



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**П Р И К А З**

29.06.2017.

№ 404-П

г. Екатеринбург

**Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа –  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Свердловской области от 12 октября 2015 года № 111-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 05.09.2012 № 963-ПП «Об утверждении Положения, структуры, предельного лимита штатной численности и фонда по должностным окладам в месяц Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области», приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 17.02.2017 № 144-П «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» и создании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», с учетом протоколов публичных слушаний от 08-20 июня 2017 года и заключения о результатах публичных слушаний от 29 июня 2017 года

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» (прилагаются).
2. Отделу градостроительного развития опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)) и разместить на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://minstroy.midural.ru/>).
3. Настоящий приказ вступает в силу с момента официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

М.М. Волков

Утверждены  
приказом Министерства строительства  
и развития инфраструктуры  
Свердловской области  
от 29.06.2017 № 704 – П

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА – МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ»**

**Екатеринбург**

**2017**

## Оглавление:

### **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

#### **Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами государственной власти Свердловской области совместно с органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» в пределах полномочий каждого из них**

Статья 1. Общие положения, термины и определения, используемые в настоящих Правилах

Статья 2. Назначение и содержание Правил

Статья 3. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»

#### **Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

#### **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»**

Статья 8. Назначение и виды документации по планировке территории

Статья 9. Общие требования к подготовке документации по планировке территории

Статья 10. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и подготовка документации по планировке территории

Статья 11. Межведомственная комиссия по рассмотрению документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург»

#### **Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Статья 12. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

Статья 13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 14. Результаты публичных слушаний и их опубликование

Статья 15. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» и по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 16. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 17. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории

## **Глава 5. Внесение изменений в настоящие Правила**

Статья 18. Основания для внесения изменений в Правила

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила

## **Раздел 2. Карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории**

### **Раздел 3 Градостроительные регламенты**

Статья 20. Назначение и пределы распространения градостроительных регламентов

Статья 21. Порядок установления градостроительных регламентов к отдельным территориальным зонам на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

Статья 22. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 23. Градостроительные регламенты центральных общественно-деловых и коммерческих зон

Статья 24. Градостроительные регламенты специальных зон для осуществления профильных видов деятельности

Статья 25. Градостроительные регламенты жилых зон

Статья 26. Градостроительные регламенты зон специального назначения

Статья 27. Градостроительные регламенты производственных и коммунальных зон

Статья 28. Градостроительные регламенты природно-рекреационных зон

Статья 29. Градостроительные регламенты сельскохозяйственных зон

Статья 30. Градостроительный регламент зоны развития застройки.

Статья 31. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

Статья 32. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах

Статья 33. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется.

## **РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами государственной власти Свердловской области совместно с органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» в пределах полномочий каждого из них**

#### **Статья 1. Общие положения, термины и определения, используемые в настоящих Правилах**

1. Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Свердловской области, принятым на основании статьи 8.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 31 Федерального закона от 06 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», части 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», подпункта 3 части 1 статьи 2, статьи 3 Закона Свердловской области от 12 октября 2015 года № 111-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области», Закона Свердловской области от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области», подпункта 12 пункта 6, подпункта 12 пункта 7 Положения о Министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 05.09.2012 № 963-ПП «Об утверждении Положения, структуры, предельного лимита штатной численности и фонда по должностным окладам в месяц Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Генеральным планом развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденным Решением Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 года № 60/1, Схемой территориального планирования Свердловской области, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 3.08.2009 № 1000-ПП, а также с учетом положений иных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, требований технических регламентов, результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Используемые в настоящих Правилах понятия «городской округ – муниципальное образование «город Екатеринбург» и «муниципальное образование «город Екатеринбург» являются равнозначными.

3. Правила обязательны для исполнения всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург», физическими и юридическими лицами при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

4. Настоящие Правила применяются к отношениям, связанным с осуществлением градостроительной деятельности, возникших после вступления в законную силу настоящих Правил.

5. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» по вопросам регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования «город Екатеринбург» действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Для целей настоящих Правил используются следующие термины и их определения:

1) архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства – внешний облик здания, строения, сооружения, воплощающий совокупность объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик, цветового решения, материалов наружной отделки, которыми определяются функциональные, конструктивные и художественные особенности объекта капитального строительства;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе по строительству, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, которые разрешены в силу установления этих видов деятельности настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов территориальных зон при соблюдении требований, установленных законодательством Российской Федерации и Свердловской области, техническими регламентами, настоящими Правилами, местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

3) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков, в том числе по строительству, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, осуществлять которые разрешено в силу установления этих видов деятельности в настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов применительно территориальных зон. Любой вид деятельности из перечня основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбирается правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования;

4) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков, в том числе по строительству, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, осуществлять которые разрешено в силу установления этих видов деятельности настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов территориальных зон и допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые выбираются и осуществляются совместно с ними;

5) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков, в том числе по строительству, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, осуществлять которые разрешено в силу установления этих видов настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов территориальных зон при условии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

б) градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования «город Екатеринбург» в целях определения границ и видов территориальных зон и установления градостроительных регламентов применительно к отдельным территориальным зонам;

7) градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

8) субъекты градостроительной деятельности – Российская Федерация, от имени которой в градостроительных отношениях по осуществлению градостроительной деятельности выступают органы государственной власти Российской Федерации; субъекты Российской Федерации, от имени которых в градостроительных отношениях по осуществлению градостроительной деятельности выступают органы государственной власти субъектов Российской Федерации; муниципальные образования, от имени которых в градостроительных отношениях по осуществлению градостроительной деятельности выступают органы местного самоуправления, каждая в пределах своих полномочий и компетенции; физические и юридические лица;

9) красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

10) линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

11) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

12) линии градостроительного регулирования - красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, и резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, объектов капитального строительства;

13) линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые документацией по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

14) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

15) минимальные размеры земельного участка (минимальная площадь земельного участка) – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, в виде размеров и площади земельного участка, которые позволяют разместить (реконструировать) объект капитального строительства с предельными минимальными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленными для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны, с минимальным количеством необходимых вспомогательных объектов, а также строений и сооружений, технологически и функционально связанных с основным объектом капитального строительства, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями технических регламентов, местных норм градостроительного проектирования, действующими СНиП, СП, ГОСТ, размещаемые в одной плоскости с основным объектом капитального строительства на уровне планировочной (проектной) отметки земли (за исключением использования подземного пространства при наличии такой возможности), обеспечивающие его безопасное использование, эксплуатацию и техническое обслуживание;

16) количество этажей – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, устанавливаемый в виде числового значения, сумма всех этажей здания, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие, устанавливается для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны;

17) высота здания, строения, сооружения – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, и представляет собой расстояние по вертикали, измеренное от планировочной (проектной) отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; устанавливается для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

18) максимальный процент застройки в границах земельного участка – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, выраженный в процентах и определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей (общей) площади земельного участка, устанавливается применительно к определенной территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

19) коэффициент строительного использования земельного участка – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

20) здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения,



сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

21) жилое строение – здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного (сезонного) проживания без права регистрации в нем;

22) сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

23) многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

24) жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

25) территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

26) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых 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;

27) элемент планировочной структуры - часть территории муниципального образования «город Екатеринбург» (район; микрорайон; квартал; территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети; территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан; территории транспортно-пересадочных узлов; территории, занятые линейным объектом и (или) предназначенные для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети; улично-дорожная сеть).

7. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов исполнительных органов государственной власти Свердловской области, и размещению на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## **Статья 2. Назначение и содержание Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «город Екатеринбург», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий реализации Генерального плана развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, в том числе для реализации комплексных программ развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»;

3) создания условий для подготовки и утверждения в установленном порядке и в случаях, установленных действующим федеральным законодательством документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург», в том числе при комплексном и устойчивом развитии территорий;

4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

5) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) обеспечения доступности всем слоям населения к информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участков, параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) создания необходимых и достаточных условий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»;

8) создание необходимых условий для осуществления государственного контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц, норм градостроительного проектирования и технических регламентов при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург», в том числе при: подготовке документации по планировке территории; внесении изменений в Правила; предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства; при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

9) создание условий для формирования эстетически ценной городской среды;

10) обеспечение доступности городской среды для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

2. Правила включают в себя:

1) Раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», включающий в себя следующие положения:

глава 1 - о регулировании землепользования и застройки органами государственной власти Свердловской области совместно с органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» в пределах полномочий каждого из них;

глава 2 - об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

глава 3 - о подготовке документации по планировке территории городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»;

глава 4 - о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

глава 5 - о внесении изменений в настоящие Правила;

2) Раздел 2 «Карта градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий».

3) Раздел 3 «Градостроительные регламенты».

3. При осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург» наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования, местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – нормативы градостроительного проектирования), правовые акты Свердловской области, принимаемые в рамках осуществления органами государственной власти Свердловской области собственных полномочий в сфере градостроительной деятельности на территории Свердловской области, а также при осуществлении перераспределенных полномочий в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург», муниципальные правовые акты, принимаемые органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» по вопросам землепользования и застройки в пределах своих полномочий.

4. Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил в «Областной газете» или размещения на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru));

2) размещения Правил на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в сети Интернет ([www.minstroy.midural.ru](http://www.minstroy.midural.ru));

3) создания условий для возможности ознакомления с настоящими Правилами, включая карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий, в соответствующих структурных подразделениях Министерства, неограниченному кругу лиц.

### **Статья 3. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный орган при Министерстве, созданный для выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования «город Екатеринбург» на основе утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Организационно-техническое, информационное и иное обеспечение деятельности Комиссии осуществляет Министерство.

3. Персональный состав и порядок деятельности Комиссии утверждается приказом Министерства.

4. В целях соблюдения принципа сотрудничества на паритетных началах между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и исполнительными органами государственной власти Свердловской области в состав Комиссии входит равное количество представителей органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и исполнительных органов государственной власти Свердловской области.

5. Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии, а в случае его отсутствия – заместитель председателя Комиссии.

