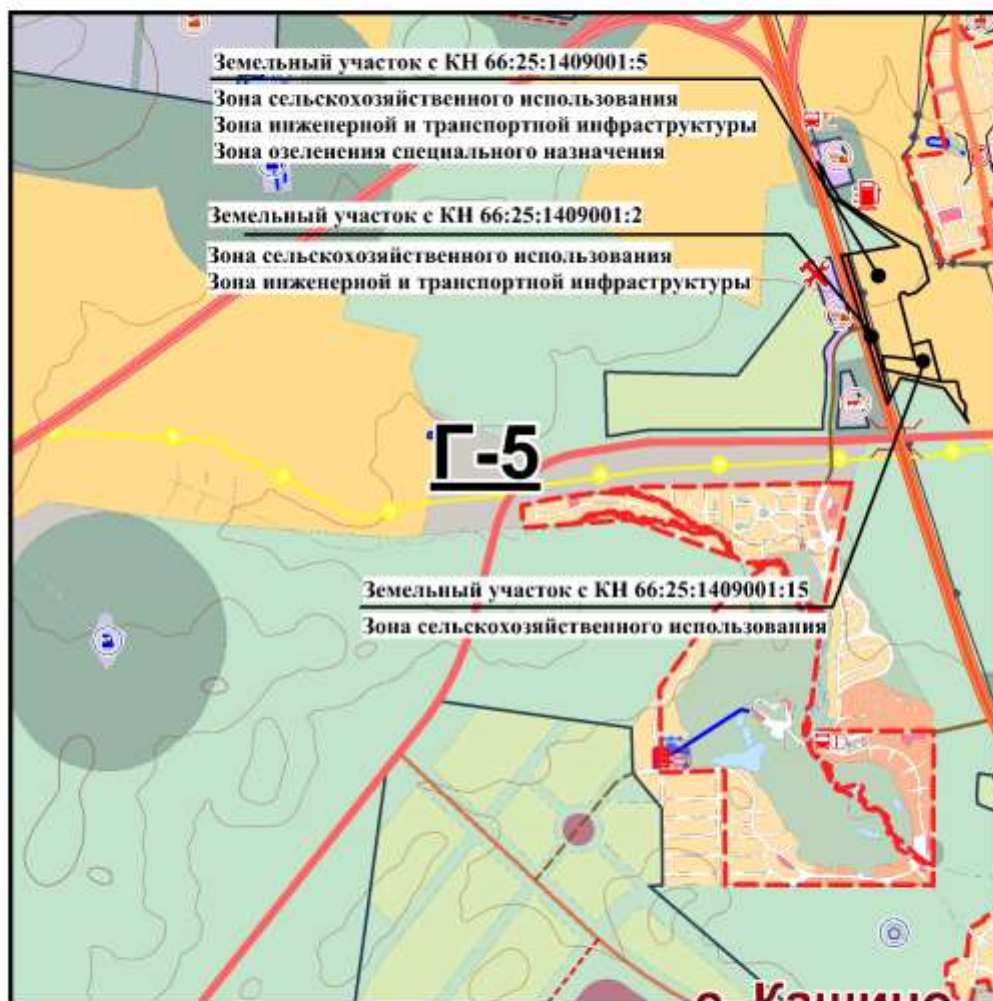
### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



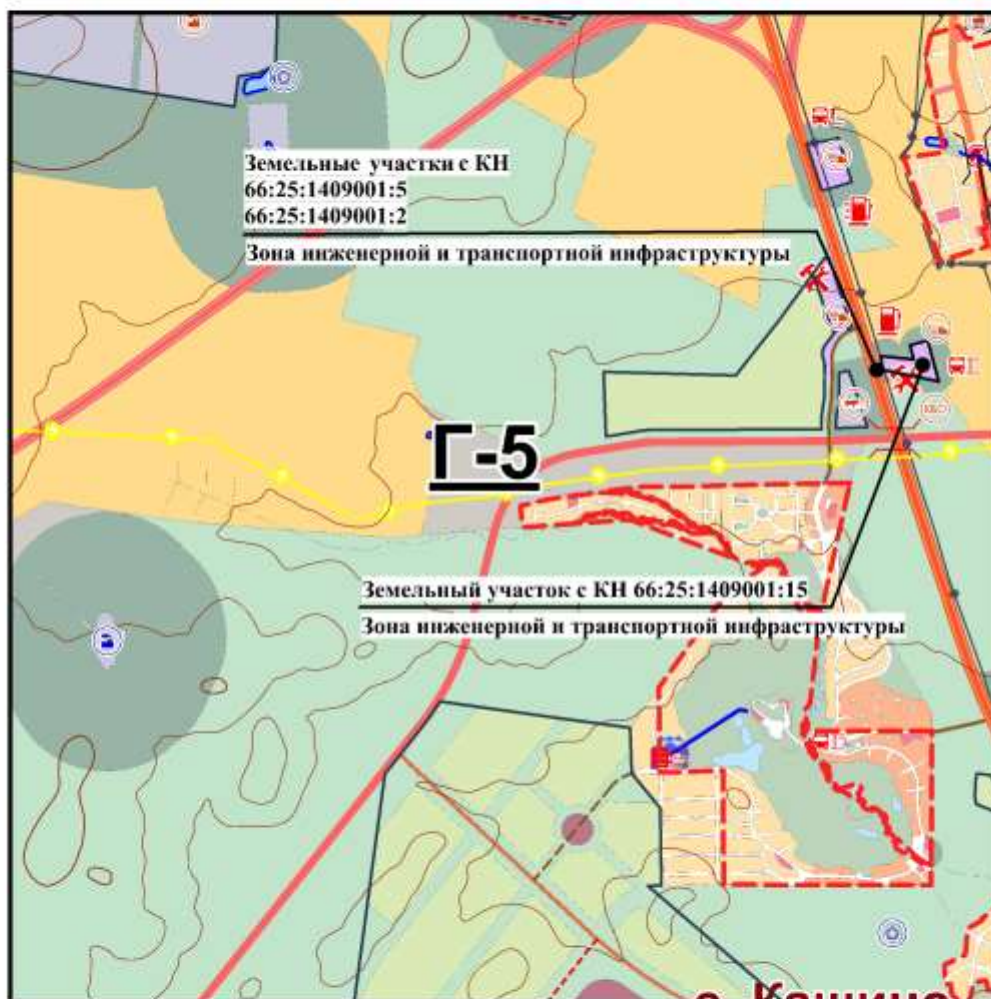
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 8  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.8, 6.9  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	5
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	10
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	12



## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.8, 6.9)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4;

4) постановление Главы Сысертского городского округа от 03.03.2015 г. № 100 «О внесении изменений в приложение к постановлению Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»».

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался эскизный проект "Схема планировочной организации загородного поселка «Лукоморье»", разработанный ООО "Архитектурная мастерская Десятова" в 2012 г. и предоставленный заказчиком.

**2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельных участков: западнее озера Щелкун (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа)

2.2. Кадастровые сведения:

- Количество земельных участков - 171, включая территории общего пользования. Общий перечень кадастровых участков и их характеристика представлены в таблице 1.

- Общая площадь территории: 29,256 га.

**Характеристика и перечень земельных участков**

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель/ Вид разрешенного использования	Вид права
1	66:25:4303001:21-66:25:4303001:30	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для дачного строительства (для дачного хозяйства, для ведения дачного хозяйства)	собственность
2	66:25:4303001:32-66:25:4303001:40		собственность
3	66:25:4303001:42-66:25:4303001:43		собственность
4	66:25:4303001:45-66:25:4303001:88		собственность
5	66:25:4303001:91-66:25:4303001:118		собственность
6	66:25:4303001:120-66:25:4303001:125		собственность
7	66:25:4303001:127-66:25:4303001:128		собственность
8	66:25:4303001:131		собственность
9	66:25:4303001:134-66:25:4303001:150		собственность
10	66:25:4303001:154-66:25:4303001:173		собственность
11	66:25:4303001:175-66:25:4303001:177		собственность
12	66:25:4303001:179-66:25:4303001:183		собственность
13	66:25:4303001:186-66:25:4303001:190		собственность
14	66:25:4303001:192-66:25:4303001:204		66:25:4303001:201 - аренда 66:25:4303001:192-66:25:4303001:200 – собственность
15	66:25:4303001:206		собственность
16	66:25:4303001:208		собственность
17	66:25:4303001:210		собственность
18	66:25:4303002:34	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	аренда
19	66:25:4303002:35	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для дачного строительства (для ведения дачного хозяйства)	аренда
20	66:25:4303002:37	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для дачного строительства (для ведения дачного хозяйства и организации дачного посёлка)	аренда

2.3. На указанных земельных участках зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом указанные земельные участки входят в функциональные зоны: «зона озеленения специального назначения», «зона производственного использования» и «зона инженерной и транспортной инфраструктуры» (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа").

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением собственников земельных участков привести генеральный план Сысертского городского округа в соответствие с разрешенным и фактическим использованием территории дачного поселка "Лукоморье".

Предполагаемые сроки реализации проекта:

первая очередь - реализована;

расчетный срок – 2020.

