



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.07. 2026

№ 54

г. Первоуральск

О назначении общественных обсуждений
по предоставлению разрешения на
условно разрешенный вид использования
земельных участков

Руководствуясь статьями 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Уставом муниципального округа Первоуральск, Положением о порядке организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального округа Первоуральск, утвержденным решением Первоуральской городской Думы от 27 февраля 2020 года № 267 (в действующей редакции), Правилами землепользования и застройки территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденными решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции)

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Назначить проведение общественных обсуждений по предоставлению разрешения условно разрешенного вида использования «гостиничное обслуживание» земельным участкам с кадастровыми номерами 66:58:2201001:203, 66:58:2201001:204, 66:58:2201001:1258, 66:58:2201001:1259, 66:58:2201001:1319, расположенным в территориальной зоне Ж-1 – «Зона жилых домов усадебного типа» по адресу: Свердловская область, п. Хрустальная (далее - проект) с 14 июля 2026 года по 28 июля 2026 года.

2. Управлению архитектуры и градостроительства Администрации муниципального округа Первоуральск подготовить и провести в установленный срок общественные обсуждения по проекту с участием постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов, в том числе:

2.1 разместить оповещение о начале общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и на оборудованных информационных стендах 15 июля 2026 года;

2.2 разместить проект и прилагаемые к нему информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 15 июля 2026 года;

2.3 организовать экспозицию проектов: в холле 1-го этажа здания Администрации муниципального округа Первоуральск по адресу: 623100, город Первоуральск, улица Ватутина, 41 с 15 июля 2026 года по 24 июля 2026 года (время работы экспозиции: с понедельника по пятницу (рабочие дни с 09:00 до 17:00);

2.4 осуществлять идентификацию участников общественных обсуждений;

2.5 осуществлять от физических и юридических лиц прием, предложений и замечаний по проекту с 15 июля 2026 года по 24 июля 2026 года;

2.6 рассмотреть поступившие предложения и замечания по проекту, подготовить протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений до 28 июля 2026 года;

2.7 разместить заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» 28 июля 2026 года.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в действие со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крючкова.

И.о. Главы муниципального округа
Первоуральск, заместитель Главы по
жилищно-коммунальному хозяйству,
городскому хозяйству и экологии



Д.Н. Поляков

%REG_DATE%№

%REG_NUM%

О предоставлении разрешения на
условно разрешенный вид использования
земельных участков

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (в действующей редакции), с учетом заключения по результатам общественных обсуждений, руководствуясь Уставом муниципального округа Первоуральск, Администрация муниципального округа Первоуральск

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «Гостиничное обслуживание» земельным участкам с кадастровыми номерами 66:58:2201001:203, 66:58:2201001:204, 66:58:2201001:1258, 66:58:2201001:1259, 66:58:2201001:1319, расположенным в территориальной зоне Ж-1 – «Зона жилых домов усадебного типа» по адресу: Свердловская область, п. Хрустальная.

2. Таумову Арсену Батнезовичу обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крюкова.

И.о. Главы муниципального округа
Первоуральск, заместитель Главы по
финансово-экономической политике

М.Ю. Ярославцева

%SIGN_STAMP%

Эскизный проект «Генплан и 3D-визуализация
турбазы»

⌚ Свердловская область, г. Первоуральск, п.
при ж-дст. Хрустальная

Генплан

М 1:400 он листе





Общий вид на здание 1



Вид на здание 2 с дороги



Вид на здание 2 с участка



Вид на пространство между зданиями 1 и 2



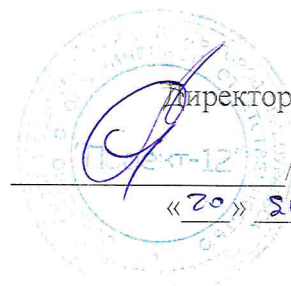
Вид на участок около здания 2 с дороги





Фактический адрес
Телефон, факс
ИНН/ОГРН

ООО «ПРОЕКТ-12»
623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г
+7 (343) 328-62-76, 8(922)188-62-76
6625046730/1086625000934



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «ПРОЕКТ12»

/ Анфиногенов С.В./
«20» сентября 2026 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Наименование объекта экспертизы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1319, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 65. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями

2. Заказчик (заявитель), юридический адрес

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России по Свердловской области, в Ленинском районе г.Екатеринбурга, 26.08.2008. Зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина д.122 кв.164.

3. Документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

4. Материалы представлены Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

5. Представленные документы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1319, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 65. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Эскизный проект 01-00-2025-ЭП Территория по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пос. Хрустальная 2025 г.;

Технико-экономическое обоснование по возможному установлению условно разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1319, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Хрустальная;

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 66:58:2201001:1319.

За полноту и достоверность информации, представленной для экспертизы, несут ответственность: Заказчик (Таумов Арсен Батнеязович) и Разработчик (ООО «ПРОЕКТ-12»).

6. Место расположения (или фактический адрес предприятия) Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д.ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 65. Участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1319
7. Основание для санитарно-эпидемиологической экспертизы Договор № 166/25 от 11.08.2025 г.
8. Цель экспертизы Установление соответствия (не соответствия) объекта экспертизы требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов: - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»; - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».
9. Дата проведения инспекции с 30.09.2025 г. по 02.10.2025 г.

10. При рассмотрении документации установлено

Результаты оценки на предмет соответствия ранее утвержденной градостроительной документации МО, ГО и т.п.:

Площадь земельного участка - 1503 м².