6. Основными задачами Комиссии являются:

1) подготовка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, проведение публичных слушаний по проекту Правил, по проекту внесения изменений в Правила, подготовка протокола публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;

2) рассмотрение заявлений физических или юридических лиц о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), проведение публичных слушаний по данному вопросу, подготовка рекомендаций на основании заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

3) рассмотрение заявлений физических или юридических лиц о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров), проведение публичных слушаний по данному вопросу, подготовка рекомендаций на основании заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

7. В целях подготовки рекомендаций по результатам проведенных публичных слушаний по вопросу принятия Правил, внесения изменений в Правила заседание Комиссии проводится в срок не позднее 14 дней с даты окончания публичных слушаний по указанным вопросам.

8. В целях подготовки рекомендаций по результатам проведенных публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства заседания Комиссии проводятся в срок, не позднее 30 дней с даты окончания публичных слушаний по указанным вопросам.

9. Проведение заседаний Комиссии по иным вопросам проводятся по мере необходимости, определяемой председателем Комиссии, но не реже одного раза в три месяца.

10. Заседание Комиссии является правомочным, если на нем присутствует более половины от установленного числа членов Комиссии.

11. Комиссия принимает решения по рассматриваемым вопросам открытым голосованием большинством голосов от числа присутствующих. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

## **Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

1. В соответствии с настоящими Правилами изменением видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами является:

1) изменение основного вида разрешенного использования на любой другой основной вид разрешенного использования;

2) изменение вспомогательного вида разрешенного использования на любой другой вспомогательный вид разрешенного использования, в том числе одновременного с изменением основного вида разрешенного использования на любой другой основной вид разрешенного использования;

3) изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства на любой другой основной вид разрешенного использования, установленный Правилами для соответствующей территориальной зоны.

2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации не допускается изменение видов разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, путем внесения в заключенный договор аренды по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования не допускается. Изменить не

соответствующий градостроительному регламенту вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства возможно только на любой основной вид разрешенного использования либо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

## **Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляются применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории муниципального образования «город Екатеринбург», на которые распространяется действие градостроительного регламента и в котором установлены условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне, в границах которой находится земельный участок или объект капитального строительства.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в том числе перечень необходимых документов и материалов, необходимых для ее оказания, устанавливается административным регламентом предоставления государственной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, утвержденным приказом Министерства.

3. В соответствии с федеральным законодательством физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление в Комиссию, в котором должна быть содержаться следующая информация:

1) документальное подтверждение соблюдения требований технических регламентов при использовании земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка или объекта капитального строительства, выданное учреждением или организацией, уполномоченной на проведение соответствия планируемых проектных решений требованиям технических регламентов, а в отсутствие их – местным нормативам градостроительного проектирования, обязательным требованиям СНиП, ГОСТ, СП и т.п., подлежащих применению, что должно быть подтверждено заключениями государственных контрольно-надзорных органов в соответствующей сфере деятельности или организациями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к выполнению такого вида работ;

2) наличие негативного воздействия на окружающую среду и границы его распространения за пределами границ земельного участка, в отношении которого испрашивается разрешение, либо его отсутствие, что должно быть подтверждено документально уполномоченным органом государственной власти в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения и охраны окружающей среды;

3) идентификационные сведения о земельном участке (кадастровый номер, площадь, местоположение, адрес, разрешенный вид использования), в отношении которого испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, или о земельном участке, на котором располагается объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и о самом объекте капитального строительства;

4) реквизиты и заверенная копия документа, подтверждающего заинтересованность Заявителя в отношении земельного участка или объекта капитального строительства,

применительно к которым испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

5. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций Комиссии. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Свердловской области, и размещению на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. В случае если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

## **Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. В соответствии с федеральным законодательством правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом, (минимальная длина, ширина границ земельного участка, его общая площадь, многоконтурный земельный участок, состоящий из нескольких минимальных по площади частей) либо конфигурация (изломанность границ, неправильная форма, вытянутость, и т.п.), инженерно-геологические или иные характеристики (инженерно-геодезические, инженерно-гидрологические, инженерно-экологические, инженерно-геотехнические), наличие водного объекта в границах земельного участка, многолетних лесных насаждений, лесов, горного объекта, подтопление, скальное или иное другое основание, установленные границы зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (санитарно-защитные зоны, водоохранные, санитарно-охранные зоны, постоянный сервитут и т.п.), наличие которых в границах земельного участка неблагоприятны для его застройки в соответствии с предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными к определенной территориальной зоне, в границах которой находится земельный участок, направляют заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию.

