



## ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от 17.05.2018г. № 217

г. Сысерть

***О назначении публичных слушаний по Проекту внесения изменений № 6 в Правила землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 г. № 323 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» (в редакции от 21.02.2018г. №45) в части территории населенных пунктов Сысертского городского округа***

В соответствии со статьей 28, 31, 30, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Предписанием Министерства строительства и развития Свердловской области от 29.09.2016г. № 16-01-81/10415, Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний в Сысертском городском округе, утвержденным решением Думы Сысертского городского округа от 23 ноября 2011 года № 444 (в редакции от 27.08.2015г.), Правилами землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденными решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008г. № 323 (в редакции от 21.02.2018г. № 45), постановлением Главы Сысертского городского округа о подготовке Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа от 11.05.2018г. № 200 (с изменениями от 16.05.2018 г. № 207), рассмотрев Проект внесения изменений № 6 в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Назначить проведение публичных слушаний по Проекту внесения изменений № 6 в Правила землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 г. № 323 (в редакции от 21.02.2018г. № 45) в части территории населенных пунктов Сысертского городского округа (далее - Проект) (прилагается) на 04 июня 2018 года в 17 часов 15 минут, по адресу: город Сысерть Сысертского района Свердловской области, улица Ленина, 35, здание Администрации Сысертского городского округа, зал заседаний.

2. Установить, что для участия в публичных слушаниях, внесения предложений и замечаний необходимо иметь документ, удостоверяющий личность.

3. Установить место и время ознакомления заинтересованных лиц с материалами публичных слушаний в рабочие дни с 9-00 до 16-00 в здании Администрации Сысертского городского округа по адресу: город Сысерть Сысертского района

Свердловской области, улица Ленина, 35, Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству, кабинет № 18.

4. Установить срок приема от физических и юридических лиц предложений и замечаний по выносимому на публичные слушания Проекту в письменном виде с даты регистрации настоящего постановления до 02 июня 2018 года по адресу: город Сысерть, улица Ленина, 35, Администрация Сысертского городского округа, кабинет № 18.

5. Сформировать комиссию по организации и проведению публичных слушаний (далее - Комиссия) из членов Комиссии по землепользованию и застройке Сысертского городского округа, в следующем составе:

- Александровский А.В. - заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа, председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству, председатель Комиссии;

- Капалина Е.А. - заместитель председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа, заместитель председателя Комиссии;

- Бындина Т.В. - ведущий специалист Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа, секретарь Комиссии;

члены Комиссии:

- Воробьев С.О. - первый заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа;

- Савичев А.А. - депутат Думы Сысертского городского округа;

- Кочмарев А.А. - депутат Думы Сысертского городского округа;

- Королев С.М. - депутат Думы Сысертского городского округа.

6. Комиссии:

1) организовать и провести публичные слушания по Проекту с участием жителей Сысертского городского округа, правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства в Сысертском городском округе;

2) обеспечить прием предложений и замечаний по Проекту в письменном виде в срок до 02 июня 2018 года;

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

7. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

9. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Исполняющий обязанности  
Главы Сысертского городского округа

С.О. Воробьев



Администрация  
Сысертского городского округа

Приложение к  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 17.05.2018г. № 217

СОГЛАСОВАНО  
Исполняющий обязанности  
Главы Сысертского городского округа  
\_\_\_\_\_ С.О. Воробьев  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Проект внесения изменений № 6  
в Правила землепользования  
и застройки  
Сысертского городского округа в части  
территорий населенных пунктов  
Сысертского городского округа**

г. Сысерть  
2018

# **Пояснительная записка проекта внесение изменений № 6 в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа в части территорий населенных пунктов Сысертского городского округа**

**Проект выполнен на основании:**

1. Протокола заседания, заключения комиссии по землепользованию и застройке Сысертского городского округа от 07.05.2018 № 27.

2. Постановления Администрации Сысертского городского округа от 11.05.2018 № 200 (с изменениями от 16.05.2018 №207) «О подготовке Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа».

## **Изменения, вносимые в ЧАСТЬ II. Градостроительные регламенты.**

Главу 1, части II изложить в новой редакции, согласно приложению 1.

## **Изменения, вносимые в ЧАСТЬ III. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Условные обозначения. Карта отображения справочных зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории Сысертского городского округа**

Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, в части изменения типа, границ территориальных зон на основании решения комиссии от 07.05.2018 № 27 применительно к территории города Сысерть.

Данные о вносимых изменениях

<b>№ п/п</b>	<b>№ по протоколу</b>	<b>Наименование предприятия, организации, частного лица</b>	<b>Вносимые изменения</b>	<b>Приложения</b>
<b>г. Сысерть</b>				
<b>Комиссия по землепользованию и застройке Сысертского городского округа от 07.05.2018 № 27</b>				
1	1.1	Администрация СГО	В правилах землепользования и застройки Сысертского городского округа предусмотреть зону осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ). В границах улиц Тракторная, Карла Либкнехта, Розы Люксембург, переулка Стрелочников изменить зону размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания (ЖТ 4.1), зону размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания (8.1) на зону осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ).	Фрагмент 95 Приложение 5

## ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 1. Структура градостроительных регламентов

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах черты Сысертского городского округа установлены следующие территориальные зоны.