Проводился ли осмотр участка в натуре: Да

Характеристика земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1. Зона жилых домов усадебного типа. Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3. Блокированная жилая застройка
4. Ведение огородничества
5. Благоустройство территории
6. Улично-дорожная сеть
7. Предоставление коммунальных услуг
8. Земельные участки входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Вспомогательные виды использования:

1. Коммунальное обслуживание
2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3. Площадки для занятия спортом

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Социальное обслуживание
4. Оказание социальной помощи населению
5. Оказание услуг связи
6. Здравоохранение
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
8. Стационарное медицинское обслуживание
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Дома социального обслуживания
11. Бытовое обслуживание

12. Культурное развитие
13. Объекты культурно-досуговой деятельности
14. Религиозное использование
15. Осуществление религиозных обрядов
16. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
17. Деловое управление
18. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
19. Рынки
20. Магазины
21. Общественное питание
22. Гостиничное обслуживание
23. Спорт
24. Обеспечение занятий спортом в помещениях
25. Связь

Исходя из данных ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1319 полностью или частично расположен в границах зоны(-он) с особыми условиями использования территории: - Информация отсутствует.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0103003:1319 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, в Ленинском районе г. Екатеринбурга, зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степан Разина, д.122, кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1319-66/127/2025-3 26.09.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 22.09.2025г., право действующее.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Кадастровые номера смежных земельных участков: - 66:58:2201001:204. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; - 66:58:2201001:1259. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1319 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, ул. Степана Разина, д.122 кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1316-66/127/2025-3 26.09.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков, выдан 22.09.2025г., право действующее.

Проектные предложения:

Основные виды разрешенного использования: В соответствии с эскизным проектом, в пределах земельного участка планируется размещение домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Проектируемое модульное здание предназначается для гостиничного обслуживания. Здание предусматривается одноэтажное, без подвала. Здание имеет длину 10 м, ширину 6 м. Высота здания до низа несущих конструкций 3 м. Кровля 1-скатная малоуклонная, с наружным водостоком. Конструктивная система, предполагаемая к реализации здания - модульная каркасная. Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается вертикальными и горизонтальными связями. Крепление к фундаменту - жесткое. В стенах каркаса минераловатный утеплитель. Цвет: коричневый, идентичный RAL 5089 (Черный). Окна и витражи из пластикового профиля с покрытием ПВХ, индивидуального исполнения с двухкамерным стеклопакетом. Двери - входные ПВХ.

Все строительные материалы должны иметь гигиенические сертификаты Российской Федерации с санитарно-эпидемиологическим заключением, разрешающим применение их в общественных зданиях.

Общая площадь помещений, в том числе помещений первого этажа – 60,0 кв м (зал – 40,0 кв м, подсобное помещение – 10,5 кв м, санузлы – 4,5 кв м, тамбур – 5, кв м), высота этажа – 3 м, в коньке 6 м

Режим работы - ежедневно с 8.00 до 23.00, для администрации и рабочих - 8 часов в сутки, 5 дней в неделю, для охранников - круглосуточный.

- Штатное расписание: директор -1 чел. (1чел. в смену), Администратор - 1 чел. (1 чел. в смену), Уборщик - 1 чел (1 чел в смену). Итого 3 чел.

- 5 чел. в максимальную смену.

- Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует действующим нормам
Коэффициент естественной освещенности в помещениях проектируемого здания соответствует требованиям СНиПа 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

- Класс ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс

- Класс функциональной пожарной опасности здания - ФЗ.1 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

- Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

- Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматривается установка счетчиков: тепловой энергии в ИТП; горячей воды, холодной воды.

- Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств, в соответствии с требованиями ППР-2021.

- Мероприятия по борьбе с насекомыми.

- При эксплуатации в производственных, жилых помещениях, общественных зданиях, сооружениях, транспорта следует соблюдать меры, препятствующие проникновению, обитанию, размножению и расселению синантропных членистоногих, в том числе:

-- своевременный ремонт и герметизацию швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест ввода и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков;

-- обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта; уплотнение дверей, применение устройств автоматического закрывания дверей, укрытие вентиляционных

-- устройство и поддержание в исправности цементной (асфальтовой) стяжки пола;

-- поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков; Мероприятия по борьбе с грызунами.

- При проектировании и строительстве объектов предусматриваются и осуществляются инженерно-строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и не благоприятствующие обитанию.

- Основной особенностью наиболее эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех без исключения местах обитания грызунов и непрерывность этого воздействия. Среди имеющихся средств борьбы наиболее полно удовлетворяют указанным требованиям антикоагулянты (зоокумарин, ратиндан) в составе долго сохраняющихся отравленных приманок. При соблюдении мер предосторожности приманки с зоокумарином могут быть использованы во всех без исключения категориях объектов и находиться там неограниченно долго.

- По охране растительного и животного мира:

- устройство газонов на территории, свободной от застройки и твердых покрытий;

- посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях.

Класс опасности по санитарной классификации проектируемых и существующих объектов, размеры ориентировочной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) и возможность ее организации: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не требуют организации санитарно-защитной зоны. Согласно ПКК Росреестра рассматриваемый участок не расположен в СЗЗ других объектов и производств.

Размещение участка по отношению к водоисточникам:

Согласно представленному ГПЗУ, земельный участок не расположен в зонах санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Планируемый источник хозяйственно-питьевого (производственного) водоснабжения:
ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок уличного водопровода п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 900 м. Максимальная нагрузка по водоснабжению – 1,0 м³/сут.

Условия отведения хозяйственно-бытовых сточных вод:

ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок канализационного коллектора п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 850 м. Максимальная нагрузка по водоотведению – 1,0 м³/сут.

Условия водоотведения дождевых и талых вод:

По существующей схеме.

Планируемый источник теплоснабжения и ГВС:

Отсутствует возможность подключения сетям теплоснабжения и ГВС.

Планируемый источник электроснабжения:

Центральные сети

Санитарная очистка территории:

По существующей схеме.

Рекомендации для последующего проектирования:

- Обеспечить продолжительность инсоляции в окружающей жилой застройке и проектируемой застройке;

- Открытые паркинги для объекта разместить в соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от вместимости с учетом размеров санитарных разрывов до жилых домов и территорий школ, детских учреждений, площадок благоустройства (санитарный разрыв допускается принимать с учетом интерполяции в зависимости от их вместимости);

- При оборудовании контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов, соблюдать требования, предусмотренные СанПиН 2.1.3684-21, в соответствии с которыми, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3.); расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, допускается уменьшение не более чем на 25% указанного расстояния на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям (п.4).