#### ***Основные параметры застройки***

Общая площадь застраиваемой территории составит 29,256 га, в том числе:

- общая площадь застраиваемых земельных участков – 20,186 га;
- территории общего пользования – 9,07 га.

Численность проживающих (временных) - 564 человека (при коэффициенте семейности 3,0).

#### ***Основные объекты капитального строительства***

Малоэтажные дома дачного типа - 188 домов;

Площадь дачного дома - 120 м<sup>2</sup>;

Общая площадь домов дачного типа – 22 560 м<sup>2</sup>;

Административное здание и служба эксплуатации;

Пункт охраны - 1 объект.

#### ***Объекты благоустройства***

Детская игровая площадка - 1 объект;

Площадка отдыха - 1 объект.

#### ***Инженерное обеспечение территории***

##### ***Водоснабжение***

вода питьевая - привозная, вода для хозяйственных нужд - скважины индивидуальные.

##### ***Водоотведение***

водонепроницаемые выгреба либо локальные очистные типа "Топаз".

**Теплоснабжение** - от индивидуальных газовых котлов.

**Газоснабжение** – централизованное газоснабжение. Подключение предполагается осуществить от проектируемой ГРП, в соответствии с техническими условиями.

**Электроснабжение** - централизованное электроснабжение. Подключение предполагается осуществить от проектируемой ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению***

- Трансформаторный пункт – 1;
- 188 локальных очистных сооружений (водонепроницаемых выгребов);
- 188 водозаборных скважин (для хозяйственных нужд);
- ГРП – 1;
- Пожарный водоем – оз. Щелкун;
- Площадка для сбора мусора - на 4 контейнера.

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, в том числе:

- изменить в отношении указанных земельных участков установленные для них зоны «зона озеленения специального назначения», «зона производственного использования» и «зона инженерной и транспортной инфраструктуры» на зону «зона размещения коллективных садов, дач»;
- ликвидировать рыболовный завод с санитарно-защитной зоной 300 м;
- ликвидировать предприятие по очистке озера Щелкун и добыче сапропеля с санитарно-защитной зоной 300 м.

В связи с ликвидацией санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) вышеперечисленных предприятий, земельным участкам, находящимся в СЗЗ от данных объектов и имеющих функциональные зоны «зона озеленения специального назначения» и «зона производственного использования» Проектом предлагается назначить функциональную зону согласно существующему виду разрешенного использования и фактическому использованию территории данных земельных участков;

- изменить в отношении земельных участков с К№ 66:25:4303001:205, 66:25:4303001:207, 66:25:4303001:209 установленные для них зоны «зона озеленения специального назначения», «зона производственного использования» на зону «зона инженерной и транспортной инфраструктуры» в связи с фактическим наличием на данных земельных участках опор линий электропередач, общая площадь изменяемой зоны составит 0,0059 га.

Схема планировочной организации загородного поселка «Лукоморье» прилагается.

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- **в генеральный план Сысертского городского округа:**
  - в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
  - в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
  - в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 4 "Зона производственного использования" показатель уменьшить на 20.2995 га;
- в пункте 5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры" показатель увеличить на 0,8261 га;
- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 59,3970 га;
- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения" показатель уменьшить на 102,6206 га;
- в пункте 12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 34.6182 га;
- в пункте 14 "Зона размещения лесных массивов" показатель увеличить на 28,0788 га.

3.3.2. Таблицу 3. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 76:

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь застроек и тыс.м <sup>2</sup>
76	Щелкун (дачный поселок «Лукоморье», ДНТ «Щелкунское»)	66:25:4303001:21-66:25:4303001:30	ДНТ	29,256	564	22,56
		66:25:4303001:32-66:25:4303001:40				
		66:25:4303001:42-66:25:4303001:43				
		66:25:4303001:45-66:25:4303001:88				
		66:25:4303001:91-66:25:4303001:118				

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь застройки и тыс.м <sup>2</sup>
		66:25:4303001:120-66:25:4303001:125				
		66:25:4303001:127-66:25:4303001:128				
		66:25:4303001:131				
		66:25:4303001:134-66:25:4303001:150				
		66:25:4303001:154-66:25:4303001:173				
		66:25:4303001:175-66:25:4303001:177				
		66:25:4303001:179-66:25:4303001:183				
		66:25:4303001:186-66:25:4303001:190				
		66:25:4303001:192-66:25:4303001:204				
		66:25:4303001:206				
		66:25:4303001:208				
		66:25:4303001:210				
		66:25:4303002:34				
		66:25:4303002:35				
		66:25:4303002:37				

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.4 "Зона производственного использования" показатель уменьшить на 20,2995 га;

- в пункте 1.1.5 "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры" показатель увеличить на 0,8261 га;

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 59,3970 га;

- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения" показатель уменьшить на 102,6206 га;

- в пункте 1.1.12 "Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 34,6182 га;

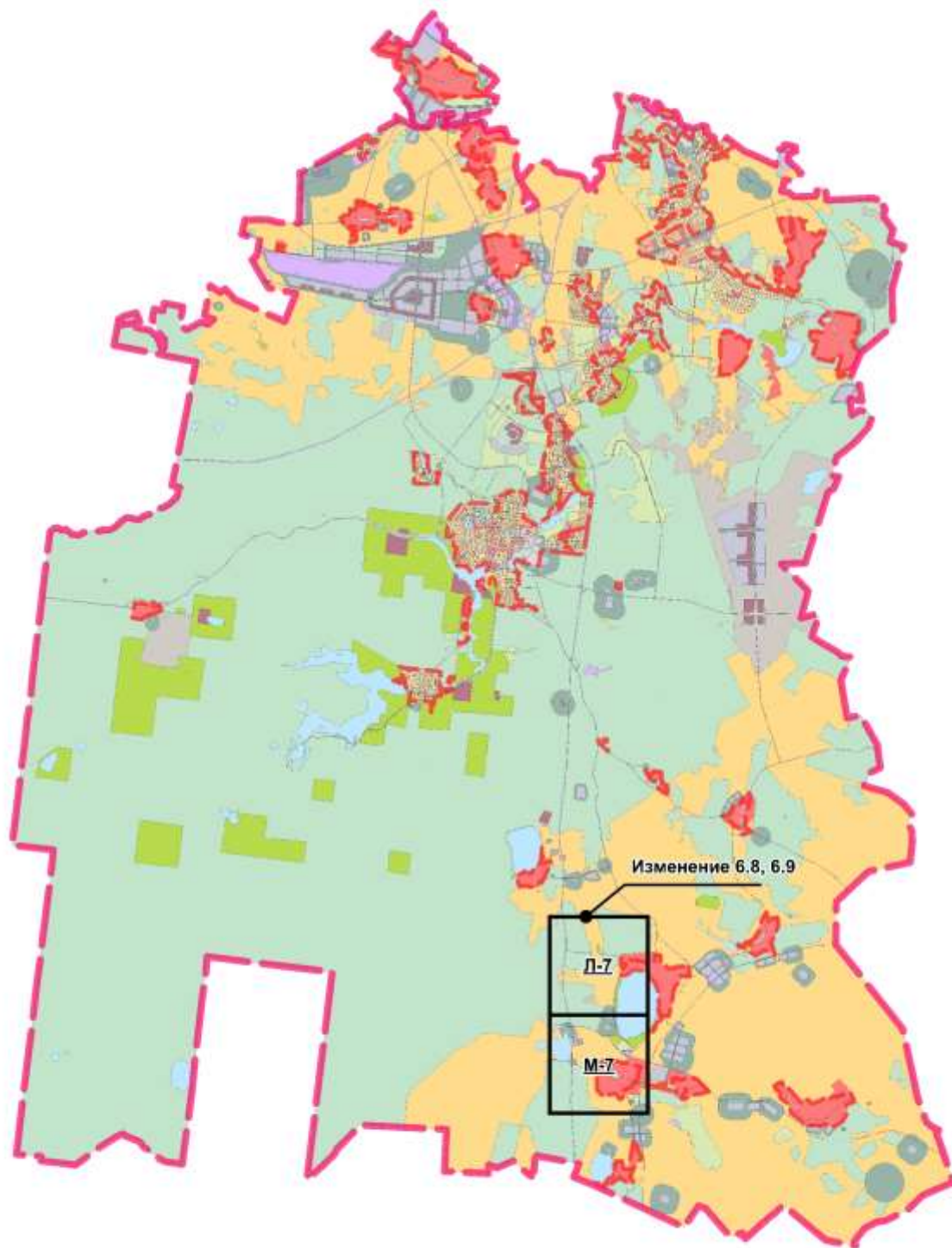
- в пункте 1.1.14 "Зона размещения лесных массивов" показатель увеличить на 28,0788 га.