2. В заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должна быть представлена следующая информация:

1) информация о наличии одного или нескольких характеристик земельного участка, указанных в части 1 настоящей статьи, которая должна быть подтверждена соответствующими официальными техническими документами (топографическая съемка, исполнительная съемка, данные государственного кадастра недвижимости, заключение о результатах инженерных изысканий, выданные уполномоченными органами и (или) организациями и заверенные в установленном порядке;

2) от какого предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства испрашивается отклонение и на какую величину (числовое значение в метрах, высоту, количество этажей, процент застройки, либо от предельных параметров иных показателей и величину отклонения от них в соответствующих единицах измерения);

3) документальное подтверждение соблюдения требований технических регламентов при использовании земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка или объекта капитального строительства, выданное учреждением или организацией, уполномоченной на проведение соответствия планируемых проектных решений требованиям технических регламентов, а в отсутствие их – местным нормативам градостроительного проектирования, обязательным требованиям СНиП, ГОСТ, СП и т.п., подлежащих применению, что должно быть подтверждено заключениями государственных контрольно-надзорных органов в соответствующей сфере деятельности или организациями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к выполнению такого вида работ;

4) наличие негативного воздействия на окружающую среду и границы его распространения за пределами границ земельного участка, в отношении которого испрашивается разрешение, либо его отсутствие, что должно быть подтверждено документально заключением уполномоченного органа государственной власти в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения и охраны окружающей среды;

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе перечень необходимых документов и материалов, необходимых для ее оказания, устанавливается административным регламентом предоставления государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным приказом Министерства.

4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Свердловской области, и размещению на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального



строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

7. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций Комиссии. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Свердловской области, и размещению на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения, если он считает, что данное решение нарушает права и законные интересы, установленные действующим законодательством.

### **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»**

#### **Статья 8. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. В отношении территорий, применительно к которым не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства не требуется, за исключением следующих случаев:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

6) иные случаи, установленные Правительством Российской Федерации, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие

установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев подготовки проекта межевания в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков или установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 9. Общие требования к подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами, и (или) функциональных зон, установленных Генеральным планом городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург».

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии с требованиями законодательства учитываются нормативные размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-66);

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области, органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» самостоятельно либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией.

6. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки, в том числе плотность застройки территории;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

- линии регулирования застройки;

- границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов

- границы зон с особыми условиями использования территории;

- границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

- границы застроенной территории, в отношении которой возможно принять решение о ее развитии, комплексном развитии застроенной территории и о заключении иных договоров в сфере градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, а также определение границ формируемых земельных участков для перспективного строительства в пределах такой территории.

## **Статья 10. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

2. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург», федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее – инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

4. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

5. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

6. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

7. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

8. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах

застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

9. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

10. Границы подготовки проекта планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются по внешним границам максимально удаленных от трассы линейного объекта зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением этого линейного объекта.

11. В случае, если зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов, либо зоны с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением выносимых объектов капитального строительства, устанавливаются за внешними границами максимально удаленных от трассы линейного объекта зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением линейного объекта, то границы подготовки проекта планировки территории устанавливаются по внешним границам максимально удаленных от мест размещения выносимых объектов капитального строительства зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением выносимых объектов капитального строительства.

12. Места размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании, но не могут выходить за границы зоны планируемого размещения таких объектов, установленных проектом планировки территории.

13. Подготовка проекта межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург» осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах функциональной зоны, установленной Генеральным планом городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург».

14. Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

15. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

16. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

17. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

18. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

19. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

20. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

21. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Свердловской области, техническими регламентами, сводами правил.

22. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

23. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не



предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

24. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Министерством по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

25. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в Министерство с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

26. Указанное в пункте 24 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Свердловской области, и размещению на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

27. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе уполномоченного органа;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

28. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в пункте 27 настоящей статьи, принятие Министерством решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

29. В случаях, предусмотренных пунктом 27 настоящих Правил, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджета Свердловской области и (или) муниципального образования «город Екатеринбург».

30. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования «город Екатеринбург», настоящих Правил, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, местными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических

регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 11. Межведомственная комиссия по рассмотрению документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

1. Межведомственная комиссия по рассмотрению документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – МК) является постоянно действующим консультативным органом при Министерстве, созданным с целью организации взаимодействия Министерства и органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» при реализации Закона Свердловской области от 12 октября 2015 года № 111-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области», а также для принятия конструктивных, согласованных и обоснованных решений Министерством по вопросам подготовки документации по планировке территории в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

2. Персональный состав и порядок деятельности МК утверждается приказом Министерства.

3. Задачей МК является подготовка рекомендаций по результатам рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории (далее – документация по планировке территории) в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

4. МК в соответствии с возложенной на нее задачей осуществляет следующие функции:

1) рассматривает заявления и обосновывающие материалы о предоставлении права (разрешения) на разработку документации по планировке территории, поступившие от физических и юридических лиц в Министерство, в том числе с учетом предварительного мотивированного заключения, подготовленного Администрацией города Екатеринбург по данному вопросу, готовит рекомендации о возможности предоставления права (разрешения) на разработку документации по планировке территории;

2) рассматривает подготовленную документацию по планировке территории, в том числе с учетом предварительного мотивированного заключения, подготовленного Администрацией города Екатеринбурга по вопросу предварительного согласования документации по планировке территории, готовит рекомендации о предварительном согласовании документации по планировке территории, либо о направлении их на доработку;

3) рассматривает подготовленную документацию по планировке территории, в том числе с учетом предварительного мотивированного заключения, подготовленного Администрацией города Екатеринбурга по вопросам соответствия подготовленной документации по планировке территории положениям Генерального плана муниципального образования «город Екатеринбург», настоящим Правилам, (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), утвержденным программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативам градостроительного проектирования, требованиям технических регламентов, сводам правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, с учетом решений Архитектурно-градостроительного совета, если таковые принимались, и готовит рекомендации Министерству о возможности принятия решения о назначении и проведении публичных слушаний по документации по планировке территории на публичные слушания либо об отказе в этом с указанием причин;

4) рассматривает итоги (результаты) публичных слушаний по подготовленной документации по планировке территории, по результатам которых готовит рекомендации Министерству об утверждении документации по планировке территории либо о направлении ее на доработку с указанием причин направления на доработку.