11. Заключение

На основании вышеизложенного

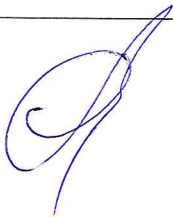
Объект инспекции

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1319, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 65. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

в объеме проведенной экспертизы соответствует требованиям:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».

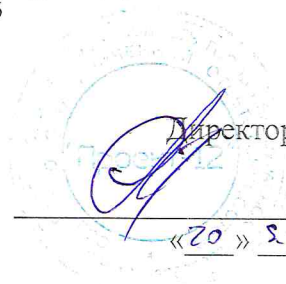
Директор ООО «Проект12»



Анфиногенов С.В.

Фактический адрес
Телефон, факс
ИНН/ОГРН

ООО «ПРОЕКТ-12»
623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г
+7 (343) 328-62-76, 8(922)188-62-76
6625046730/1086625000934



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «ПРОЕКТ12»

/ Анфиногенов С.В./

«20» сентября 2026 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Наименование объекта экспертизы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1259, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 59. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями

2. Заказчик (заявитель), юридический адрес

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России по Свердловской области, в Ленинском районе г.Екатеринбурга, 26.08.2008. Зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина д.122 кв.164.

3. Документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

4. Материалы представлены Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

5. Представленные документы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1259, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 59. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Эскизный проект 01-00-2025-ЭП Территория по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пос. Хрустальная 2025 г.;

Технико-экономическое обоснование по возможному установлению условно разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1259, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Хрустальная;

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 66:58:2201001:1259.

За полноту и достоверность информации, представленной для экспертизы, несут ответственность: Заказчик (Таумов Арсен Батнеязович) и Разработчик (ООО «ПРОЕКТ-12»).

6. Место расположения (или фактический адрес предприятия) Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д.ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 57. Участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1259
7. Основание для санитарно-эпидемиологической экспертизы Договор № 166/25 от 11.08.2025 г.
8. Цель экспертизы Установление соответствия (не соответствия) объекта экспертизы требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов: - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»; - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».
9. Дата проведения инспекции с 30.09.2025 г. по 02.10.2025 г.

10. При рассмотрении документации установлено
Результаты оценки на предмет соответствия ранее утвержденной
градостроительной документации МО, ГО и т.п.:

Площадь земельного участка - 1679 м².

Проводился ли осмотр участка в натуре: Да

Характеристика земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1. Зона жилых домов усадебного типа. Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3. Блокированная жилая застройка
4. Ведение огородничества
5. Благоустройство территории
6. Улично-дорожная сеть
7. Предоставление коммунальных услуг
8. Земельные участки входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Вспомогательные виды использования:

1. Коммунальное обслуживание
2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3. Площадки для занятия спортом

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Социальное обслуживание
4. Оказание социальной помощи населению
5. Оказание услуг связи
6. Здравоохранение
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
8. Стационарное медицинское обслуживание
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Дома социального обслуживания
11. Бытовое обслуживание

12. Культурное развитие
13. Объекты культурно-досуговой деятельности
14. Религиозное использование
15. Осуществление религиозных обрядов
16. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
17. Деловое управление
18. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
19. Рынки
20. Магазины
21. Общественное питание
22. Гостиничное обслуживание
23. Спорт
24. Обеспечение занятий спортом в помещениях
25. Связь

Исходя из данных ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1259 полностью или частично расположен в границах зоны(-он) с особыми условиями использования территории: - Информация отсутствует.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0103003:1259 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, в Ленинском районе г. Екатеринбурга, зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степанн Разина, д.122, кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1259-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Кадастровые номера смежных земельных участков: - 66:58:2201001:204. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; - 66:58:2201001:1319. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1259 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, ул. Степана Разина, д.122 кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1258-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Проектные предложения:

Основные виды разрешенного использования: В соответствии с эскизным проектом, в пределах земельного участка планируется размещение домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Проектируемое модульное здание предназначается для гостиничного обслуживания. Здание предусматривается одноэтажное, без подвала. Здание имеет длину 10 м, ширину 6 м. Высота здания до низа несущих конструкций 3 м. Кровля 1-скатная малоуклонная, с наружным водостоком. Конструктивная система, предполагаемая к реализации здания - модульная каркасная. Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается вертикальными и горизонтальными связями. Крепление к фундаменту - жесткое. В стенах каркаса минераловатный утеплитель. Цвет: коричневый, идентичный RAL 5089 (Черный). Окна и витражи из пластикового профиля с покрытием ПВХ, индивидуального исполнения с двухкамерным стеклопакетом. Двери - входные ПВХ.

Все строительные материалы должны иметь гигиенические сертификаты Российской Федерации с санитарно-эпидемиологическим заключением, разрешающим применение их в общественных зданиях.

Общая площадь помещений, в том числе помещений первого этажа – 60,0 кв м (зал – 40,0 кв м, подсобное помещение – 10,5 кв м, санузлы – 4,5 кв м, тамбур – 5, кв м), высота этажа – 3 м, в коньке 6 м

Режим работы - ежедневно с 8.00 до 23.00, для администрации и рабочих - 8 часов в сутки, 5 дней в неделю, для охранников - круглосуточный.

- Штатное расписание: директор -1 чел. (1чел. в смену), Администратор - 1 чел. (1 чел. в смену), Уборщик - 1 чел (1 чел в смену). Итого 3 чел.

- 5 чел. в максимальную смену.

- Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует действующим нормам Коэффициент естественной освещенности в помещениях проектируемого здания соответствует требованиям СНиПа 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

- Класс ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс

- Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф3.1 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

- Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

- Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматривается установка счетчиков: тепловой энергии в ИТП; горячей воды, холодной воды.

- Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств, в соответствии с требованиями ППР-2021.

- Мероприятия по борьбе с насекомыми.

- При эксплуатации в производственных, жилых помещениях, общественных зданиях, сооружениях, транспорта следует соблюдать меры, препятствующие проникновению, обитанию, размножению и расселению синантропных членистоногих, в том числе:

-- своевременный ремонт и герметизацию швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест ввода и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков;

-- обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта; уплотнение дверей, применение устройств автоматического закрывания дверей, укрытие вентиляционных

-- устройство и поддержание в исправности цементной (асфальтовой) стяжки пола;

-- поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков; Мероприятия по борьбе с грызунами.

- При проектировании и строительстве объектов предусматриваются и осуществляются инженерно- строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и не благоприятствующие обитанию.

- Основной особенностью наиболее эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех без исключения местах обитания грызунов и непрерывность этого воздействия. Среди имеющихся средств борьбы наиболее полно удовлетворяют указанным требованиям антикоагулянты (зоокумарин, ратиндан) в составе долго сохраняющихся отравленных приманок. При соблюдении мер предосторожности приманки с зоокумарином могут быть использованы во всех без исключения категориях объектов и находиться там неограниченно долго.

- По охране растительного и животного мира:

- устройство газонов на территории, свободной от застройки и твердых покрытий;

- посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях.

Класс опасности по санитарной классификации проектируемых и существующих объектов, размеры ориентировочной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) и возможность ее организации: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не требуют организации санитарно-защитной зоны. Согласно ПКК Росреестра рассматриваемый участок не расположен в СЗЗ других объектов и производств.

Размещение участка по отношению к водоисточникам:

Согласно представленному ГПЗУ, земельный участок не расположен в зонах санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Планируемый источник хозяйственно-питьевого (производственного) водоснабжения:
ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок уличного водопровода п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 900 м. Максимальная нагрузка по водоснабжению – 1,0 м³/сут.

Условия отведения хозяйственно-бытовых сточных вод:

ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок канализационного коллектора п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 850 м. Максимальная нагрузка по водоотведению – 1,0 м³/сут.

Условия водоотведения дождевых и талых вод:

По существующей схеме.

Планируемый источник теплоснабжения и ГВС:

Отсутствует возможность подключения сетям теплоснабжения и ГВС.

Планируемый источник электроснабжения:

Центральные сети

Санитарная очистка территории:

По существующей схеме.

Рекомендации для последующего проектирования:

- Обеспечить продолжительность инсоляции в окружающей жилой застройке и проектируемой застройке;

- Открытые паркинги для объекта разместить в соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от вместимости с учетом размеров санитарных разрывов до жилых домов и территорий школ, детских учреждений, площадок благоустройства (санитарный разрыв допускается принимать с учетом интерполяции в зависимости от их вместимости);

- При оборудовании контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов, соблюдать требования, предусмотренные СанПиН 2.1.3684-21, в соответствии с которыми, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3.); расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, допускается уменьшение не более чем на 25% указанного расстояния на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям (п.4).

11. Заключение

На основании вышеизложенного

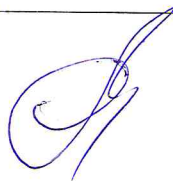
Объект инспекции

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1259, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 59. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

в объеме проведенной экспертизы соответствует требованиям:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».

Директор ООО «Проект12»



Анфиногенов С.В.

Фактический адрес
Телефон, факс
ИНН/ОГРН

ООО «ПРОЕКТ-12»
623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г
+7 (343) 328-62-76, 8(922)188-62-76
6625046730/1086625000934

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «ПРОЕКТ12»

/ Анфиногенов С.В./

«20» января 2026 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Наименование объекта экспертизы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1258, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 61. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями

2. Заказчик (заявитель), юридический адрес

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России по Свердловской области, в Ленинском районе г.Екатеринбурга, 26.08.2008. Зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина д.122 кв.164.

3. Документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

4. Материалы представлены Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

5. Представленные документы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1258, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 61. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Эскизный проект 01-00-2025-ЭП Территория по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пос. Хрустальная 2025 г.;

Технико-экономическое обоснование по возможному установлению условно разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1258, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Хрустальная;

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 66:58:2201001:1258.

За полноту и достоверность информации, представленной для экспертизы, несут ответственность: Заказчик (Таумов Арсен Батнеязович) и Разработчик (ООО «ПРОЕКТ-12»).

6. Место расположения (или фактический адрес предприятия) Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д.ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 61. Участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1258
7. Основание для санитарно-эпидемиологической экспертизы Договор № 166/25 от 11.08.2025 г.
8. Цель экспертизы Установление соответствия (не соответствия) объекта экспертизы требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов: - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»; - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».
9. Дата проведения инспекции с 30.09.2025 г. по 02.10.2025 г.

10. При рассмотрении документации установлено

Результаты оценки на предмет соответствия ранее утвержденной градостроительной документации МО, ГО и т.п.:

Площадь земельного участка - 1668 м².

