



ПРОЕКТ

## АДМИНИСТРАЦИЯ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от %REG\_DATE% № %REG\_NUM%  
г. Сысерть

### **О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные постановлением Администрации Сысертского городского округа от 13.11.2024 № 4193-ПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Сысертского городского округа»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Свердловской области от 21.12.2023 № 143-ОЗ «Об особенностях утверждения в отдельных муниципальных образованиях, расположенных на территории Свердловской области, местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки», постановлением Администрации Сысертского городского округа от 26.11.2024 № 4358-ПА «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа», с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные постановлением Администрации Сысертского городского округа от 13.11.2024 № 4193-ПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Сысертского городского округа», следующие изменения:

в статье 1 главы 1 части II, таблицу 1, таблицу 2, таблицу 3 изложить в новой редакции (прилагается).

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа обеспечить внесение сведений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности в срок не позднее 10 дней с момента опубликования настоящего решения.

3. Начальнику отдела информационных технологий муниципального казенного учреждения «Управление хозяйственного и транспортного обслуживания Сысертского городского округа» О.Л. Соломеину обеспечить

размещение постановления на официальном сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы Сысертского городского округа Е.А. Капалину.

5. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации Сысертского городского округа» (сысерт-право.рф) в сети Интернет.

Глава Сысертского  
городского округа

Д.А. Нисковских

%SIGN\_STAMP%

Приложение  
к постановлению Администрации  
Сысертского городского округа  
от %REG\_DATE% № %REG\_NUM%  
«О внесении изменений в Правила  
землепользования и застройки Сысертского  
городского округа, утвержденные  
постановлением Администрации  
Сысертского городского округа  
от 13.11.2024 № 4193-ПА «Об утверждении  
Правил землепользования и застройки  
Сысертского городского округа»

## Перечень территориальных зон и территорий

Таблица 1

№ п/п	Кодовые обозначения	Наименование территориальной зоны
<b>Территориальные зоны, на которые установлены градостроительные регламенты</b>		
1	ЖТ-1.1	Зона индивидуальных жилых домов в городах
2	ЖТ-1.2	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах
3	ЖТ-1.2.1	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах для территории поселка Габиевский
4	ЖТ-1.3	Зона малоэтажных жилых домов
5	ЖТ-2	Зона среднеэтажных жилых домов
6	ЖТ-3	Зона многоэтажных жилых домов
7	О	Зона огородничества
8	ТД-1	Зона коммерческих объектов
9	ТД-2	Зона социальных объектов
10	ТРЗ (ТРЗ*)	Зона развития застройки
11	Р	Зона рекреации
12	ДР	Зона древесно-кустарниковой растительности
13	ТП-1	Зона производственных и сельскохозяйственных объектов
14	ТП-2	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов
15	СХ	Сельскохозяйственная зона
16	С	Зона ведения садоводства
17	СП-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
18	СП-2	Зона специального назначения, связанная с утилизацией
19	И	Зона инженерной инфраструктуры
20	Т	Зона транспортной инфраструктуры
21	КРТ	Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории
22	ОДИ	Общественно-деловая зона исторического центра города Сысерть
<b>Территории, на которые установлены градостроительные регламенты</b>		
23	ТКР	Территории комплексного развития
<b>Территории, действие градостроительных регламентов на которые не устанавливается</b>		
24	ЗВФ	Земли, покрытые поверхностными водами
25	ЗАП	Земли запаса
26	ЗЛФ	Земли лесного фонда
27	ООПТ	Особо охраняемые природные территории
28	СУ	Земли сельскохозяйственных угодий
<b>Территории, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется</b>		
29	ЗОП	Территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры),

№ п/п	Кодовые обозначения	Наименование территориальной зоны
		остановочных пунктов, временных торговых объектов (киосков, павильонов), площадей, береговые полосы
30	Р-1	Территории общего пользования для размещения парков, скверов, бульваров, городские леса
31	ЗГО	Зона размещения горных отводов
32	ИК	Территории памятников истории и культуры
33	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 Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Для территориальной зоны развития застройки (ТРЗ\*) - градостроительные регламенты устанавливаются на основании разработанной документации по планировке территории, для освоения новых территорий.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.11.2024 № 1483 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 09 апреля 2022 года № 629» образованные до дня утверждения Правил, земельные участки с видом разрешенного использования «ведение огородничества (13.1), ведение садоводства (13.2)», расположенные в территориальных зонах: «Зона индивидуальных жилых домов в городах (ЖТ-1.1), Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах (ЖТ-1.2), имеют основной вид разрешенного использования «ведение огородничества (13.1), ведение садоводства (13.2)».