5. Комиссия в пределах своей компетенции имеет право:

1) приглашать и заслушивать на своих заседаниях представителей органов государственной власти Свердловской области (по согласованию), органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» (по согласованию), иных органов и организаций, заинтересованных лиц, экспертов, специалистов, консультантов, не являющихся членами МВК;

2) запрашивать от государственных органов власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» документы, информацию, справочные материалы по вопросам, относящимся к компетенции МВК.

6. Заседания Комиссии ведет председатель МВК, а в случае его отсутствия – заместитель председателя МВК. Заседание МВК является правомочным, если на нем присутствует более половины от установленного числа членов МВК.

7. Заседания МВК проводятся по мере необходимости, в течение всего срока, на который перераспределены полномочия между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области в сфере градостроительной деятельности на основании Закона Свердловской области от 12 октября 2015 года № 111-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области».

8. МВК принимает решения по рассматриваемым вопросам открытым голосованием большинством голосов от числа присутствующих. При равенстве голосов председатель МВК вправе воспользоваться правом решающего голоса.

9. Решения МВК носят рекомендательный характер при принятии Министерством окончательного решения по вопросам подготовки и утверждения документации по планировке территории.

#### **Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

##### **Статья 12. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального

строительства, а также в целях выявления мнения заинтересованных лиц по выносимым на публичные слушания вопросам.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся:

1) по проекту Правил и проекту внесения изменений в Правила, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) по проектам планировки и проектам межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург», а также по вопросу внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург», за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург», за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, с учетом положений статей 28, 31, 39, 40 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также особенностей проведения публичных слушаний по отдельным вопросам землепользования и застройки.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

### **Статья 13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Министерство. Публичные слушания по отдельным вопросам в сфере землепользования и застройки назначаются правовым актом (приказом) Министерства.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать информацию:

1) о предмете публичных слушаний;

2) о сроках проведения публичных слушаний, в том числе о сроке опубликования результатов публичных слушаний;

3) о порядке опубликования обсуждаемого проекта и возможности ознакомления с ним, включая электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещен обсуждаемый проект;

4) о дате, месте, времени проведения собрания участников публичных слушаний (далее – Собрание);

5) о лицах, являющихся участниками публичных слушаний;

6) о порядке, сроках и месте подачи вопросов, предложений и замечаний по обсуждаемому проекту или вопросу.

3. Приказ Министерства о назначении публичных слушаний подлежит обязательному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)), а также размещению на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее семи дней с момента его принятия.

После опубликования в установленном настоящими Правилами порядке приказа

Министерства о назначении публичных слушаний также публикуется краткое информационное сообщение о проведении публичных слушаний в «Областной газете».

Дата опубликования приказа Министерства о назначении публичных слушаний на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)) является датой оповещения участников публичных слушаний и началом исчисления срока проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленного в статьях 39, 40, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Уполномоченным на проведение публичных слушаний органом является:

1) по проекту Правил и проекту внесения изменений в Правила, по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – Комиссия;

2) по проектам планировки и проектам межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург», а также по вопросам внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург» – Министерство.

5. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган формирует Оргкомитет и утверждает его персональный состав.

Не позднее двух рабочих дней с даты создания Оргкомитета проводится первое заседание Оргкомитета, на котором избирается председатель, заместитель председателя и секретарь Оргкомитета, распределяются функции иных участников Оргкомитета, включающих техническое, правовое, организационное и иное сопровождение проведения Собраний.

Последующие заседания Оргкомитета проводятся по мере необходимости.

Комиссия вправе обратиться в Министерство с заявлением о создании Оргкомитета и передаче созданному Оргкомитету функций Комиссии по подготовке и проведению публичных слушаний.

6. Оргкомитет:

1) обеспечивает опубликование сообщения о проведении публичных слушаний, а также выносимого на публичные слушания проекта (вопроса) в установленном настоящими Правилами порядке, размещает их на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) направляет лицам, имеющим право на участие в публичных слушаниях, сообщения о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также информирует заинтересованных лиц иными способами;

3) принимает письменные вопросы, предложения и замечания по выносимому на публичные слушания проекту или вопросу;

4) анализирует и обобщает все поступившие предложения и замечания, касающиеся вынесенного на публичные слушания проекта или вопроса;

5) заблаговременно до начала Собраний передает адресату поступившие в письменном виде вопросы от участников публичных для возможности подготовить ответы на поставленные вопросы;

6) составляет предварительные списки выступающих на Собрании;

7) определяет регламент проведения Собраний с учетом существа вынесенного на публичные слушания проекта или вопроса, времени, отведенного на проведение Собраний, а также поступивших предложений и замечаний, заявок о выступлении на Собрании;

8) организует подсчет голосов на Собрании;

9) осуществляет иные, необходимые для проведения публичных слушаний, действия.