3.4. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

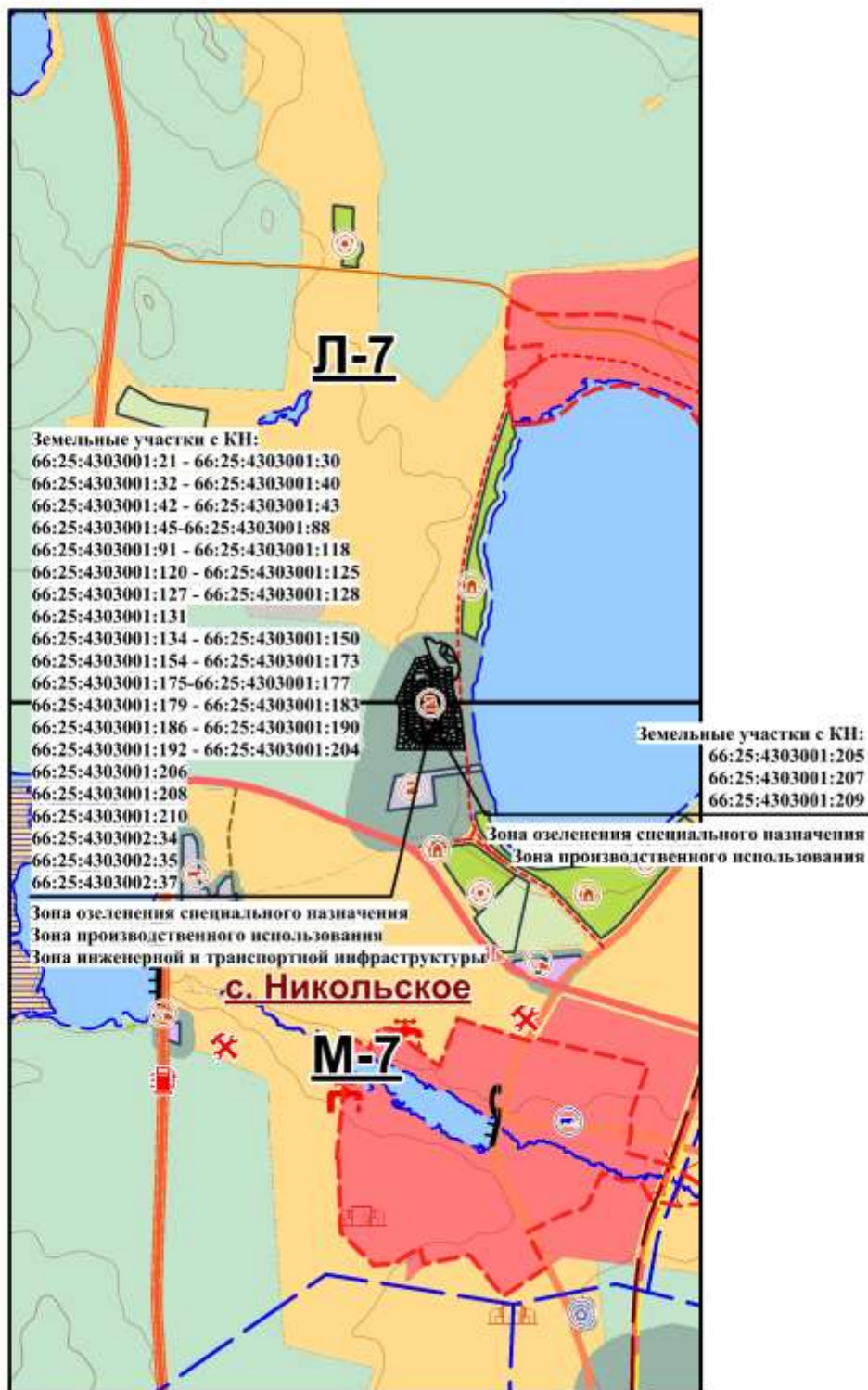
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА





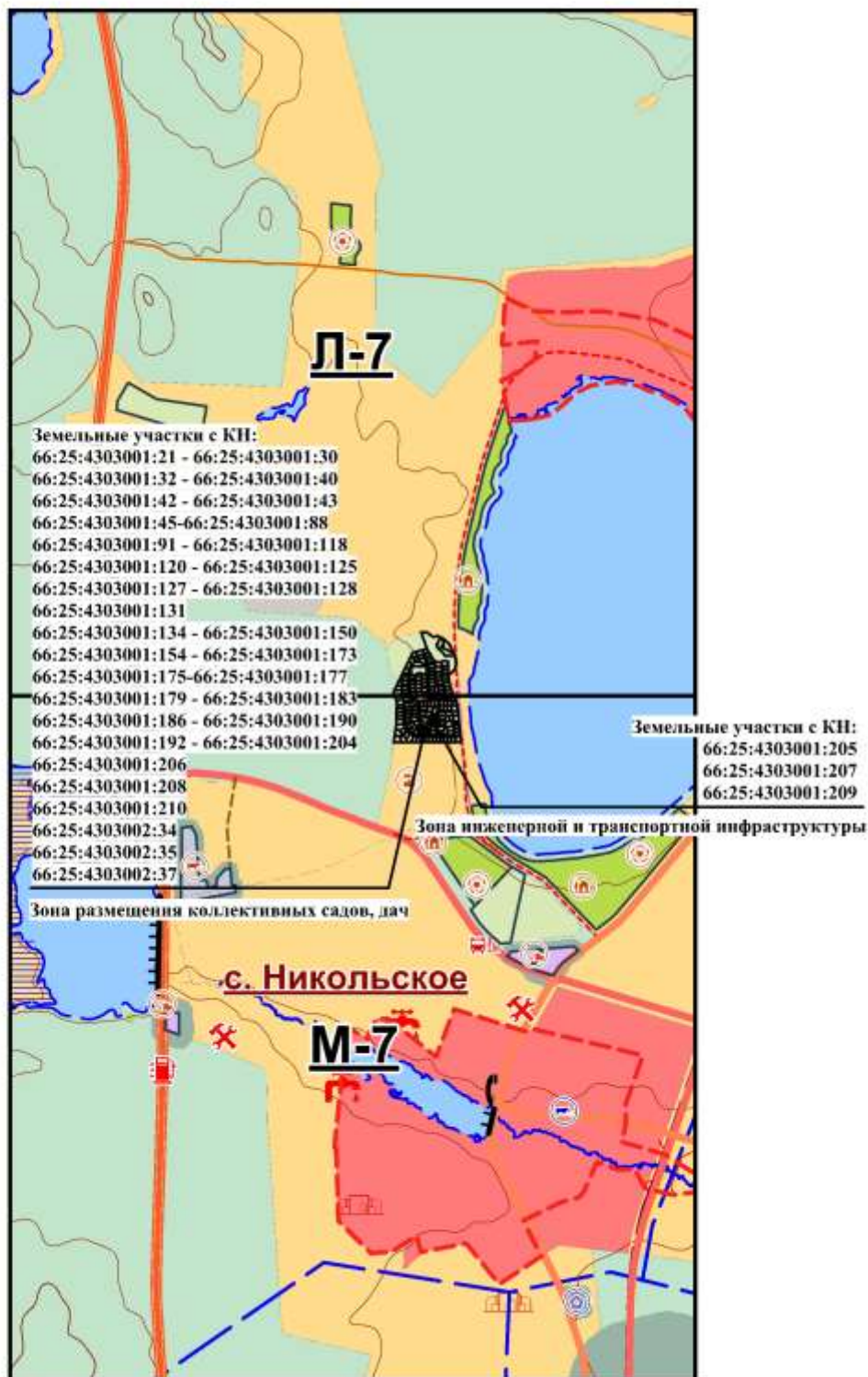
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

### ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 9  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.10  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	4
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	5
<u>4. Графическая часть</u> .....	9
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	9
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	11

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.10)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация, предоставленная Администрацией Сысертского городского округа:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался эскизное предложение по развитию территории «Агропарка», разработанный ООО "РГИС".

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельного участка: севернее с. Новоипатово (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:4308003:253.

- Площадь: 151,7256 га;

- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид использования: для сельскохозяйственного производства;
- Вид права: собственность.

2.3. На земельном участке с К№ 66:25:4308003:253 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона в размере 100 м от существующего склада ООО "Уральские Нивы", расположенного в с. Новоипатово;
- санитарно-защитная зона в размере 500 м от несанкционированной свалки, подлежащей ликвидации.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом земельный участок с К№ 66:25:4308003:253 входит в функциональную зону "зона сельскохозяйственного использования" (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа").

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением Управляющей компании "Стандарт-Инвест" реализовать на земельном участке программу по строительству Агропарка.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;
- 2020 - расчетный срок.

#### ***Основные параметры производства***

Объем производимой продукции - 250-300 тонн/год.

Численность работников - 130-150 человек.

#### ***Основные объекты капитального строительства и их параметры***

1. Две зверофермы с содержанием кроликов и норок. Ориентировочная площадь территории составит 8-10 га. Санитарно-защитная зона (далее СЗЗ) до 300 м.

2. Бойня мелких животных производительностью до 50 тонн в день. Ориентировочная площадь территории - 1 га. СЗЗ до 300 м.

3. Складской комплекс площадью 4 500 м<sup>2</sup>. СЗЗ до 100 м.

4. Тепличный комплекс площадью 50 000 м<sup>2</sup>. Ориентировочная площадь территории составит 25-30 га. СЗЗ до 100 м.