#### Перечень территориальных зон

Таблица 1

№ п/п	Кодовые обозначения	Наименование территориальной зоны
	ЖТ-1.1	Зона индивидуальных жилых домов в городах
	ЖТ-1.2	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах
	ЖТ-1.3	Зона малоэтажных жилых домов
	ЖТ-2	Зона среднеэтажных жилых домов
	ЖТ-3	Зона многоэтажных жилых домов
	О	Зона огородничества
	ТД-1	Зона коммерческих объектов
	ТД-2	Зона социальных объектов
	ТРЗ	Зона развития застройки
	Р	Зона рекреации
	ДР	Зона древесно-кустарниковой растительности
	ТП-1	Зона производственных и сельскохозяйственных объектов
	ТП-2	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов
	СХ	Сельскохозяйственная зона
	ДС	Зона дачного хозяйства и ведения садоводства
	СП-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
	СП-2	Зона специального назначения, связанная с утилизацией
	И	Зона инженерной инфраструктуры
	Т	Зона транспортной инфраструктуры
	КУРТ	Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
Территории, действие градостроительных регламентов на которые не устанавливаются		
	ЗВФ	Земли, покрытые поверхностными водами
	ЗАП	Земли запаса
	ЗЛФ	Земли лесного фонда
	ООПТ	Особо охраняемые природные территории
Территории, действие градостроительных регламентов на которые не распространяются		
	ЗОП	Территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры), остановочных пунктов, временных торговых объектов (киосков, павильонов), площадей, береговые полосы
	Р-1	Территории общего пользования для размещения парков, скверов, бульваров, городские леса
	ЗГО	Зона размещения горных отводов
	ИК	Территории памятников истории и культуры
	ТЖД	Территории железной дороги

Соответствие видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведено в таблице 2. Кодовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства соответствует приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 № 540.