7. В период проведения публичных слушаний участники публичных слушаний имеют право представить свои предложения и замечания по вынесенному на публичные слушания проекту или вопросу посредством:

1) записи предложений и замечаний в период работы экспозиции в книге учета посетителей и записи предложений и замечаний при проведении экспозиции в срок, установленный в приказе Министерства о назначении публичных слушаний;

2) выступления на Собрании;

3) подачи в ходе Собрания письменных предложений и замечаний.

8. Заявки на выступление на Собрании подаются участниками публичных слушаний в Оргкомитет в письменном виде не позднее даты представления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания проектам, вопросам. В заявке должны быть указаны фамилия, имя и отчество выступающего, а также вопрос, по которому планируется выступление.

9. Вопросы, поступившие от участников публичных слушаний в письменной форме, подлежат рассмотрению соответствующим адресатом в случае, если они поступили в срок, указанный в приказе о назначении публичных слушаний.

10. Собрание проводится в день, время и в местах, указанных в решении о назначении публичных слушаний, в будние дни. Проведение собраний в нерабочие и праздничные дни не допускается. В ходе проведения Собрания может вестись видео- (или) аудиозапись выступлений участников публичных слушаний.

Собрания проводятся в помещениях, оборудованных для демонстрации обсуждаемых проектов, ведения аудиозаписи выступлений участников публичных слушаний, а также отвечающих требованиям доступности для инвалидов.

При необходимости Собрания могут проводиться на открытых площадках.

11. На Собрании вправе присутствовать участники публичных слушаний, должностные лица уполномоченного на проведение публичных слушаний органа, участники Оргкомитета, приглашенные, а также иные лица, при наличии свободных мест в помещении, в котором проводится Собрание.

12. Участники Собрания, а также иные присутствующие лица обязаны соблюдать общественный порядок и регламент Собрания. Лица, нарушающие общественный порядок либо иными действиями проявляющие неуважение к участникам публичных слушаний, участникам Оргкомитета, удаляются из помещения, в котором проводится Собрание, по распоряжению председателя Собрания. Меры по удалению из помещения такого участника публичных слушаний принимаются председателем Собрания.

13. Председатель Оргкомитета председательствует на Собрании, принимает необходимые меры по установлению и обеспечению надлежащего порядка при проведении Собрания. Распоряжения председателя Оргкомитета обязательны для всех лиц, присутствующих на Собрании.

14. В отсутствие председателя Оргкомитета его обязанности исполняет заместитель председателя Оргкомитета.

15. Секретарь Оргкомитета ведет протокол.

16. После завершения регистрации участников Собрания председатель Оргкомитета:

1) открывает Собрание, объявляя о его начале;

2) представляет себя, заместителя председателя и секретаря Оргкомитета;

3) оглашает:

- вопрос публичных слушаний или проект, вынесенный на публичные слушания;

- состав Оргкомитета;

- список докладчиков и участников публичных слушаний, подавших заявки для выступления на Собрании по рассматриваемому проекту, вопросу;

- регламент Собрания, включающий: предельную продолжительность проведения Собрания, время выступления докладчиков и содокладчиков, порядок подачи вопросов к

докладчикам и содокладчикам, порядок подачи предложений и замечаний по рассматриваемому предмету публичных слушаний, время выступления участников Собрания с предложениями и замечаниями по существу обсуждаемого вопроса, порядок голосования по поступившим замечаниям и предложениям; порядок голосования по предмету публичных слушаний;

4) предоставляет слово докладчику по проекту, вопросу, вынесенному на публичные слушания;

5) предоставляет слово участникам публичных слушаний, подавшим заявки для выступления на Собрании в порядке их поступления;

6) зачитывает поступившие в письменном виде в период проведения экспозиции вопросы, предоставляет участникам публичных слушаний возможность ответить на поступившие вопросы;

7) оглашает результаты рассмотрения Оргкомитетом предложений и замечаний, поступивших в период проведения экспозиции;

8) ставит на голосование поступившие замечания и предложения;

9) ставит на голосование проект, вопрос, вынесенный на публичные слушания;

10) подводит итоги голосования;

11) после окончания Собрания закрывает его, объявляя об окончании Собрания.

17. Председатель Оргкомитета вправе:

1) перенести время начала проведения Собрания на срок, не превышающий 30 минут;

2) объявить перерыв при проведении Собрания на срок, не превышающий 20 минут;

3) предложить выступающему высказываться по существу обсуждаемого вопроса или проекта;

4) предложить выступающему не повторять выступление предыдущих участников;

5) прерывать выступление после однократного предупреждения, сделанного выступающему, если тот вышел за рамки отведенного ему времени либо вышел за рамки предмета обсуждаемого вопроса;

6) задавать вопросы выступающему по окончании его выступления;

7) предоставить слово для выступления лицам, присутствующим на Собрании, не прошедшим регистрацию либо лицам, подавшим заявку на выступление в период проведения Собрания (при наличии временной возможности);

8) принять меры по удалению из помещения участника Собрания, нарушающего общественный порядок либо иными действиями проявляющего неуважение к участникам Собрания, препятствующего проведению Собрания;

9) принять решение о прекращении Собрания:

- при наличии факторов, создающих угрозу безопасности жизни и здоровья участников Собрания;

- в случае если количество участников Собрания превышает количество мест в помещении, в котором проводится Собрание (при отсутствии возможности организовать прямую трансляцию Собрания в дополнительных помещениях);

- при наличии технических и иных причин, препятствующих проведению Собрания.