5. 11 крестьянских фермерских хозяйств с основным направлением деятельности: выращивание овощей, выращивание кормовых культур для содержания животных, семеноводство, питомник для выращивания деревьев и кустарников и т.п..

6. Садовое некоммерческое товарищество на 148 участков.

7. Блок административно-бытовых объектов управляющей компании Агропарка.

#### ***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению***

- Трансформаторный пункт - 2 объекта;

- ЛЭП 10(6) кВ до трансформаторных пунктов;
- Локальные очистные сооружения - 1 объект;
- Канализационный коллектор до очистных сооружений;
- Водозаборная станция - 1 объект;
- Водоводы от водозаборной станции;
- Котельная - 1 объект;
- ГРП - 1 объект;
- Газопровод высокого давления (отпайка) от газопровода высокого давления "Никольское - Новоипатово".

***Перечень зон с особыми условиями использования территории, возникающих при реализации проекта освоения земельных участков:***

При реализации проекта будут установлены следующие виды зон с особыми условиями использования:

1. Санитарно-защитная зона от звероферм составит 300 м;
2. Санитарно-защитная зона от бойни мелких животных составит 300 м;
3. Санитарно-защитная зона от складского комплекса составит 100 м;
4. Санитарно-защитная зона от тепличного комплекса составит 100 м.

В границах санитарно-защитных зон от предлагаемых к размещению объектов, предлагается организовать санитарно-защитное озеленение площадью 69,5620 га. На данной территории предлагается установить функциональную зону «Зона озеленения специального назначения».

***Перечень сопредельных земельных участков, потенциально подверженных влиянию устанавливаемых зон с особыми условиями использования территории***

1. ЗУ с К№ 66:25:4308003:217 собственник не установлен. Категория земель – не установлена. Вид разрешенного использования – отсутствует;

2. ЗУ с К№ 66:25:4308003:3 ФЛ: Дмитриенко Виктор Митрофанович. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

3. ЗУ с К№ 66:25:4308003:6 ФЛ: Коновалова Клавдия Алексеевна. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

4. ЗУ с К№ 66:25:4308003:2 ФЛ: Дворецкая Любовь Сагитовна. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства;

5. ЗУ с К№ 66:25:4308003:7 ФЛ: Невзоров Александр Петрович. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;



6. ЗУ с К№ 66:25:4308003:10 ФЛ: Рахимова Зайтуна Мухибулловна. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства;

7. ЗУ с К№ 66:25:4308003:9 ФЛ: Рахимов Урал Саптарович. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства;

8. ЗУ с К№ 66:25:4308003:43 и 66:25:4308003:37 ЮЛ: ТОО "Уральские Нивы". Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования.

Проектом предлагается не устанавливать в границах санитарно-защитных зон предлагаемых к размещению объектов «зону озеленения специального назначения», в связи с отсутствием вредных выбросов от данных предприятий, влияющие на рост и полезные свойства продукции, выращиваемой на смежных земельных участках физическими и юридическими лицами (перечень лиц указан выше).

Для реализации программы строительства Агропарка необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельного участка с К№ 66:25:4308003:253 установленную для него зону "зона сельскохозяйственного использования" на зоны: "зона производственного использования", "зона размещения коллективных садов, дач".

Эскизное предложение по развитию территории земельного участка с К№ 66:25:4308003:253 прилагается.

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- ***в генеральный план Сысертского городского округа:***

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";

- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";

- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании" следующих изменений:

3.3.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 114,49 га;

- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 221,292 га;

- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения " показатель увеличить на 69,5620;

- в пункте 12 " Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 37,24 га.

3.3.2. Таблицу 3. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктом 77:

№ п/п	Населенный пункт	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га/ кол-во дом. (квартир)	Численность (чел)	Площадь жилой застройки тыс.м <sup>2</sup>
77	Новоипатово	66:25:4308003:253	ДНТ	37,23\148	400	48,240

3.3.3. Дополнить таблицу 4 Книги 1. Положения о территориальном планировании пунктом 47:

№ п/п	Тип предприятия	Место расположения	Мощность	Вид продукции	Единица измерения	Объем производимой продукции	Численность работников
47	Агропарк	севернее с. Новоипатово	-	Мясо Овощи Семена Кормовые культуры	тонн\год	250-300	130-150

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.4 "Зона производственного использования" показатель увеличить на 114,49 га;

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель уменьшить на 221,292 га;

- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения " показатель увеличить на 69,5620;

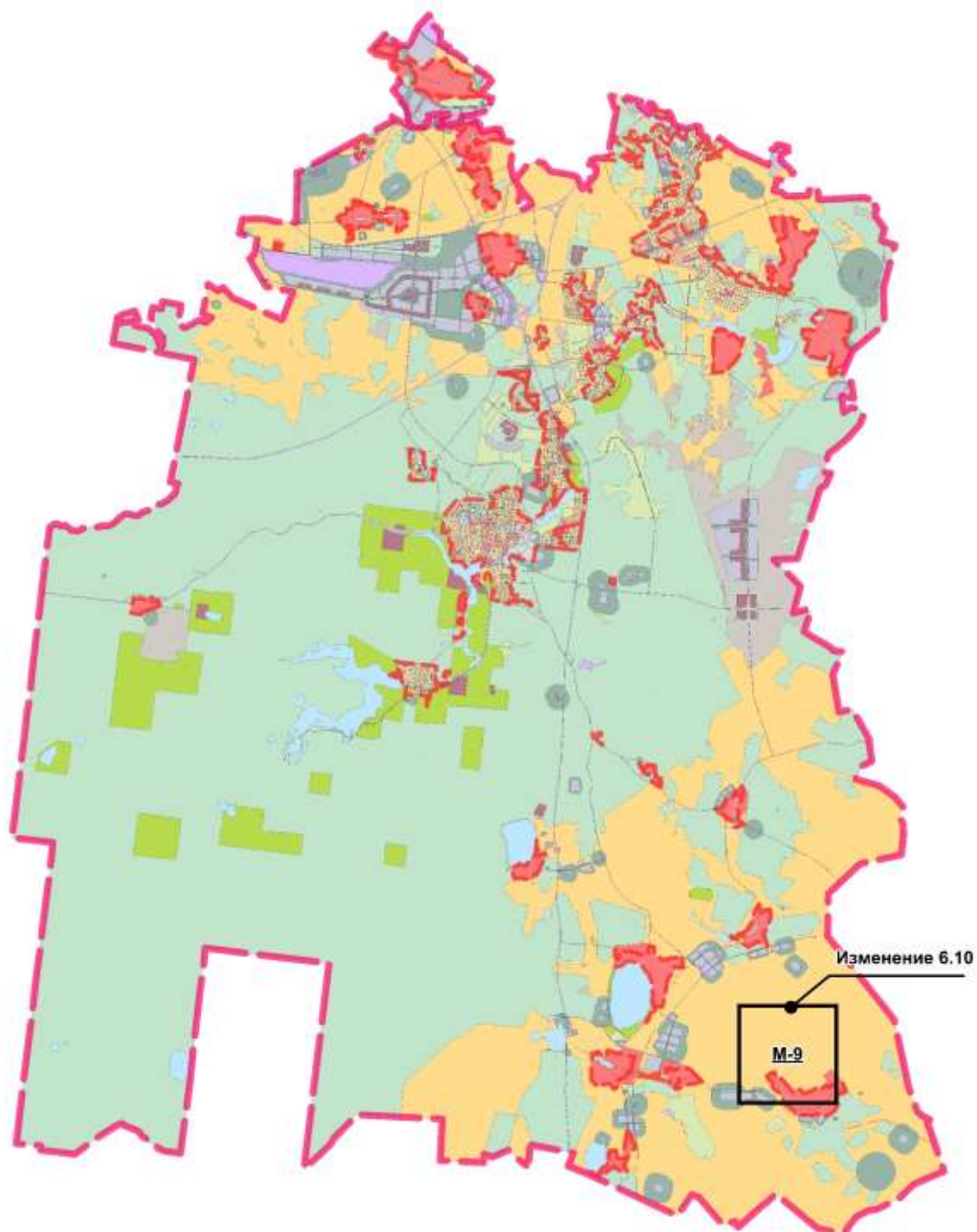
- в пункте 1.1.12 " Зона размещения коллективных садов, дач" показатель увеличить на 37,24 га.

3.4. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

#### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



**Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа**

ФРАГМЕНТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 10  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.11, 6.12, 6.13  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	4
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	8
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	8
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	9
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	10

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменения № 6.11, 6.12, 6.13)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4;

4) постановление Главы Сысертского городского округа от 03.03.2015 г. № 100 «О внесении изменений в приложение к постановлению Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»».

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;



- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

**2. Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение 7-ми земельных участков: в 4,5 км восточнее с. Кашино (см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

2.2. Кадастровые сведения:

1) К№ земельного участка: 66:25:1332001:3;

- Площадь: 215,0810 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: нет данных;

2) К№ земельного участка: 66:25:1331001:17;

- Площадь: 19,2165 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: нет данных;

3) К№ земельного участка: 66:25:2721003:1;

- Площадь: 92,0000 га;
- Категория земель: земли запаса;
- Вид использования: урочище «Верхнее болото»;
- Вид права: нет данных;

4) К№ земельного участка: 66:25:2721001:1;

- Площадь: 1,1617 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: нет данных;

5) К№ земельного участка: 66:25:2721001:2;

- Площадь: 0,9342 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: нет данных;

6) К№ земельного участка: 66:25:1331001:10;

- Площадь: 316,2396 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: нет данных.