Проводился ли осмотр участка в натуре: Да

Характеристика земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1. Зона жилых домов усадебного типа. Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3. Блокированная жилая застройка
4. Ведение огородничества
5. Благоустройство территории
6. Улично-дорожная сеть
7. Предоставление коммунальных услуг
8. Земельные участки входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Вспомогательные виды использования:

1. Коммунальное обслуживание
2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3. Площадки для занятия спортом

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Социальное обслуживание
4. Оказание социальной помощи населению
5. Оказание услуг связи
6. Здравоохранение
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
8. Стационарное медицинское обслуживание
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Дома социального обслуживания
11. Бытовое обслуживание

12. Культурное развитие
13. Объекты культурно-досуговой деятельности
14. Религиозное использование
15. Осуществление религиозных обрядов
16. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
17. Деловое управление
18. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
19. Рынки
20. Магазины
21. Общественное питание
22. Гостиничное обслуживание
23. Спорт
24. Обеспечение занятий спортом в помещениях
25. Связь

Исходя из данных ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1258 полностью или частично расположен в границах зоны(-он) с особыми условиями использования территории: - Информация отсутствует.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0103003:1258 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, в Ленинском районе г. Екатеринбурга, зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, д.122, кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1258-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Кадастровые номера смежных земельных участков: - 66:58:2201001:1259. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; - 66:58:2201001:1319. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:1258 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, ул. Степана Разина, д.122 кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1258-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Проектные предложения:

Основные виды разрешенного использования: В соответствии с эскизным проектом, в пределах земельного участка планируется размещение домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Проектируемое модульное здание предназначается для гостиничного обслуживания. Здание предусматривается одноэтажное, без подвала. Здание имеет длину 10 м, ширину 6 м. Высота здания до низа несущих конструкций 3 м. Кровля 1-скатная малоуклонная, с наружным водостоком. Конструктивная система, предполагаемая к реализации здания - модульная каркасная. Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается вертикальными и горизонтальными связями. Крепление к фундаменту - жесткое. В стенах каркаса минераловатный утеплитель. Цвет: коричневый, идентичный RAL 5089 (Черный). Окна и витражи из пластикового профиля с покрытием ПВХ, индивидуального исполнения с двухкамерным стеклопакетом. Двери - входные ПВХ.

Все строительные материалы должны иметь гигиенические сертификаты Российской Федерации с санитарно-эпидемиологическим заключением, разрешающим применение их в общественных зданиях.

Общая площадь помещений, в том числе помещений первого этажа – 60,0 кв м (зал – 40,0 кв м, подсобное помещение – 10,5 кв м, санузлы – 4,5 кв м, тамбур – 5, кв м), высота этажа – 3 м, в коньке 6 м

Режим работы - ежедневно с 8.00 до 23.00, для администрации и рабочих - 8 часов в сутки, 5 дней в неделю, для охранников - круглосуточный.

- Штатное расписание: директор - 1 чел. (1чел. в смену), Администратор - 1 чел. (1 чел. в смену), Уборщик - 1 чел (1 чел в смену). Итого 3 чел.

- 5 чел. в максимальную смену.

- Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует действующим нормам Коэффициент естественной освещенности в помещениях проектируемого здания соответствует требованиям СНиПа 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

- Класс ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс

- Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф3.1 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

- Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

- Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматривается установка счетчиков: тепловой энергии в ИТП; горячей воды, холодной воды.

- Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств, в соответствии с требованиями ППР-2021.

- Мероприятия по борьбе с насекомыми.

- При эксплуатации в производственных, жилых помещениях, общественных зданиях, сооружениях, транспорта следует соблюдать меры, препятствующие проникновению, обитанию, размножению и расселению синантропных членистоногих, в том числе:

-- своевременный ремонт и герметизацию швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест ввода и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков;

-- обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта; уплотнение дверей, применение устройств автоматического закрывания дверей, укрытие вентиляционных

-- устройство и поддержание в исправности цементной (асфальтовой) стяжки пола;

-- поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков; Мероприятия по борьбе с грызунами.

- При проектировании и строительстве объектов предусматриваются и осуществляются инженерно-строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и не благоприятствующие обитанию.

- Основной особенностью наиболее эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех без исключения местах обитания грызунов и непрерывность этого воздействия. Среди имеющихся средств борьбы наиболее полно удовлетворяют указанным требованиям антикоагулянты (зоокумарин, ратиндан) в составе долго сохраняющихся отравленных приманок. При соблюдении мер предосторожности приманки с зоокумарином могут быть использованы во всех без исключения категориях объектов и находиться там неограниченно долго.

- По охране растительного и животного мира:

- устройство газонов на территории, свободной от застройки и твердых покрытий;

- посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях.

Класс опасности по санитарной классификации проектируемых и существующих объектов, размеры ориентировочной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) и возможность ее организации: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не требуют организации санитарно-защитной зоны. Согласно ПКК Росреестра рассматриваемый участок не расположен в СЗЗ других объектов и производств.

Размещение участка по отношению к водоисточникам:

Согласно представленному ГПЗУ, земельный участок не расположен в зонах санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Планируемый источник хозяйственно-питьевого (производственного) водоснабжения:
ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок уличного водопровода п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 750 пм. Максимальная нагрузка по водоснабжению – 1,0 м3/сут.

Условия отведения хозяйственно-бытовых сточных вод:

ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок канализационного коллектора п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 700 м. Максимальная нагрузка по водоотведению – 1,0 м3/сут.

Условия водоотведения дождевых и талых вод:

По существующей схеме.

Планируемый источник теплоснабжения и ГВС:

Отсутствует возможность подключения сетям теплоснабжения и ГВС.

Планируемый источник электроснабжения:

Центральные сети

Санитарная очистка территории:

По существующей схеме.

Рекомендации для последующего проектирования:

- Обеспечить продолжительность инсоляции в окружающей жилой застройке и проектируемой застройке;

- Открытые паркинги для объекта разместить в соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от вместимости с учетом размеров санитарных разрывов до жилых домов и территорий школ, детских учреждений, площадок благоустройства (санитарный разрыв допускается принимать с учетом интерполяции в зависимости от их вместимости);

- При оборудовании контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов, соблюдать требования, предусмотренные СанПиН 2.1.3684-21, в соответствии с которыми, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3.); расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, допускается уменьшение не более чем на 25% указанного расстояния на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям (п.4).

11. Заключение

На основании вышеизложенного

Объект инспекции

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:1258, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 61. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

в объеме проведенной экспертизы соответствует требованиям:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».

Директор ООО «Проект12»



Анфиногенов С.В.