18. Решение о прекращении Собрания, принятое председателем Оргкомитета в процессе проведения Собрания, заносится в протокол Собрания.

Решение о прекращении Собрания, принятое председателем Оргкомитета до начала открытия Собрания, оформляется актом о прекращении Собрания, в котором указываются причины невозможности проведения Собрания, подписанным председателем и секретарем Оргкомитета.

19. В случае если обсуждение затянулось и выходит за рамки регламента, председатель Оргкомитета может принять решение о прекращении дальнейших прений или о внесении изменений в регламент слушаний.

На основании решения о прекращении Собрания, принятого председателем

Оргкомитета, приказом Министерства назначается новая дата, время и место проведения Собрания. Содержание приказа Министерства и порядок его опубликования должны соответствовать требованиям, установленным пунктом 2 настоящей статьи.

#### **Статья 14. Результаты публичных слушаний и их опубликование**

1. После окончания Собрания осуществляется подготовка протокола публичных слушаний, который должен содержать:

- 1) вопросы, вынесенные на публичные слушания;
- 2) место проведения, дату, время начала и окончания Собрания;
- 3) количество зарегистрированных участников Собрания и количество выданных карточек для голосования;
- 4) краткое изложение вопросов участников публичных слушаний, поданных в установленном порядке, и ответов на них;
- 5) краткое изложение аргументированных предложений и замечаний участников публичных слушаний, поданных в установленном порядке;
- 6) итоги голосования (количество поданных голосов «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»).

2. Протокол публичных слушаний подписывается Председателем и секретарем Оргкомитета.

3. На основании протокола публичных слушаний, а также поступивших в порядке, установленном пунктом 7 статьи 13 настоящих Правил, замечаний и предложений, Оргкомитет обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний (далее – Заключение).

Заключение подписывает председатель Оргкомитета.

4. В Заключении указываются:

- 1) общие сведения о вопросе публичных слушаний;
- 2) краткие сведения о публикации решения о назначении публичных слушаний, о месте и продолжительности действия экспозиции, о сроках, месте проведения и об участниках Собрания;
- 3) сведения о протоколе публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;
- 4) содержание всех вопросов и ответов, предложений и замечаний участников публичных слушаний по обсуждаемому проекту;
- 5) итоги публичных слушаний.

5. Заключение вместе с протоколами публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки публикуется на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)), а также размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение четырнадцати дней со дня проведения последнего Собрания.

6. Заключение вместе с протоколом публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки публикуется на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)), а также размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение четырнадцати дней со дня проведения Собрания.

**Статья 15. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» и по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»**



1. Решение о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила принимается Министерством в форме приказа в течение десяти дней со дня получения такого проекта от Комиссии.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и по внесению изменений в Правила исчисляется со дня опубликования Министерством проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)) и размещения на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)) и размещения на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

3. Публичные слушания по проекту Правил, подготовленных ко всей территории муниципального образования «город Екатеринбург», проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования «город Екатеринбург».

4. В случае подготовки проекта Правил к части территории муниципального образования «город Екатеринбург» в соответствии с пунктом 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории муниципального образования «город Екатеринбург». В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила Оргкомитет в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки, проекта внесения в них изменений в помещениях Министерства либо ином месте, указанном в оповещении о проведении публичных слушаний. Выставки, экспозиции демонстрационных материалов должны действовать с момента опубликования решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила до даты проведения Собрания.

6. Участниками публичных слушаний по проекту Правил и по проекту внесения изменений в Правила являются:

- 1) жители муниципального образования «город Екатеринбург»;
- 2) правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, иных объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

7. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил, проект внесения в них изменений и представляет указанный проект Министерству. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 16. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного**

## **строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Решение о назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается Министерством в срок не позднее чем через пять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении указанного разрешения, направленного Комиссией в адрес Министерства.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов капитального строительства исчисляется со дня опубликования оповещения о проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний и составляет не более одного месяца.

3. Участниками публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;

5) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

4. Не позднее чем через 10 дней со дня поступления в Комиссию заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или объекта капитального строительства, а также о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Оргкомитет обеспечивает опубликование решения о назначении публичных слушаний, а также направление сообщений о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения (расходы на аренду помещения для проведения публичных слушаний, расходы, связанные с направлением уведомлений о проведении публичных слушаний, расходы на создание надлежащего питьевого режима участникам публичных слушаний при проведении Собрания, расходы на создание технических условий проведения Собрания).