7) К№ земельного участка: 66:25:2721001:8;

- Площадь: 98,0184 га;
- Категория земель: земли запаса;

- Вид использования: урочище «Кадниковский»;

- Вид права: нет данных.

2.3. На земельных участках с К№ 66:25:1332001:3, 66:25:1331001:17 66:25:2721003:1, 66:25:2721001:1, 66:25:2721001:2, 66:25:1331001:10, 66:25:2721001:8 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона аэропортов Уктус и Кольцово;

- зона санитарной охраны 3-го пояса источника питьевого водоснабжения населения города Каменск-Уральского – Нижне-Сысертского водохранилища (только на ЗУ с К№ 66:25:2721003:1, 66:25:2721001:1, 66:25:2721001:2, 66:25:1331001:10, 66:25:2721001:8);

- зона санитарной охраны 2-го пояса источника питьевого водоснабжения населения города Каменск-Уральского – Нижне-Сысертского водохранилища (только на ЗУ с К№ 66:25:1331001:10);

- охранный зона воздушной ЛЭП 220 кВ (только на ЗУ с К№ 66:25:2721001:8);

- водоохранная зона, прибрежно-защитная полоса и береговая линия рек Раскуиха и Паскакунка (только на ЗУ с К№ 66:25:2721001:1, 66:25:2721001:2, 66:25:2721001:8);

- водоохранная зона, прибрежно-защитная полоса и береговая линия реки Шатилин (только на ЗУ с К№ 66:25:1331001:10);

- шумовая зона от взлета и посадки воздушных судов аэропорта Кольцово.

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом земельные участки:

- с К№ 66:25:1332001:3, 66:25:1331001:17 66:25:2721003:1, 66:25:2721001:1, 66:25:2721001:2, 66:25:2721001:8 входят в функциональную зону: "зона размещения земель с неопределенным функциональным назначением";
- с К№ 66:25:1331001:10 входит в функциональные зоны: "зона размещения земель с неопределенным функциональным назначением" и "зона инженерной и транспортной инфраструктуры".

(см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа").

### **3. Предложения по внесению изменений в генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением Администрации Сысертского городского округа обеспечить увеличение площади земель сельскохозяйственного назначения.

3.2. Для реализации поставленных задач Администрации необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельных участков с К№ 66:25:1332001:3, 66:25:1331001:17 66:25:2721003:1, 66:25:2721001:1, 66:25:2721001:2, 66:25:1331001:10, 66:25:2721001:8 установленную для них зону «зона размещения земель с неопределенным функциональным назначением» на зону «зона сельскохозяйственного использования».

3.3. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- **в генеральный план Сысертского городского округа:**

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";

- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";

- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.4. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.4.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 742,3754 га;

- в пункте 15 "Зона размещения земель с неопределенным функциональным назначением" показатель уменьшить на 742,3754 га.

3.4.2. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.6 "Зона сельскохозяйственного использования" показатель увеличить на 742,3754 га;

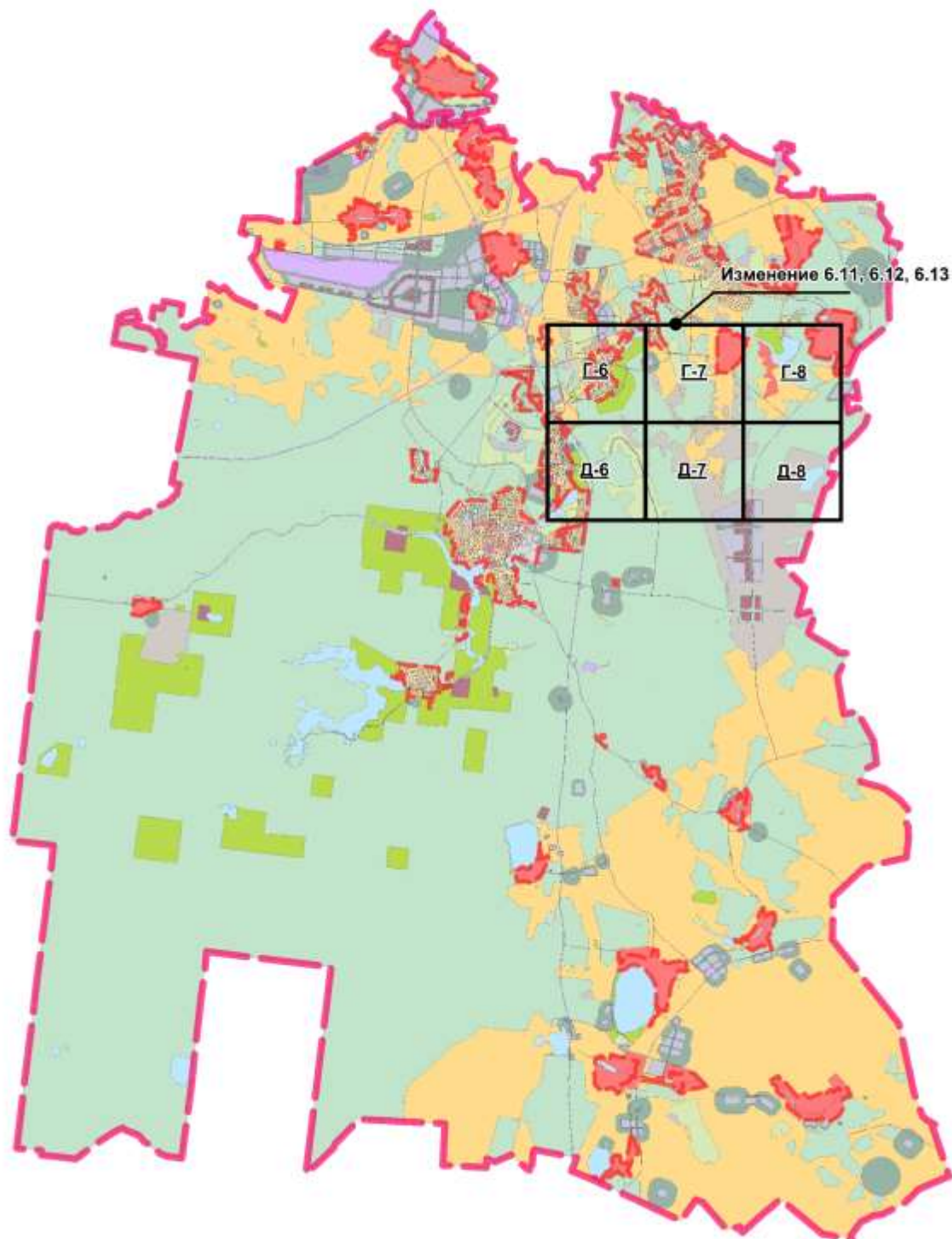
- в пункте 1.1.15 "Зона размещения земель с неопределенным функциональным назначением" показатель уменьшить на 742,3754 га.

3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.

#### 4. Графическая часть

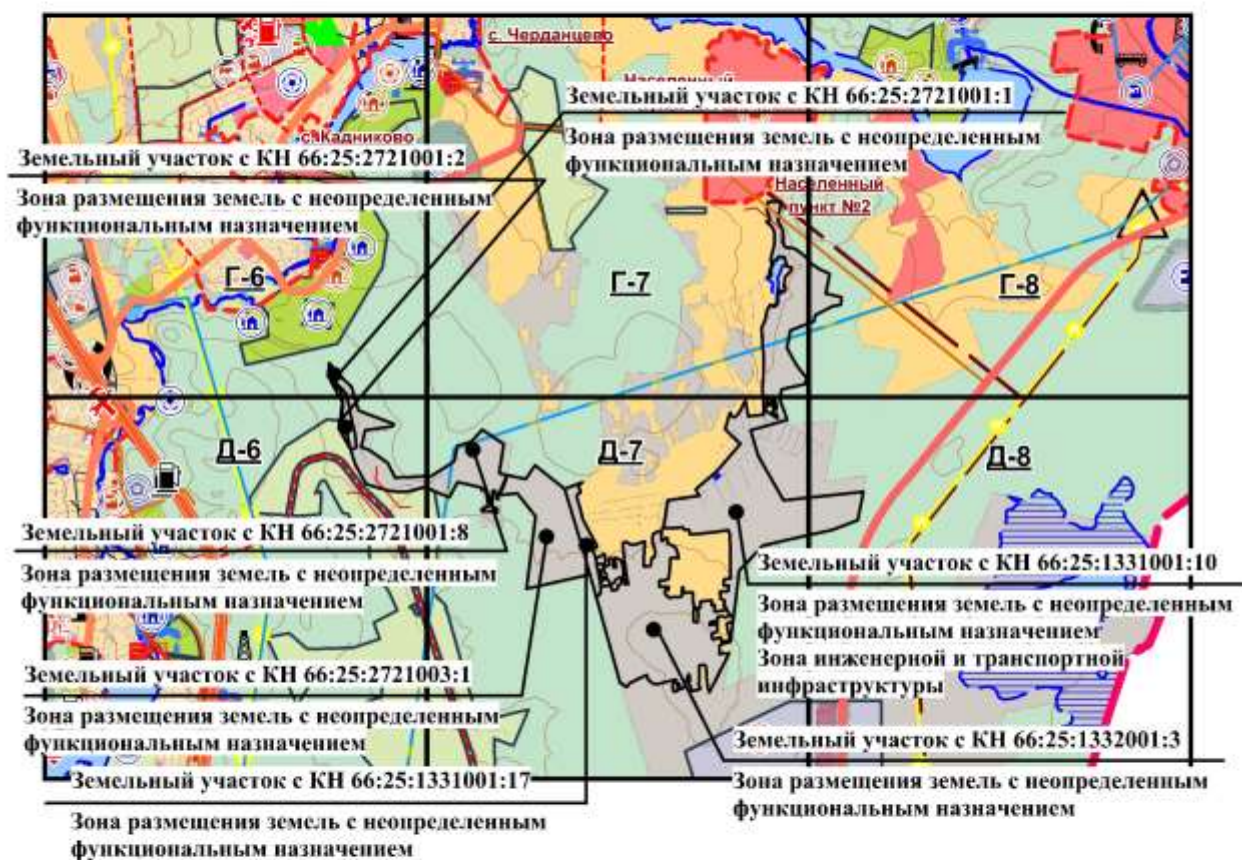
### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