Фактический адрес
Телефон, факс
ИНН/ОГРН

ООО «ПРОЕКТ-12»
623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г
+7 (343) 328-62-76, 8(922)188-62-76
6625046730/1086625000934

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «ПРОЕКТ-12»

/ Анфиногенов С.В./

«20» сентября 2026 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Наименование объекта экспертизы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:204, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 63. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями

2. Заказчик (заявитель), юридический адрес

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России по Свердловской области, в Ленинском районе г.Екатеринбурга, 26.08.2008. Зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина д.122 кв.164.

3. Документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

4. Материалы представлены Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

5. Представленные документы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:204, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 63. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Эскизный проект 01-00-2025-ЭП Территория по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пос. Хрустальная 2025 г.;

Технико-экономическое обоснование по возможному установлению условно разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:204, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Хрустальная;

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 66:58:2201001:204.

За полноту и достоверность информации, представленной для экспертизы, несут ответственность: Заказчик (Таумов Арсен Батнеязович) и Разработчик (ООО «ПРОЕКТ-12»).

6. Место расположения (или фактический адрес предприятия) Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д.ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 63. Участок с кадастровым номером 66:58:2201001:204
7. Основание для санитарно-эпидемиологической экспертизы Договор № 166/25 от 11.08.2025 г.
8. Цель экспертизы Установление соответствия (не соответствия) объекта экспертизы требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов: - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»; - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».
9. Дата проведения инспекции с 30.09.2025 г. по 02.10.2025 г.

10. При рассмотрении документации установлено
Результаты оценки на предмет соответствия ранее утвержденной
градостроительной документации МО, ГО и т.п.:

Площадь земельного участка - 1013 м².

Проводился ли осмотр участка в натуре: Да

Характеристика земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1. Зона жилых домов усадебного типа. Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3. Блокированная жилая застройка
4. Ведение огородничества
5. Благоустройство территории
6. Улично-дорожная сеть
7. Предоставление коммунальных услуг
8. Земельные участки входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Вспомогательные виды использования:

1. Коммунальное обслуживание
2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3. Площадки для занятия спортом

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Социальное обслуживание
4. Оказание социальной помощи населению
5. Оказание услуг связи
6. Здравоохранение
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
8. Стационарное медицинское обслуживание
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Дома социального обслуживания
11. Бытовое обслуживание

12. Культурное развитие
13. Объекты культурно-досуговой деятельности
14. Религиозное использование
15. Осуществление религиозных обрядов
16. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
17. Деловое управление
18. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
19. Рынки
20. Магазины
21. Общественное питание
22. Гостиничное обслуживание
23. Спорт
24. Обеспечение занятий спортом в помещениях
25. Связь

Исходя из данных ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:204 полностью или частично расположен в границах зоны(-он) с особыми условиями использования территории: - Информация отсутствует.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0103003:204 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, в Ленинском районе г. Екатеринбурга, зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, д.122, кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:204-66/127/2025-6 03.06.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 03.06.2025г., право действующее.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Кадастровые номера смежных земельных участков: - 66:58:2201001:203. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; - 66:58:2201001:1319. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:204 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, ул. Степана Разина, д.122 кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1258-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Проектные предложения:

Основные виды разрешенного использования: В соответствии с эскизным проектом, в пределах земельного участка планируется размещение домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Проектируемое модульное здание предназначается для гостиничного обслуживания. Здание предусматривается одноэтажное, без подвала. Здание имеет длину 10 м, ширину 6 м. Высота здания до низа несущих конструкций 3 м. Кровля 1-скатная малоуклонная, с наружным водостоком. Конструктивная система, предполагаемая к реализации здания - модульная каркасная. Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается вертикальными и горизонтальными связями. Крепление к фундаменту - жесткое. В стенах каркаса минераловатный утеплитель. Цвет: коричневый, идентичный RAL 5089 (Черный). Окна и витражи из пластикового профиля с покрытием ПВХ, индивидуального исполнения с двухкамерным стеклопакетом. Двери - входные ПВХ.

Все строительные материалы должны иметь гигиенические сертификаты Российской Федерации с санитарно-эпидемиологическим заключением, разрешающим применение их в общественных зданиях.

Общая площадь помещений, в том числе помещений первого этажа – 60,0 кв м (зал – 40,0 кв м, подсобное помещение – 10,5 кв м, санузлы – 4,5 кв м, тамбур – 5, кв м), высота этажа – 3 м, в коньке 6 м

Режим работы - ежедневно с 8.00 до 23.00, для администрации и рабочих - 8 часов в сутки, 5 дней в неделю, для охранников - круглосуточный.

- Штатное расписание: директор - 1 чел. (1чел. в смену), Администратор - 1 чел. (1 чел. в смену), Уборщик - 1 чел (1 чел в смену). Итого 3 чел.

- 5 чел. в максимальную смену.

- Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует действующим нормам Коэффициент естественной освещенности в помещениях проектируемого здания соответствует требованиям СНиПа 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

- Класс ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс

- Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф3.1 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

- Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

- Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматривается установка счетчиков: тепловой энергии в ИТП; горячей воды, холодной воды.

- Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств, в соответствии с требованиями ППР-2021.

- Мероприятия по борьбе с насекомыми.

- При эксплуатации в производственных, жилых помещениях, общественных зданиях, сооружениях, транспорта следует соблюдать меры, препятствующие проникновению, обитанию, размножению и расселению синантропных членистоногих, в том числе:

- - своевременный ремонт и герметизацию швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест ввода и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков;

- - обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта; уплотнение дверей, применение устройств автоматического закрывания дверей, укрытие вентиляционных

- - устройство и поддержание в исправности цементной (асфальтовой) стяжки пола;

- - поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков; Мероприятия по борьбе с грызунами.

- При проектировании и строительстве объектов предусматриваются и осуществляются инженерно-строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и не благоприятствующие обитанию.