Соответствие видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам  
Таблица 2

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Кодовое обозначение территориальных зон																				№ п/п			
		ЖТ-1.1	ЖТ-1.2	ЖТ-1.2.1	ЖТ-1.3	ЖТ-2	ЖТ-3	О	ТД-1	ТД-2	ТРЗ	Р	ДР	ТП-1	ТП-2	СХ	С	СП-1	СП-2	И	Т		КРТ	ОДИ	
1.0	Сельскохозяйственное использование															О								1	
1.1	Растениеводство															О								2	
1.7	Животноводство														О	О	О							3	
1.12	Пчеловодство														О	О	О							4	
1.13	Рыбоводство		В	В											О	О	О							5	
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства														О	О	О							6	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной														О	О	О							7	
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых														О	О	О							8	
1.17	Питомники														О	О	О							9	
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства														О	О	О							10	
1.19	Сенокосение														О	О	О							11	
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных														О	О	О							12	
2.0	Жилая застройка												О										О	О	13
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	О	О	О																			О	О	14
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				О																		О	О	15
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	У	О	О									О										О	О	16
2.3	Блокированная жилая застройка	У	У	У	О								О										О	О	17
2.4	Передвижное жилье											У													18
2.5	Среднеэтажная жилая застройка					О	О						О										О	У	19
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)						О						О										О	У	20
2.7	Обслуживание жилой застройки	В	В	В	В	В	В						В										В	О	21
2.7.1	Хранение автотранспорта												В										О	У	22
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг			О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	23
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг								О	О										О			О	О	24
3.2	Социальное обслуживание	У	У	У	У	У	У		У	О	О												У	У	25
3.2.3	Оказание услуг связи		У	У	В	В	В		У	О	О														26
3.2.4	Общежития								У	О	В			У	У								У	У	27
3.3	Бытовое обслуживание								О	О													У	О	28
3.4	Здравоохранение	О	О	О	О	О	О		О	О	О												О	О	29
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание										У	У	У	У	У	У				У	У		У	У	30
3.5	Образование и просвещение	О	О	О	О	О	О		О	О	О												О	О	31
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности				О	О	О		О	О	О	О											О	О	32
3.6.2	Парки культуры и отдыха	О	О	О	О	О	О		О	О	О	О											О	О	33
3.6.3	Цирки и зверинцы								У			О		У	У	У							У	У	34
3.7	Религиозное использование	У	У	У	У	У	У		У	У	У					У							У	У	35
3.8	Общественное управление	У	У	У	У	У	У		О	О	У												О	О	36
3.9	Обеспечение научной деятельности								О	У	О			О	У								У	У	37
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	У	У	У		У	У		О	У	У			У	О								У	У	38
3.10.2	Приюты для животных										У	О			О	О									39
4.1	Деловое управление					У	У		О		О												О	О	40
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))								О		О												О	О	41
4.3	Рынки					У	У		О		О												У	У	42
4.4	Магазины			У	У	У	У		О		О	У			О		У					О	О	О	43
4.5	Банковская и страховая деятельность								О	У	О	У											У	У	44
4.6	Общественное питание	У	У	У	У	У	У		О		О	О		О	О								О	О	45
4.7	Гостиничное обслуживание	У	У	У	У	У	У		О	В	О											О	О	О	46
4.8.1	Развлекательные мероприятия					У	У		О	У	У	У											У	О	47
4.9	Служебные гаражи																						О		48
4.9.1.1	Заправка транспортных средств								У	У	О			У	У								О		49
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха								О			У		У	О								О		50
4.9.1.3	Автомобильные мойки	У	У	У	В	В	В		О		О			У	У								О		51
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	У	У	У	В	В	В		О		О			У	О								О		52
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность								О	У	О	У											У	О	53
5.1	Спорт	У	У	У	У	У	У		У	О	О	О					О						О	О	54
5.2	Природно-познавательный туризм											О	О	У										У	55
5.2.1	Туристическое обслуживание		У	У					О	У	О	О	У												56
5.3	Охота и рыбалка											О	О	У											57
5.4	Причалы для маломерных судов											О	У	У										У	58
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок		У	У								О	О	У											59
6.0	Производственная деятельность													О	О										60
6.1	Недропользование													У	У										61
6.2	Тяжелая промышленность													У	У								У		62
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность													О	О								У		63
6.3	Легкая промышленность													О	О								У		64
6.3.1	Фармацевтическая промышленность													О	О										65
6.4	Пищевая промышленность													О	О								У		66
6.5	Нефтехимическая промышленность													У	У										67
6.6	Строительная промышленность													О	О								У		68
6.7	Энергетика													У	У						О				69
6.8	Связь	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	70
6.9	Склады													О	О										71
6.9.1	Складские площадки													О	О	У									72
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность													О	О										73
6.12	Научно-производственная деятельность													О	О								У	У	74
7.0	Транспорт																						О		75
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	О	О	О	О	О	О		О	О	О			О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	76
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров								О	О													О		77
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования								О	О															78
7.4	Воздушный транспорт																						О		79
7.5	Трубопроводный транспорт																					О			80
7.6	Внеуличный транспорт																					О			81
8.0	Обеспечение обороны и безопасности													У	У										82
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	О	О	О	О	О	О		О	О	О			О	О								О	О	83
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы											У	У												84
9.1	Охрана природных территорий												О	О											85
9.2.1	Санаторная деятельность								О	О		У													86
9.3	Историко-культурная деятельность	У	У	У	У	У	У		О	О		У	У												87
11.3	Гидротехнические сооружения								У	У		У										О			88
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	О	О	О	О																				