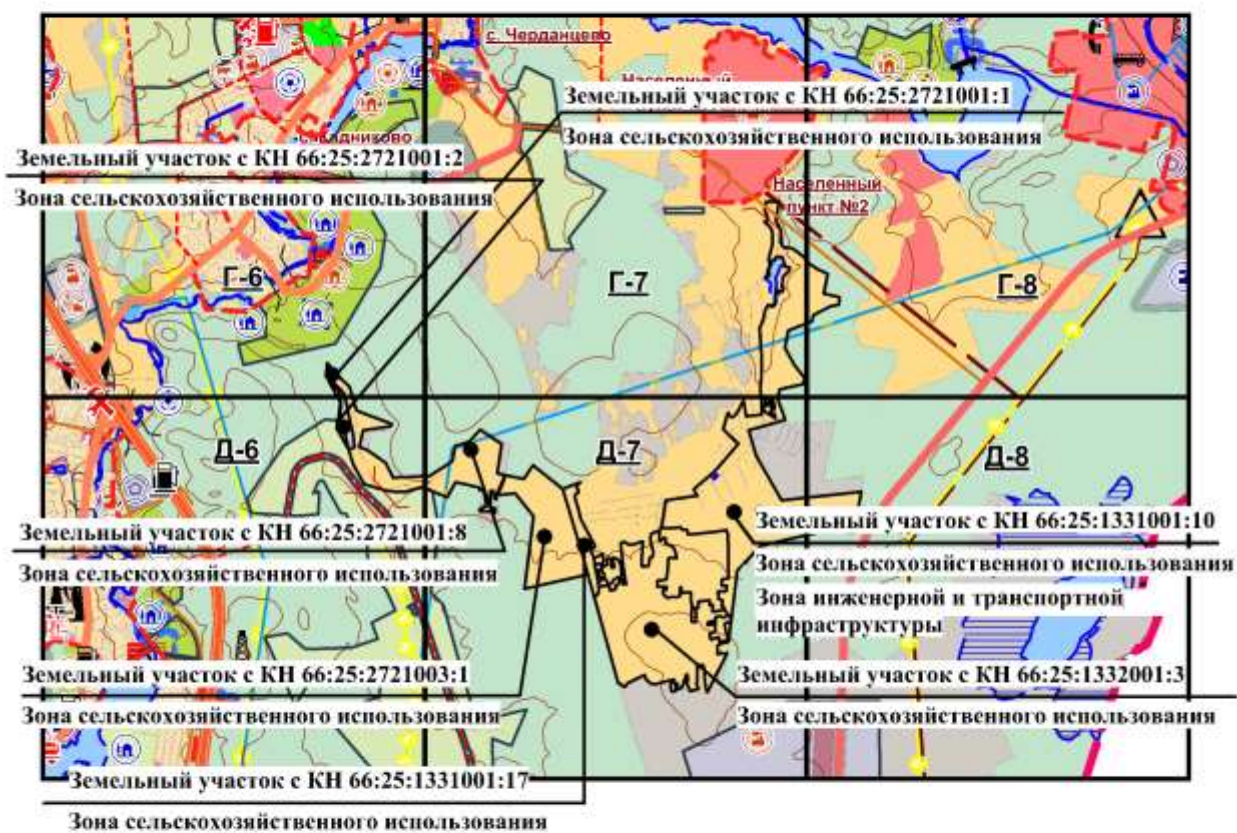
## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

### ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 11  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Проект внесения изменений № 6.15  
в генеральный план  
Сысертского городского округа**

Екатеринбург  
2015 год



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1. Введение</u> .....	3
<u>2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО</u> .....	4
<u>3. Предложения по внесению изменений в генеральный план</u> .....	6
<u>4. Графическая часть</u> .....	10
<u>Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа</u> .....	10
<u>Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа</u> .....	11
<u>Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа</u> .....	12

## **1. Введение**

1.1. Проект "Внесение изменений в генеральный план Сысертского городского округа (изменение № 6.15)" (далее - Проект) подготовлен ООО "Региональные геоинформационные системы" на основании следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

1) постановление Главы Сысертского городского округа от 24.12.2014 г. № 773 «О подготовке Проекта внесения изменений в генеральный план Сысертского городского округа (в том числе применительно к территории поселка Бобровский, поселка Полевой, села Фомино)»;

2) постановление Главы Сысертского городского округа от 18.06.2014 г. № 337 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа»;

3) Техническое задание на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта, определенные Техническим заданием:

**Цель:** обеспечение устойчивого развития территории Сысертского городского округа в интересах настоящего и будущего поколения на основе территориального планирования.

**Задачи:**

1) На основе сбора, анализа и обработки правовой и графической информации в области градостроительства и землепользования подготовить Проект.

2) Определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 г. № 407).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

- 1) Цифровой топографический план фрагмента территории вне границ населенного пункта в М 1:25 000;
- 2) Сведения из государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости на рассматриваемой территории;
- 3) Фрагмент генерального плана Сысертского городского округа в действующей редакции.

1.6. При подготовке Проекта использовался эскизный проект «Схема планировочной организации земельных участков с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1», разработанный ООО "РГИС".

Проектом уточнена информация, содержащаяся в техническом задании на разработку градостроительной документации от 06.02.2015 г. № 4: земельный участок с К№ 66:25:4301001:1 (площадь 0,6131 га) ошибочно назван земельным участком с К№ 66:25:0000000:42 (площадь 1,7037 га).

## **2. Сведения о земельном участке, в отношении которого планируется внести изменения в генеральный план Сысертского ГО**

2.1. Местоположение земельных участков:

ЗУ с К№ 66:25:4301001:1 – в 3 км северо-западнее села Никольское;  
ЗУ с К№ 66:25:4301001:190 – 78 км автодороги Екатеринбург – Челябинск;  
ЗУ с К№ 66:25:4301001:5 – 68 км автодороги Екатеринбург – Челябинск;  
(см. лист 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа).

## 2.2. Кадастровые сведения:

К№ земельного участка: 66:25:4301001:1:

- Площадь: 0,6131 га;
- Категория земель: не установлена;
- Вид использования: не определен;
- Вид права: аренда;

К№ земельного участка: 66:25:4301001:190:

- Площадь: 1,4125 га;
- Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, <...> и иного специального назначения;
- Вид использования: в целях размещения придорожного комплекса сервисного обслуживания (придорожный мотель, пункт общественного питания, место отдыха и стоянки автотранспортных средств);

- Вид права: аренда;

К№ земельного участка: 66:25:4301001:5:

- Площадь: 1,0012 га;
- Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, <...> и иного специального назначения;
- Вид использования: под строительство гостиничного хозяйства;
- Вид права: аренда.

2.3. На земельных участках с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории: охранный зона (придорожная полоса) и зона санитарного разрыва от автодороги федерального значения "Урал" Подъезд к г.Екатеринбургу (дорога Екатеринбург-Челябинск)".

2.4. В соответствии с утвержденным генеральным планом земельные участки с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1 входят в функциональные зоны: «зона озеленения специального назначения» и «зона производственного использования» (см. лист 2. Фрагмент "Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа").

### **3. Предложения по внесению изменений в Генеральный план**

3.1. Внесение изменений в генеральный план связано с намерением арендатора земельных участков осуществить строительство комплекса "Придорожный сервис", а также привести генеральный план Сысертского городского округа в соответствие с разрешенным и фактическим использованием территории данных земельных участков.

Предполагаемые сроки реализации проекта:

- 2016 - первая очередь;

- 2020 - расчетный срок.