- Основной особенностью наиболее эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех без исключения местах обитания грызунов и непрерывность этого воздействия. Среди имеющихся средств борьбы наиболее полно удовлетворяют указанным требованиям антикоагулянты (зоокумарин, ратиндан) в составе долго сохраняющихся отравленных приманок. При соблюдении мер предосторожности приманки с зоокумарином могут быть использованы во всех без исключения категориях объектов и находиться там неограниченно долго.

- По охране растительного и животного мира:

- устройство газонов на территории, свободной от застройки и твердых покрытий;

- посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях.

Класс опасности по санитарной классификации проектируемых и существующих объектов, размеры ориентировочной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) и возможность ее организации: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не требуют организации санитарно-защитной зоны. Согласно ПКК Росреестра рассматриваемый участок не расположен в СЗЗ других объектов и производств.

Размещение участка по отношению к водоисточникам:

Согласно представленному ГПЗУ, земельный участок не расположен в зонах санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Планируемый источник хозяйственно-питьевого (производственного) водоснабжения:
ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок уличного водопровода п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 800 м. Максимальная нагрузка по водоснабжению – 1,0 м³/сут.

Условия отведения хозяйственно-бытовых сточных вод:

ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок канализационного коллектора п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 750 м. Максимальная нагрузка по водоотведению – 1,0 м³/сут.

Условия водоотведения дождевых и талых вод:

По существующей схеме.

Планируемый источник теплоснабжения и ГВС:

Отсутствует возможность подключения сетям теплоснабжения и ГВС.

Планируемый источник электроснабжения:

Центральные сети

Санитарная очистка территории:

По существующей схеме.

Рекомендации для последующего проектирования:

- Обеспечить продолжительность инсоляции в окружающей жилой застройке и проектируемой застройке;

- Открытые паркинги для объекта разместить в соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от вместимости с учетом размеров санитарных разрывов до жилых домов и территорий школ, детских учреждений, площадок благоустройства (санитарный разрыв допускается принимать с учетом интерполяции в зависимости от их вместимости);

- При оборудовании контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов, соблюдать требования, предусмотренные СанПиН 2.1.3684-21, в соответствии с которыми, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3.); расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, допускается уменьшение не более чем на 25% указанного расстояния на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям (п.4).

11. Заключение

На основании вышеизложенного

Объект инспекции

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:204, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 63. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

в объеме проведенной экспертизы соответствует требованиям:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».

Директор ООО «Проект12»



Анфиногенов С.В.

Фактический адрес
Телефон, факс
ИНН/ОГРН

ООО «ПРОЕКТ-12»
623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г
+7 (343) 328-62-76, 8(922)188-62-76
6625046730/1086625000934

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «ПРОЕКТ12»

/ Анфиногенов С.В./

«20» января 2026 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Наименование объекта экспертизы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:203, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 57. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями

2. Заказчик (заявитель), юридический адрес

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России по Свердловской области, в Ленинском районе г.Екатеринбурга, 26.08.2008. Зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина д.122 кв.164.

3. Документация разработана Общество с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

4. Материалы представлены Общество с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-12» (ООО «ПРОЕКТ-12»), 623104 Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича 28 Г, ИНН 6625046730; ОГРН 1086625000934

5. Представленные документы

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:203, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 57. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Эскизный проект 01-00-2025-ЭП Территория по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пос. Хрустальная 2025 г.;

Технико-экономическое обоснование по возможному установлению условно разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:203, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Хрустальная;

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 66:58:2201001:203.

За полноту и достоверность информации, представленной для экспертизы, несут ответственность: Заказчик (Таумов Арсен Батнеязович) и Разработчик (ООО «ПРОЕКТ-12»).

6. Место расположения (или фактический адрес предприятия) Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д.ст. Хрустальная, ул. Тракторная д. 57. Участок с кадастровым номером 66:58:2201001:203
7. Основание для санитарно-эпидемиологической экспертизы Договор № 166/25 от 11.08.2025 г.
8. Цель экспертизы Установление соответствия (не соответствия) объекта экспертизы требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов: - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»; - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».
9. Дата проведения инспекции с 30.09.2025 г. по 02.10.2025 г.

10. При рассмотрении документации установлено
Результаты оценки на предмет соответствия ранее утвержденной градостроительной документации МО, ГО и т.п.:

Площадь земельного участка - 1712 м².

Проводился ли осмотр участка в натуре: Да

Характеристика земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1. Зона жилых домов усадебного типа. Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3. Блокированная жилая застройка
4. Ведение огородничества
5. Благоустройство территории
6. Улично-дорожная сеть
7. Предоставление коммунальных услуг
8. Земельные участки входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Вспомогательные виды использования:

1. Коммунальное обслуживание
2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3. Площадки для занятия спортом

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Социальное обслуживание
4. Оказание социальной помощи населению
5. Оказание услуг связи
6. Здравоохранение
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
8. Стационарное медицинское обслуживание
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Дома социального обслуживания
11. Бытовое обслуживание

12. Культурное развитие
13. Объекты культурно-досуговой деятельности
14. Религиозное использование
15. Осуществление религиозных обрядов
16. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
17. Деловое управление
18. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
19. Рынки
20. Магазины
21. Общественное питание
22. Гостиничное обслуживание
23. Спорт
24. Обеспечение занятий спортом в помещениях
25. Связь

Исходя из данных ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:203 полностью или частично расположен в границах зоны(-он) с особыми условиями использования территории: - Информация отсутствует.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0103003:203 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, в Ленинском районе г. Екатеринбурга, зарегистрирован: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степанн Разина, д.122, кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:203-66/127/2025-10 17.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 17.04.2025г., право действующее.

Размещение участка по отношению к окружающей территории (в т. ч. с учетом решений утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией), имеющимся строениям

Кадастровые номера смежных земельных участков: - 66:58:2201001:204. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; - 66:58:2201001:1319. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:2201001:203 свободен от застройки. Правообладатель (правообладатели):

Таумов Арсен Батнеязович, паспорт: 6508 484249, отделом УФМС России, по Свердловской области, ул. Степана Разина, д.122 кв.164. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 66:58:2201001:1258-66/127/2025-3 23.04.2025г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков, выдан 18.04.2025г., право действующее.