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствие территориальных зон	Ранее действующие кодовые обозначения территориальных зон																			№ п/п	
			Ж-1.1, Ж-2.1	Ж-1, Ж-2, Ж-2.2	Ж-3, Ж-3.1, Ж-4, Ж-4.1	Ж-5, Ж-5.1, Ж-6, Ж-6.1	Ж-7, Ж-7.1, Ж-8, Ж-8.1, Ж-9.1, Ж-10.1	Ж-11, СХ-7	ОД-1, ОД-2, ОД-8, ОД-7	ОД-6, Р-3, ОД-4, ОД-3	новая	Р-2, Р-4, ОД-5	Р-5, С-5	П-1-П-3, КС-1 – КС-3, СХ-1, СХ-2	П-4, П-5, КС-4, КС-5, СХ-4, СХ-5	СХ, СХ-3, СХ-4, СХ-5	СХ-6	С-1	С-3, С-2	И-1,2,3,4,5,6,7	Т-1,2,3,4,5,6		новая
			ЖТ-1.1	ЖТ-1.2	ЖТ-1.3	ЖТ-2	ЖТ-3	О	ТД-1	ТД-2	ТРЗ	Р	ДР	ТП-1	ТП-2	СХ	ДС	СП-1	СП-2	И	Т		КУРТ
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	О	О	У	У	У	-	У	-	У	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	1	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	2	
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	У	О	-	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	
2.3	Блокированная жилая застройка	У	У	О	-	-	-	У	-	У	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	4	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	-	-	О	О	У	-	О	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	5	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	-	-	-	О	-	О	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
2.7	Обслуживание жилой застройки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	7	
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	У	У	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	
2.7.1	Объекты гаражного назначения	У	У	У	У	У	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	9	
4.9	Обслуживание автотранспорта	У	У	У	У	У	-	В	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	10	
13.1	Ведение огородничества	У	У	У	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	
13.3	Ведения дачного хозяйства	У	У	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	12	
3.1	Коммунальное обслуживание	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	13	
3.5	Образование и просвещение	О	О	О	О	О	-	О	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	
3.4	Здравоохранение	У	У	У	У	У	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	
3.9	Обеспечение научной деятельности	-	-	-	-	-	-	О	У	-	-	-	О	О	В	-	-	-	-	-	-	16	
3.7	Религиозное использование	У	У	У	У	У	-	О	У	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	17	
3.2	Социальное обслуживание	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	
3.8	Общественное управление	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	
3.3	Бытовое обслуживание	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	
3.6	Культурное развитие	У	У	У	У	У	-	О	У	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	У	21	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	О	О	О	О	О	-	О	О	О	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	22	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	У	У	У	-	-	-	О	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	23	
3.10.2	Приюты для животных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	24	
4.4	Магазины	У	У	У	У	У	-	О	-	У	-	-	В	О	-	-	-	-	-	-	-	25	
4.3	Рынки	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	26	
4.7	Гостиничное обслуживание	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	В	В	-	-	-	-	-	О	-	27	
4.5	Банковская и страховая деятельность	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	
4.6	Общественное питание	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	О	-	29	
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	-	-	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	
4.8	Развлечения	-	-	-	-	-	-	У	-	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	
4.1	Деловое управление	-	-	-	-	-	-	О	-	-	В	-	В	В	-	В	-	-	-	-	-	32	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	-	-	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	О	-	33	
5.1	Спорт	У	У	У	У	У	-	О	У	-	О	-	В	В	-	-	-	-	-	-	-	34	
5.2	Природно-познавательный туризм	В	В	В	В	В	-	-	-	В	О	У	-	-	-	В	-	-	-	-	-	35	
5.2.1	Туристическое обслуживание	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36	
5.3	Охота и рыбалка	-	-	-	-	-	-	-	-	О	У	-	-	В	-	-	-	-	-	-	-	37	
5.4	Причалы для маломерных судов	О	О	О	-	-	-	О	О	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	
2.4	Передвижное жилье	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	
9.1	Охрана природных территорий	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	
9.2.1	Санаторная деятельность	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	42	
6.3	Легкая промышленность	-	-	-	У	У	-	У	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	43	
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	44	
6.4	Пищевая промышленность	-	-	-	У	У	-	У	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	45	
6.6	Строительная промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	46	
6.8	Связь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	47	
6.9	Склады	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	О	-	48	
1.1	Растениеводство	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	49	
1.7	Животноводство	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	У	-	-	-	-	-	-	50	
1.12	Пчеловодство	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	-	-	-	-	-	-	-	51	
1.13	Рыбоводство	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	У	-	-	-	-	-	-	-	52	
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	У	-	-	-	-	-	-	-	53	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	У	-	-	-	-	-	-	54	
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	55	
1.17	Питомники	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	-	56	
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	У	-	-	-	-	-	-	57	
13.2	Ведение садоводства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	58	
12.2	Специальная деятельность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	О	-	-	-	-	59	
12.1	Ритуальная деятельность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	-	-	-	60	
7.0	Транспорт	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	-	-	-	О	-	61	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	О	О	О	О	О	-	О	О	О	В	О	О	О	-	О	-	-	-	О	О	62	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
«О»	Основной вид разрешенного использования	«В» Вспомогательный вид разрешенного использования																					
«У»	Условно разрешенный вид использования	«-» Вид использования не подлежит установлению																					

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указаны в таблице №3 и установлены в следующем составе:

1) **Класс опасности** – максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка.

2) **Минимальная площадь земельного участка ( $S_{min}$ ), максимальная площадь земельного участка ( $S_{max}$ )** – площадь земельного участка, занимаемая существующим и (или) размещаемым на его территории объектом капитального строительства, требуемая в соответствии с техническими регламентами для размещения элементов благоустройства, в т.ч. озеленения, открытых площадок для хранения автотранспорта, проездов и пр.; а также вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации. Может определяться по техническому заданию на проектирование (ТЗ).

3)  **$A_{min}$**  - минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту.

4)  **$B_{min}$**  – минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков. В случае примыкания к соседнему зданию (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 м, в иных случаях - 3м. Расстояние до границы соседнего земельного участка от вспомогательных объектов: хозяйственных построек, бани, гаража должно быть не менее 1м.

5)  **$K_{max}$**  – максимальный коэффициент застройки земельного участка – выраженный в процентах показатель элемента градостроительного регламента, определяемый в границах земельного участка как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от красных линий и границ земельного участка.

6) **Количество этажей** - максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные. В количество этажей включают все этажи, включая подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

7) **максимальная высота ограждений земельных участков** – устанавливается для малоэтажной жилой застройки (со стороны улицы – сплошное или решетчатое (высота - не более 2 м), между участками – решетчатое (по согласованию с соседями – иное) (высота – не более 1,5 м).