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	0,06	0,15	15	3	30	3
	Зона индивидуальных жилых домов в городах	V	0,06	0,50 (S***)	15	3	30	3
ЖТ-1.2	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах	V	0,06	0,35	15	3	30	3
	для условного разрешенного использования: 5.5. Поля для гольфа или конных прогвулок	V	2,0	70,0	-	-	-	-
	для условного разрешенного использования: 5.2.1 Туристическое обслуживание	V	0,06	10,0	-	3	30	3
ЖТ-1.2.1	Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах для территории поселка Габиевский	V	0,06	0,85	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	0,02	-	30	3	60	8
ЖТ-3	Зона многоэтажных жилых домов	V	0,02	-	30	3	60	16
О	Зона огородничества	-	0,01 (S*)	0,20 (S*)	-	-	-	-
			0,5 (S**)	50 (S**)				
С	Зона ведения садоводства (С*)	-	0,03	0,35	10	3	25	3
	Зона ведения садоводства (С**)		0,06	0,35	15	3	30	3
	Зона ведения садоводства (С***)		0,5	50	15	3	30	3
ТД-1	Зона коммерческих объектов	III	-	-	15	3	60	5
ТД-2	Зона социальных объектов	-	-	-	15	3	60	5
ТРЗ	Зона развития застройки	-	0,06	-	15	3	60	3
ТРЗ*	Зона развития застройки	-	-	-	-	-	-	-
Р	Зона рекреации	-	0,01	-	10	3	60	5
ДР	Зона древесно-кустарниковой растительности	-	0,01	-	-	-	-	-
ТП-1	Зона производственных и сельскохозяйственных объектов	I	-	-	10	3	70	3
ТП-2	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов	IV	-	-	10	3	70	3
СХ	Сельскохозяйственная зона	III	0,01	-	-	-	-	1
СП-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями	II	0,1	-	10	3	70	2
СП-2	Зона специального назначения, связанная с утилизацией	II	0,01	-	10	3	70	2

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
И	Зона инженерной инфраструктуры	III	0,001	-	-	-	70	2
Т	Зона транспортной инфраструктуры	III	0,01	-	10	3	70	2
КРТ	Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории	V	****	-	****	****	****	****
ОДИ	Общественно-деловая зона исторического центра города Сысерть	V	-	-	15	3	60	8
	для основных видов разрешенного использования: 2.1. Для индивидуального жилищного строительства; 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	V	0,06	0,15	15	3	30	3

\*\* За исключением расстояния от фасадных границ земельного участка, которое определяется линией градостроительного регулирования равной – 5 м (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.

С\* - садовые и огородные земельные участки для ведения садоводства и огородничества членами садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, организованных до вступления в силу настоящих Правил, а также для ведения гражданами садоводства и огородничества в индивидуальном порядке (без создания товарищества).

С\*\* - садовые и огородные земельные участки для ведения садоводства и огородничества членами садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ в границах садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.

С\*\*\* - для предоставления садовых и огородных земельных участков вновь образуемому садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу.

(ТРЗ\*) - территориальная зона развития застройки, для которой градостроительные регламенты устанавливаются на основании разработанной документации по планировке территории, для освоения новых территорий.