Проектные предложения:

Основные виды разрешенного использования: В соответствии с эскизным проектом, в пределах земельного участка планируется размещение домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

Проектируемое модульное здание предназначается для гостиничного обслуживания. Здание предусматривается одноэтажное, без подвала. Здание имеет длину 10 м, ширину 6 м. Высота здания до низа несущих конструкций 3 м. Кровля 1-скатная малоуклонная, с наружным водостоком. Конструктивная система, предполагаемая к реализации здания - модульная каркасная. Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается вертикальными и горизонтальными связями. Крепление к фундаменту - жесткое. В стенах каркаса минераловатный утеплитель. Цвет: коричневый, идентичный RAL 5089 (Черный). Окна и витражи из пластикового профиля с покрытием ПВХ, индивидуального исполнения с двухкамерным стеклопакетом. Двери - входные ПВХ.

Все строительные материалы должны иметь гигиенические сертификаты Российской Федерации с санитарно-эпидемиологическим заключением, разрешающим применение их в общественных зданиях.

Общая площадь помещений, в том числе помещений первого этажа – 60,0 кв м (зал – 40,0 кв м, подсобное помещение – 10,5 кв м, санузлы – 4,5 кв м, тамбур – 5, кв м), высота этажа – 3 м, в коньке 6 м

Режим работы - ежедневно с 8.00 до 23.00, для администрации и рабочих - 8 часов в сутки, 5 дней в неделю, для охранников - круглосуточный.

- Штатное расписание: директор - 1 чел. (1чел. в смену), Администратор - 1 чел. (1 чел. в смену), Уборщик - 1 чел (1 чел в смену). Итого 3 чел.

- 5 чел. в максимальную смену.

- Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует действующим нормам Коэффициент естественной освещенности в помещениях проектируемого здания соответствует требованиям СНиПа 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

- Класс ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс

- Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф3.1 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

- Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

- Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматривается установка счетчиков: тепловой энергии в ИТП; горячей воды, холодной воды.

- Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств, в соответствии с требованиями ППР-2021.

- Мероприятия по борьбе с насекомыми.

- При эксплуатации в производственных, жилых помещениях, общественных зданиях, сооружениях, транспорта следует соблюдать меры, препятствующие проникновению, обитанию, размножению и расселению синантропных членистоногих, в том числе:

-- своевременный ремонт и герметизацию швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест ввода и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков;

-- обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта; уплотнение дверей, применение устройств автоматического закрывания дверей, укрытие вентиляционных

-- устройство и поддержание в исправности цементной (асфальтовой) стяжки пола;

-- поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков; Мероприятия по борьбе с грызунами.

- При проектировании и строительстве объектов предусматриваются и осуществляются инженерно-строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и не благоприятствующие обитанию.

- Основной особенностью наиболее эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех без исключения местах обитания грызунов и непрерывность этого воздействия. Среди имеющихся средств борьбы наиболее полно удовлетворяют указанным требованиям антикоагулянты (зоокумарин, ратиндан) в составе долго сохраняющихся отравленных приманок. При соблюдении мер предосторожности приманки с зоокумарином могут быть использованы во всех без исключения категориях объектов и находиться там неограниченно долго.

- По охране растительного и животного мира:

- устройство газонов на территории, свободной от застройки и твердых покрытий;

- посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях.

Класс опасности по санитарной классификации проектируемых и существующих объектов, размеры ориентировочной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) и возможность ее организации: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не требуют организации санитарно-защитной зоны. Согласно ПКК Росреестра рассматриваемый участок не расположен в СЗЗ других объектов и производств.

Размещение участка по отношению к водоисточникам:

Согласно представленному ГПЗУ, земельный участок не расположен в зонах санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Планируемый источник хозяйственно-питьевого (производственного) водоснабжения:
ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок уличного водопровода п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 850 м. Максимальная нагрузка по водоснабжению – 1,0 м³/сут.

Условия отведения хозяйственно-бытовых сточных вод:

ППМУП «Водоканал» № 385-25 от 10.10.2025 г. участок канализационного коллектора п. при т/базе Хрустальная, удаленность от земельного участка 800 м. Максимальная нагрузка по водоотведению – 1,0 м³/сут.

Условия водоотведения дождевых и талых вод:

По существующей схеме.

Планируемый источник теплоснабжения и ГВС:

Отсутствует возможность подключения сетям теплоснабжения и ГВС.

Планируемый источник электроснабжения:

Центральные сети

Санитарная очистка территории:

По существующей схеме.

Рекомендации для последующего проектирования:

- Обеспечить продолжительность инсоляции в окружающей жилой застройке и проектируемой застройке;

- Открытые паркинги для объекта разместить в соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от вместимости с учетом размеров санитарных разрывов до жилых домов и территорий школ, детских учреждений, площадок благоустройства (санитарный разрыв допускается принимать с учетом интерполяции в зависимости от их вместимости);

- При оборудовании контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов, соблюдать требования, предусмотренные СанПиН 2.1.3684-21, в соответствии с которыми, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3.); расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, допускается уменьшение не более чем на 25% указанного расстояния на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям (п.4).

11. Заключение

На основании вышеизложенного

Объект инспекции

Материалы для экспертизы возможности установления условно разрешенного вида использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 66:58:2201001:203, расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж-д. ст. Хрустальная, ул. Тракторная, д. 57. Для размещения домиков для отдыха, обустройство территории зелеными насаждениями.

в объеме проведенной экспертизы соответствует требованиям:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников и водопроводов водоснабжения питьевого назначения».

Директор ООО «Проект12»



Анфиногенов С.В.