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Таблица 3

Кодовое обозначение	Наименование зоны	Предельный класс опасности	S min, га	S max, га	A min, м	B min, м**	K max, %***	Предельное количество этажей
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЖТ-1.1	Зона индивидуальных жилых домов в городах	V	0,04	0,35	15	3	30	3
ЖТ-1.2	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах	V	0,04	0,35	15	3	30	3
ЖТ-1.3	Зона малоэтажных жилых домов*	V	0,02	-	30	3	60	4
ЖТ-2	Зона среднеэтажных жилых домов*	V	0,2	-	30	3	60	9
ЖТ-3	Зона многоэтажных жилых домов*	V	0,2	-	30	3	60	16
О	Зона огородничества	-	0,01	-	-	-	-	-
ТД-1	Зона коммерческих объектов*	III	0,05	-	15	3	60	5
ТД-2	Зона социальных объектов*	-	0,10	-	15	3	60	5
ТРЗ	Зона развития застройки*	-	0,02	-	15	3	60	3
Р	Зона рекреации	-	0,01	-	10	3	60	3
ДР	Зона древесно-кустарниковой растительности	-	0,01	-	-	-	-	-
ТП-1	Зона производственных и сельскохозяйственных объектов*	I	0,05	-	30	3	70	3
ТП-2	Многофункциональная зона производственных объектов*	IV	0,10	-	30	3	70	3
СХ	Сельскохозяйственная зона	III	0,01	-	-	-	-	1
ДС	Зона дачного хозяйства и ведения садоводства	-	0,06	-	15	3	30	3
СП-1	Зона специального назначения, связанная с утилизацией	II	0,01	-	10	3	70	2
СП-2	Зона специального назначения, связанная с захоронениями	II	0,10	-	10	3	70	2
И	Зона инженерной инфраструктуры	III	0,001	-	-	-	70	2
Т	Зона транспортной инфраструктуры	III	0,01	-	10	3	70	2
КУРТ	Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории	V	****	-	****	****	****	5

\* Архитектурно-градостроительное решение эскизного проекта объекта капитального строительства (эскизный проект) подлежит обязательному рассмотрению Администрацией Сысертского городского округа до подготовки проектной документации.

\*\* За исключением расстояния от фасадных границ земельного участка, которое определяется линией градостроительного регулирования равной - 5м (кроме существующей застройки) или иными линиями градостроительного регулирования, определенными документацией по планировке территории.

\*\*\* Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

\*\*\*\* Определяется документацией по планировке территории.

«-» Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. На карте градостроительного зонирования (часть 3 настоящих Правил) вне пределов территориальных зон отображены территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

3.1. К территориям Сысертского городского округа, на которые градостроительные регламенты не распространяются, относятся:

1) территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры), остановочных пунктов, временных торговых объектов (киосков, павильонов), площадей, береговые полосы - ЗОП;

2) территории общего пользования для размещения парков, скверов, бульваров, городские леса - Р-1;

3) зона размещения горных отводов (ЗГО);

4) территории памятников истории и культуры (ИК).

3.2. К территориям городского округа, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, относятся:

1) земли, покрытые поверхностными водами (ЗВФ);

2) земли запаса (ЗАП);

3) земли лесного фонда (ЗЛФ);

4) особо охраняемые природные территории (ООПТ);

5) территории железной дороги (ТЖД).

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования СХ не установлен для расположенных в данной зоне сельскохозяйственных угодий в составе земель категории сельскохозяйственного назначения.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 2. Градостроительные регламенты зон**

Жилые зоны предназначены для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного жилья, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; развития объектов общественно-

деловой и промышленной застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

На территории Сысертского городского округа выделяют 3 основных вида жилых зон с подвидами.

1. Малоэтажная жилая застройка;
2. Среднеэтажная жилая застройка;
3. Многоэтажная жилая застройка.

#### **Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных жилых домов в городах.**

##### **Кодовое обозначение – ЖТ-1.1.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- развитие объектов общественно-деловой и промышленной застройки в соответствующих среде, формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

#### **Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах.**

##### **Кодовое обозначение – ЖТ-1.2.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома, в том числе для размещения приусадебного участка личного подсобного хозяйства с правом содержания домашнего скота и птицы;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- развитие объектов общественно-деловой и промышленной застройки в соответствующих среде, формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

#### **Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных жилых домов.**

##### **Кодовое обозначение – ЖТ-1.3.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 3 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

- размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- развитие объектов общественно-деловой и промышленной застройки в соответствующих среде, формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

### **Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных жилых домов.**

#### **Кодовое обозначение – ЖТ-2.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

- размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- развитие объектов общественно-деловой и промышленной застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

### **Градостроительный регламент жилой зоны многоэтажных жилых домов.**

#### **Кодовое обозначение – ЖТ-3.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- развитие объектов общественно-деловой и промышленной застройки в соответствующих среде, формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

### **Градостроительный регламент зоны огородничества**

#### **Кодовое обозначение – О**

Зона огородничества – территории, предназначенные для осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также размещения хозяйственных строений и сооружений.

### **Градостроительный регламент общественно-деловой зоны коммерческих объектов**

#### **Кодовое обозначение – ТД-1.**

Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий (включающих исторический центр города Сысерти), предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **Градостроительный регламент общественно-деловой зоны социальных объектов**

##### **Кодовое обозначение - ТД-2.**

Цель выделения зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных объектов некоммерческого назначения таких как:

- учреждения здравоохранения;
- лечебно-оздоровительные учреждения;
- учебно-образовательные учреждения;
- объекты спортивного назначения;
- социальное обслуживание.