#### ***Основные параметры объектов капитального строительства***

Гостиница - мотель - на 30 посетителей;

Гостевые дома на 4-6 человек – 5 домов, на 20-30 посетителей;

Гостевой дом на 10-12 человек – 2 дома, на 20-24 посетителя;

Центр обслуживания транзитных автомобилистов (магазин смешанных товаров (40 м<sup>2</sup>), баня, туалеты, душевые) – 1 объект, общая площадь составит 200 м<sup>2</sup>;

Кафе с подсобными помещениями – 1 объект, общая площадь здания составит 215 м<sup>2</sup>, площадь обеденного зала 50 м<sup>2</sup>;

Контрольно-пропускной пункт – 1 объект;

Парковка большегрузного автотранспорта – 73 машино\места;

Парковка грузового автотранспорта – 16 машино\мест;

Парковка для легкового автотранспорта – 48 машино\мест;

Общая численность обслуживающего персонала – 50-55 человек.

#### ***Инженерное обеспечение территории***

##### ***Водоснабжение***

Централизованное водоснабжение: вода питьевая и для хозяйственных нужд – водозаборная скважина с организованной зоной ЗСО I пояса – 50 м. Объем потребления составит 21,780 м<sup>3</sup>\сут.

##### ***Водоотведение***

Децентрализованное водоотведение: водонепроницаемые выгреба, объем водоотведения составит 21,780 м<sup>3</sup>\сут.

***Теплоснабжение*** – от индивидуальных газовых котлов, объем теплоснабжения составит 393,7 кВт.

***Газоснабжение*** – децентрализованное газоснабжение: газ привозной. На территории предусмотрено размещение емкостей для жидкого газа. Общий объем потребляемого газа составит 49,2 л\час, с учетом расходов на отопление и на бытовые нужды объектов общественного назначения.

**Электроснабжение** - общий объем потребляемой электроэнергии составит 121,3 кВт. Подключение предполагается осуществить от существующего ТП 10\04 кВ, в соответствии с техническими условиями.

***Объекты инженерной инфраструктуры, предполагаемые к размещению***

- 3 локальных очистных сооружения (водонепроницаемых выгребов);
- 1 водозаборная скважина (для питьевых и хозяйственных нужд);
- Емкости для хранения сжиженного газа - 2 объекта;
- Площадка для сбора мусора - 1 объект.

***Перечень зон с особыми условиями использования территории, возникающих при реализации проекта освоения земельных участков:***

При реализации проекта будут установлены следующие виды зон с особыми условиями использования:

1. Зона санитарной охраны питьевого источника водоснабжения I пояса – 50 м;
2. Санитарно-защитная зона от стоянки грузовых и большегрузных автомобилей на 89 машино/мест составит 100 м;
3. Санитарно-защитная зона от емкости для хранения сжиженного газа объемом до 50 м<sup>3</sup> – 50 м;
4. Санитарный разрыв от емкости для хранения сжиженного газа объемом до 25 м<sup>3</sup> составит 20 м - до жилых и общественных зданий – 38 м до гаражей и открытых автостоянок (Согласно Правилам безопасности при производстве, хранении и выдаче сжиженного природного газа (СПГ) на газораспределительных станциях магистральных газопроводов (ГРС МГ) и автомобильных газонаполнительных компрессорных станциях (АГНКС) ПБ 08-342-00, пункт 4.1.7., таблица 3).

***Перечень сопредельных земельных участков, потенциально подверженных влиянию устанавливаемых зон с особыми условиями использования территории***

1. ЗУ с К№ 66:25:4301001:237. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

2. ЗУ с К№ 66:25:4301001:236. ЮЛ: Сельскохозяйственный кооператив "Никольский". Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Для реализации программы строительства необходимо внести изменение в генеральный план Сысертского городского округа, изменив в отношении земельных участков с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1 установленные для них зоны «зона озеленения специального назначения» и «зона производственного использования» на зону «зона инженерной и транспортной инфраструктуры», а также указать вновь размещаемые объекты: объект придорожного сервиса (гостиница, кафе, магазин смешанных товаров) и стоянку грузовых автомобилей.

С целью организации подъезда к ЗУ с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1 проектом рекомендуется:

1) выделить из состава земельных участков с К№ 66:25:4301001:3 и 66:25:4303004:2 и 66:25:4301001:237 пять земельных участков, в том числе:

- земельный участок площадью 0,0291 га из ЗУ с К№ 66:25:4301001:3;
- земельный участок площадью 0,0266 га из ЗУ с К№ 66:25:4301001:3;
- земельный участок площадью 0,0151 га из ЗУ с К№ 66:25:4303004:2;
- земельный участок площадью 0,0030 га из ЗУ с К№ 66:25:4303004:2;
- земельный участок площадью 0,0212 га из ЗУ с К№ 66:25:4301001:237.

2) установить для вновь сформированных земельных участков функциональную зону "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры".

Схема планировочной организации земельных участков с К№ 66:25:4301001:190, 66:25:4301001:5, 66:25:4301001:1 прилагается.

3.2. Проектом предусмотрено внесение изменений в следующие графические материалы:

- **в генеральный план Сысертского городского округа:**

- в карту 1. "Функциональное зонирование территории городского округа вне границ населенных пунктов";
- в карту 2. "Объекты местного значения, размещаемые на территории городского округа";
- в карту 4. "Инвестиционные площадки и объекты, размещаемые на территории городского округа".

Предложения по внесению изменений в графические материалы генерального плана отображены на листе 3. Фрагмент. "Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа".

3.3. Проектом предусмотрено внесение в Книгу 1. "Положения о территориальном планировании Сысертского городского округа" следующих изменений:

3.3.1. Изменить показатель "Площадь, га" таблицы 1. Книги 1. Положения о территориальном планировании, в том числе:

- в пункте 4 "Зона производственного использования" показатель площадь уменьшить на 0,0109 га;
- в пункте 5 "Зона инженерной инфраструктуры и транспорта" показатель площадь увеличить на 3,0268 га;
- в пункте 10 "Зона озеленения специального назначения" показатель площадь уменьшить на 3,0159 га.

3.3.2. Таблицу 6. Книги 1. Положения о территориальном планировании предлагается дополнить пунктами 13.2, 52:

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Размер СЗЗ	Примечание
-------	--------------	-------------------	------------	------------

<b>Стоянки грузовых автомобилей</b>				
13.2	Стоянка грузовых автомобилей	78 км автодороги Екатеринбург - Челябинск	100	С организацией шумозащитного экрана и проведения экологических мероприятий
<b>Объекты придорожного обслуживания</b>				
52	Объект придорожного обслуживания	78 км автодороги Екатеринбург - Челябинск	-	1. Объекты общественного питания (таверны, кафе, закусочные); 2. гостиничные комплексы, мотели, отели; 3. Магазины

3.3.3. Изменить показатель "Расчетный срок 2035 г." таблицы 7. Книги 1. Положения о территориальном планировании (раздел 1. Территория), в том числе:

- в пункте 1.1.4 "Зона производственного использования" показатель площадь уменьшить на 0,0109 га;

- в пункте 1.1.5 "Зона инженерной инфраструктуры и транспорта" показатель площадь увеличить на 3,0268 га;

- в пункте 1.1.10 "Зона озеленения специального назначения" показатель площадь уменьшить на 3,0159 га.

3.4. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке должно осуществляться с учетом требований, установленных к охранным зонам (придорожным полосам) автомобильных дорог общего пользования и к зонам санитарной охраны I-го пояса источника питьевого водоснабжения.