##### **Кодовое обозначение – ТРЗ.**

Зона развития застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории.

#### **Градостроительный регламент рекреационной зоны.**

##### **Кодовое обозначение – Р.**

Цель выделения зоны - сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта и развлечений, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **Градостроительный регламент рекреационной зоны древесно-кустарниковой растительности**

##### **Кодовое обозначение – ДР.**

Цель выделения зоны - территории, предназначенные для выделения древесно-кустарниковых насаждений, а также открытых пространств из состава земель населенных пунктов и предотвращения их занятия другими видами деятельности, до момента принятия решения об изменении их вида использования соответствующими органами.

#### **ТП-1 Градостроительный регламент зоны производственных и сельскохозяйственных объектов**

##### **Кодовое обозначение – ТП-1.**

Цель выделения зоны - для формирования комплексов производственных и сельскохозяйственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной инфраструктуры, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

#### **ТП-2 Градостроительный регламент многофункциональной зоны производственных объектов**

##### **Кодовое обозначение – ТП-2.**

Цель выделения зоны - для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной инфраструктуры с

низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

### **Градостроительный регламент сельскохозяйственной зоны**

#### **Кодовое обозначение – СХ.**

Цели выделения зоны - для выращивания сельскохозяйственной продукции, выпаса скота и сенокосения, с возможностью пчеловодства, используются в соответствии с установленными параметрами до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки для формирования комплексов предприятий сельскохозяйственного производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции с низкими уровнями шума и загрязнения.

### **Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства и ведения садоводства**

#### **Кодовое обозначение – ДС.**

Цель выделения зоны – выращивание плодовых, ягодных, декоративных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, а также строительства хозяйственных строений, дачных и садовых домов.

### **Градостроительный регламент специальной зоны, связанной с захоронениями**

#### **Кодовое обозначение – СП-1.**

Зона размещения кладбищ и крематориев - территории, на которых расположены или планируется размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, а так же размещение соответствующих культовых сооружений.

### **Градостроительный регламент специальной зоны, связанной с утилизацией**

#### **Кодовое обозначение-СП-2.**

Зона размещения скотомогильников, полигонов твердых бытовых отходов - территорий, на которых расположены или планируется размещение объектов складирования, переработки и захоронения ТБО и ЖБО, включая места для захоронения трупов животных.

### **Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры**

#### **Кодовое обозначение - И.**

Комплексная зона объектов инженерной инфраструктуры - территории, на которых расположены или планируется размещение объектов инженерной инфраструктуры и вспомогательных объектов.

### **Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры**

#### **Кодовое обозначение - Т.**

Комплексная зона объектов транспортной инфраструктуры – территории, на которых расположены или планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры, а так же объектов, необходимых для обеспечения деятельности железнодорожного, автомобильного, водного и воздушного видов транспорта.

### **Градостроительный регламент зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

#### **Кодовое обозначение - КУРТ.**

В состав территориальных зон осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (далее - КУРТ) включаются территории, определенные в целях обеспечения наиболее эффективного использования, осуществления деятельности по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения

объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Основные виды разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  
среднеэтажная жилая застройка;  
обслуживание жилой застройки;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не устанавливаются.

Условно разрешенные виды использования:

Культурное развитие.

Предельная минимальная площадь земельного участка для жилой застройки устанавливается документацией по планировке территории.

Предельная минимальная площадь земельного участка для иных видов разрешенного использования не подлежит установлению.

Предельная максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства со всеми элементами благоустройства.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (для жилой застройки):

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – до 100%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4;

минимальная площадь территории, занятой зелеными насаждениями – 10%.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4;

минимальная площадь территории, занятой зелеными насаждениями – 10%;

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта – 1 вело-место на 10 квартир.

Минимальная плотность велопешеходной сети<sup>1</sup> км/кв. км – 10.

обеспеченность образовательными организациями:

дошкольные образовательные организации – 60 мест на 1000 жителей;

максимально допустимый уровень территориальной доступности (м) – 300;

общеобразовательные организации – 120 мест на 1000 жителей;

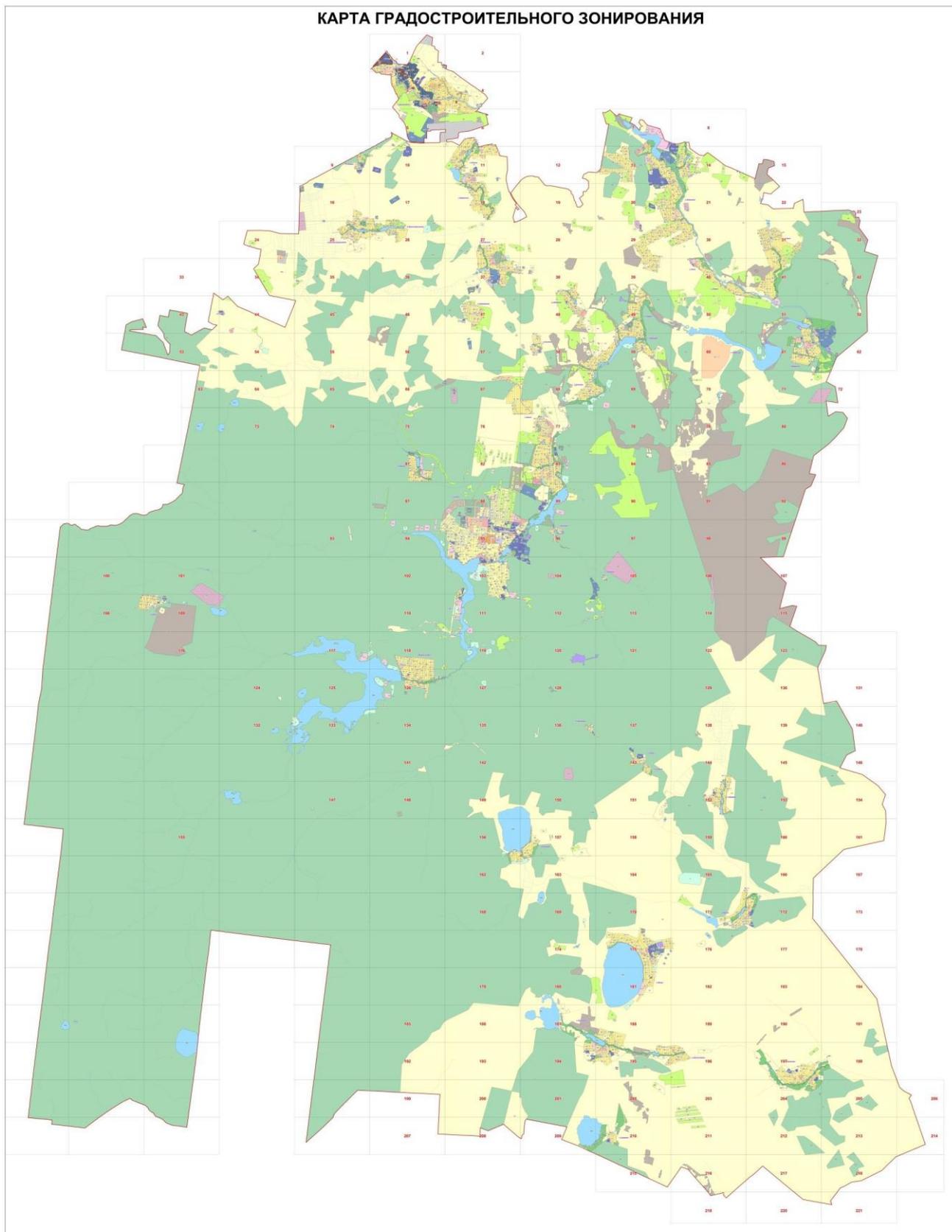
максимально допустимый уровень территориальной доступности (м) – 500.

Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов устанавливаются местными нормативами градостроительного проектирования Сысертского городского округа.