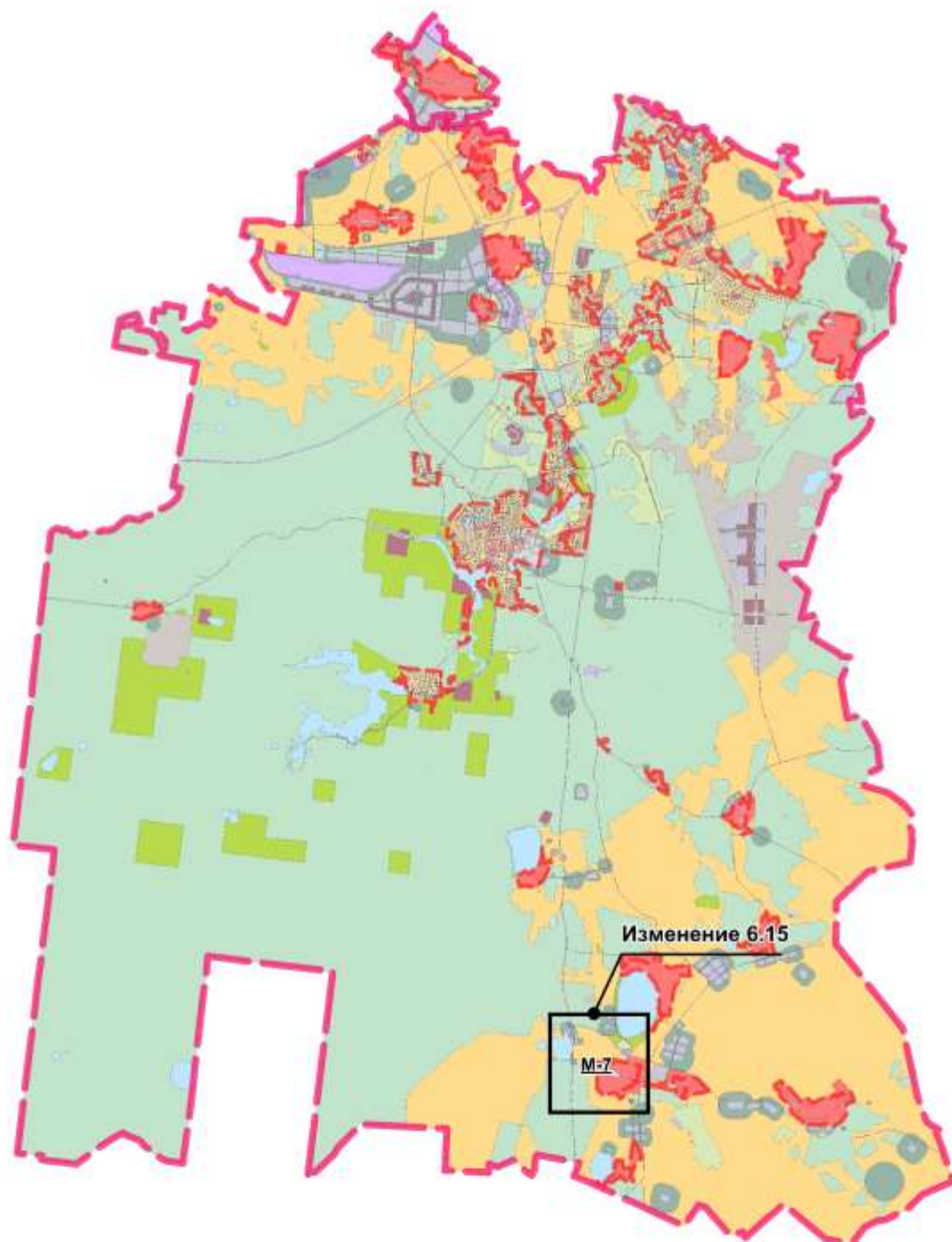
3.5. Настоящее предложение по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа **не подлежит согласованию** с Правительством Свердловской области и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании положений, установленных статьей 25 Градостроительного кодекса РФ.



## 4. Графическая часть

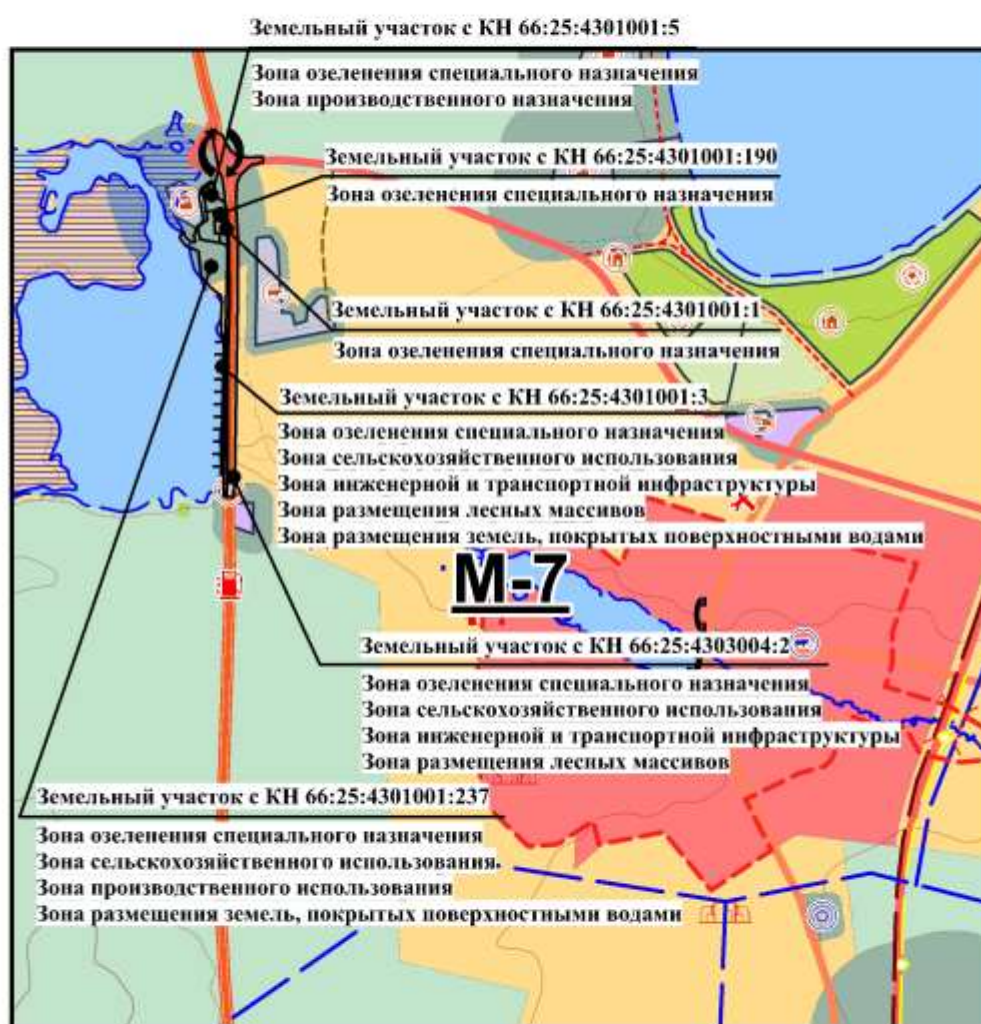
### Приложение 1. Ситуационный план территории Сысертского городского округа

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



## Приложение 2. Фрагмент. Действующая редакция генерального плана Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



### Приложение 3. Фрагмент. Предложения по внесению изменений в генеральный план Сысертского городского округа

ФРАГМЕНТ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Приложение № 12  
к постановлению Главы Сысертского  
городского округа  
от 18.05.2015 г. № 292

**Порядок организации и состав комиссии по землепользованию и застройке, ответственный за проведение публичных слушаний**

№	Территория на которой проходят публичные слушания	Населенный пункт	Дата и время проведения публичных слушаний	Место проведения публичных слушаний	Состав комиссии по землепользованию и застройке, ответственный за проведение публичных слушаний
1	Администрация Сысертского городского округа	Сысертский городской округ	02.06.2015 года в 17 часов 15 минут местного времени	город Сысерть Сысертского района Свердловской области, улица Ленина, 35, здание Администрации Сысертского городского округа, зал заседаний	Сурин К.В. -первый заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа, председатель комиссии; Свеженцева М.О. -начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, заместитель председателя комиссии; Габбасова Л.Г. - специалист 1 категории отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, секретарь комиссии; Субботин И.А. -депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии; Никитенко В.Ю. -депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии.
2	Двуреченская сельская администрация	деревня Ключи	03.06. 2015 года, в 17 часов 15	деревня Ключи Сысертского района	Сурин К.В. -первый заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа, председатель

			минут местного времени	Свердловской области, улица Ленина, 40, филиал Муниципального казенного образовательного учреждения «Средняя общеобразовательн ая школа № 3», фойе школы.	<p>Румянцев Г.А. - глава Двуреченской сельской администрации, заместитель председателя комиссии;</p> <p>Свеженцева М.О. - начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, член комиссии;</p> <p>Габбасова Л.Г. - специалист 1 категории отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, секретарь комиссии;</p> <p>Девярых Л.М. - депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии;</p> <p>Кузьмин Н.В. - депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии.</p>
3	Двуреченская сельская администрация	село Фомино	03.06. 2015 года, в 17 часов 40 минут	село Фомино Сысертского района Свердловской области, улица Ленина, 68, магазин Сысертского райпо № 97, торговый зал.	<p>Сурин К.В. - первый заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа, председатель комиссии;</p> <p>Румянцев Г.А. - глава Двуреченской сельской администрации, заместитель председателя комиссии;</p> <p>Свеженцева М.О. - начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, член комиссии;</p> <p>Габбасова Л.Г. - специалист 1 категории отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, секретарь</p>

					<p>Девярых Л.М. -депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии;</p> <p>Кузьмин Н.В. -депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии.</p>
4	Бобровская сельская администрация	поселок Бобровский	03.06. 2015 года, в 18 часов 30 минут местного времени	поселок Бобровский Сысертского района Свердловской области, Муниципальное казенное учреждение культуры- Бобровский дом культуры, улица Калинина, 1а	<p>Сурын К.В. -первый заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа, председатель комиссии;</p> <p>Целищев А.Н. -глава Бобровской сельской администрации, заместитель председателя комиссии;</p> <p>Свеженцева М.О. -начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, член комиссии;</p> <p>Габбасова Л.Г. - специалист 1 категории отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа, секретарь комиссии;</p> <p>Распутин И.В. -депутат Думы Сысертского городского округа, член комиссии.</p>