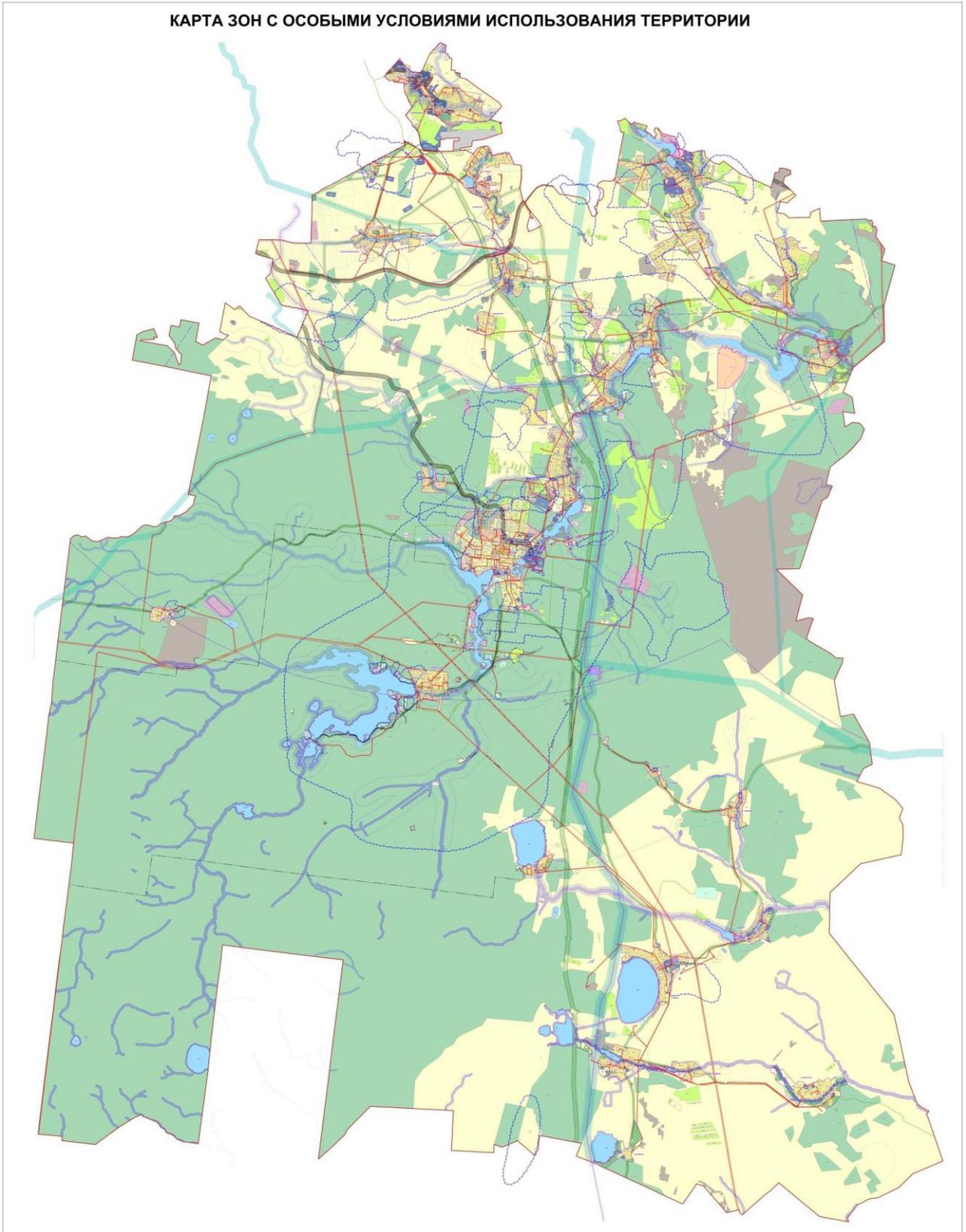
Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в зоне КУРТ, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

---

<sup>1</sup> Для целей настоящих Правил под велопешеходной сетью понимаются велосипедные и пешеходные сети (как отдельные, так и совмещенные).



**КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### Границы

-  Граница Сысертского городского округа
-  Границы населенных пунктов

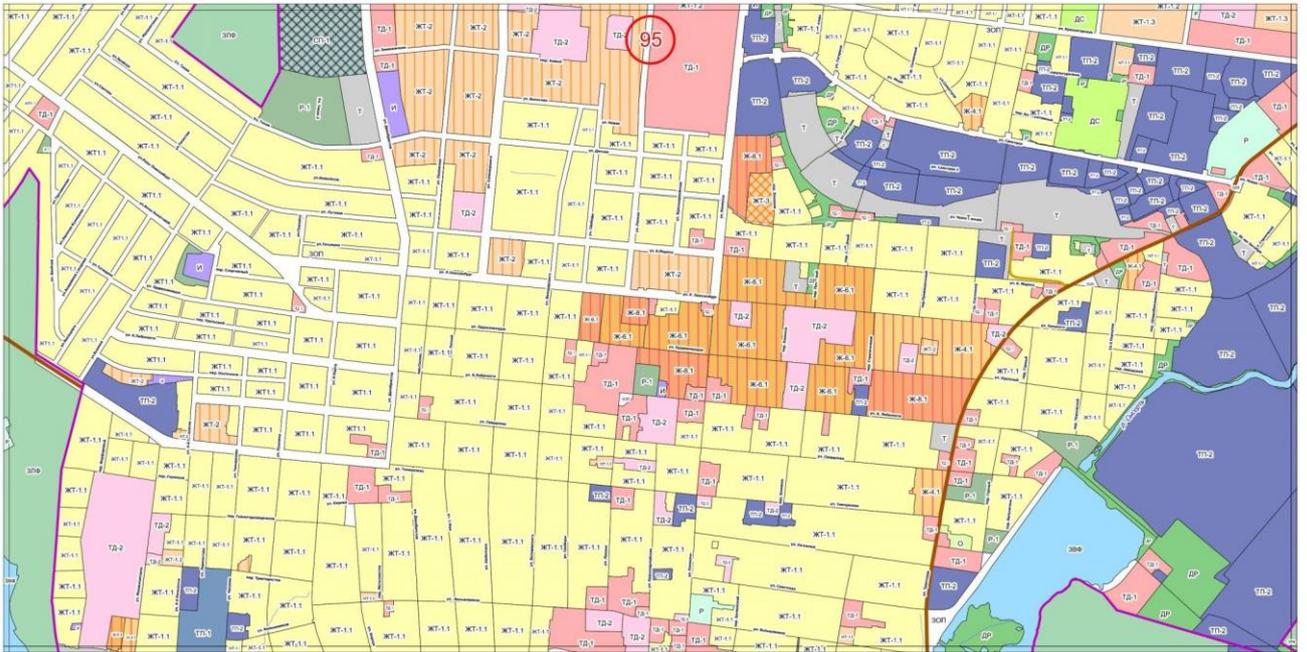
### Градостроительное зонирование

-  Ж-1 Зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания
-  Ж-1.2 Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах
-  ЖТ-1.3 Зона малоэтажных жилых домов
-  Ж-2 Зона размещения жилой застройки усадебного типа с объектами обслуживания
-  ЖТ-2 Зона среднеэтажных жилых домов
-  ЖТ-3 Зона многоэтажных жилых домов
-  Ж-3 Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания
-  Ж-4 Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
-  Ж-4.1 Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
-  Ж-5 Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания
-  Ж-6.1 Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
-  Ж-8 Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
-  Ж-8.1 Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
-  Ж-11 Зона хозяйственных дворов
-  КУРТ Зона комплексного и устойчивого развития территории
-  ДС Зона дачного хозяйства и ведения садоводства
-  ДР Зона древесно-кустарниковой растительности
-  ЗОП Территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры), остановочных пунктов, временных торговых объектов (киосков, павильонов), площадей, береговые полосы
-  И Зона инженерной инфраструктуры
-  И-1 Зона размещения объектов водоснабжения
-  И-3 Зона размещения объектов теплоснабжения
-  И-4 Зона размещения объектов электроснабжения
-  КС-4 Зона размещения объектов коммунально-складского назначения IV класса (СЗЗ 100м)
-  КС-5 Зона размещения объектов коммунально-складского назначения V класса (СЗЗ 50м)
-  О Зона огородничества
-  ОД-1 Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения
-  ОД-2 Зона размещения объектов общественного питания и торговли
-  ОД-3 Зона размещения объектов здравоохранения
-  ОД-5 Зона размещения объектов спортивного назначения
-  ОД-6 Зона размещения учебно-образовательных учреждений
-  ОД-8 Зона размещения административно-офисных зданий и комплексов
-  П-4 Зона размещения объектов производственного назначения IV класса (СЗЗ 100м)
-  П-5 Зона размещения объектов производственного назначения V класса (СЗЗ 50 м)
-  Р Зона рекреации
-  Р-1 Территории общего пользования для размещения парков, скверов, бульваров
-  Р-2 Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения
-  Р-5 Зона рекреационно-ландшафтных территорий
-  СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями
-  СП-2 Зона специального назначения, связанная с утилизацией
-  СХ-3 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства III класса (СЗЗ 300 м)
-  СХ-4 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства IV класса (СЗЗ 100м)
-  СХ-5 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса (СЗЗ 50м)
-  СХ-6 Зона размещения коллективных садов и дач
-  СХ-7 Зона размещения индивидуального огородничества
-  Т Зона транспортной инфраструктуры
-  Т-5 Зона хранения индивидуального транспорта
-  Т-6 Зона размещения объектов транспортного обслуживания
-  ТД-1 Зона коммерческих объектов
-  ТД-2 Зона социальных объектов
-  ТП-1 Зона производственных и сельскохозяйственных объектов
-  ТП-2 Многофункциональная зона производственных объектов
-  ТРЗ Территория развития застройки
-  ЗАП Земли запаса
-  ЗВФ Земли, покрытые поверхностными водами
-  ЗГО Зона размещения горных отвалов
-  ЗЛФ Земли лесного фонда
-  СУ Зона размещения сельскохозяйственных угодий

### Планировочные ограничения

-  I пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
-  II пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
-  III пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
-  Береговая полоса общего пользования
-  Водоохранная зона
-  Зона взлета и посадки воздушных судов
-  Зона ограничения застройки от иных объектов
-  Минимальное расстояние от газораспределительных сетей до иных объектов
-  Минимальное расстояние от магистральных нефтепроводов до иных объектов
-  Охранная зона железных дорог
-  Охранная зона магистральных газопроводов
-  Охранная зона магистральных нефтепроводов
-  Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
-  Охранная зона от иных объектов
-  Памятник истории и культуры
-  Памятник природы
-  Приаэродромная территория
-  Прибрежная защитная полоса
-  Придорожная полоса автомобильных дорог
-  Природный парк
-  Санитарно-защитная зона объектов I класса опасности
-  Санитарно-защитная зона объектов II класса опасности
-  Санитарно-защитная зона объектов III класса опасности
-  Санитарно-защитная зона объектов IV класса опасности
-  Санитарно-защитная зона объектов V класса опасности
-  Санитарный разрыв высоковольтных ЛЭП
-  Санитарный разрыв от железнодорожных магистралей
-  Санитарный разрыв от объектов транспортного и коммунально-бытового назначения

Действующая редакция



Утверждаемая редакция