6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

### **Статья 17. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории**

1. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории исчисляется со дня опубликования оповещения о проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

2. Участниками публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории являются:

- 1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;
- 2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;
- 3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

4. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

5. Оргкомитет направляет Министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания

территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения Собрания.

## **Глава 5. Внесение изменений в настоящие Правила**

### **Статья 18. Основания для внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования «город Екатеринбург», возникшее в результате внесения в Генеральный план городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» изменений в установленном порядке;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

## **Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления и (или) уполномоченным органом в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке.

3. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального образования «город Екатеринбург» (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Свердловской области, Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов в течение тридцати дней со дня получения требования об этом от соответствующего органа власти. При этом, проведение публичных слушаний для внесения изменений в Правила не требуется.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет указанное заключение Министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

5. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Последовательность, сроки взаимодействия между инициаторами внесения изменений в Правила, Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области и Комиссией, перечень документов и формы необходимых заявлений устанавливаются приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, издаваемым при принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила.

## **РАЗДЕЛ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В состав настоящих Правил входят следующие карты:

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

2. Карта отображения справочных водоохранных зон, зон санитарной охраны

источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

3. Карта отображения установленных водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

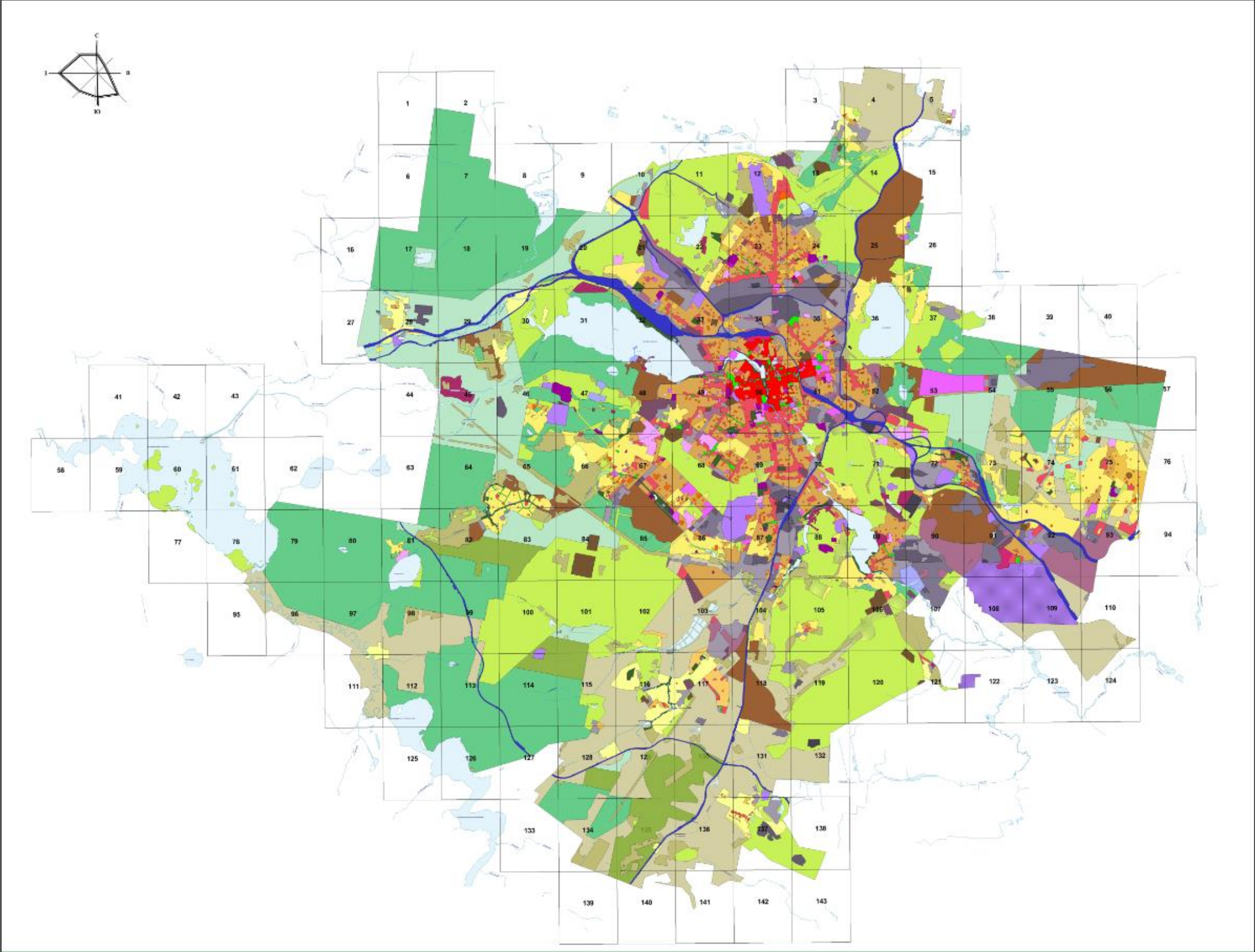
4. Карта отображения справочных зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

5. Карта отображения установленных зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

6. Карта отображения справочных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;









































7. Карта отображения установленных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

**1. Карта градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



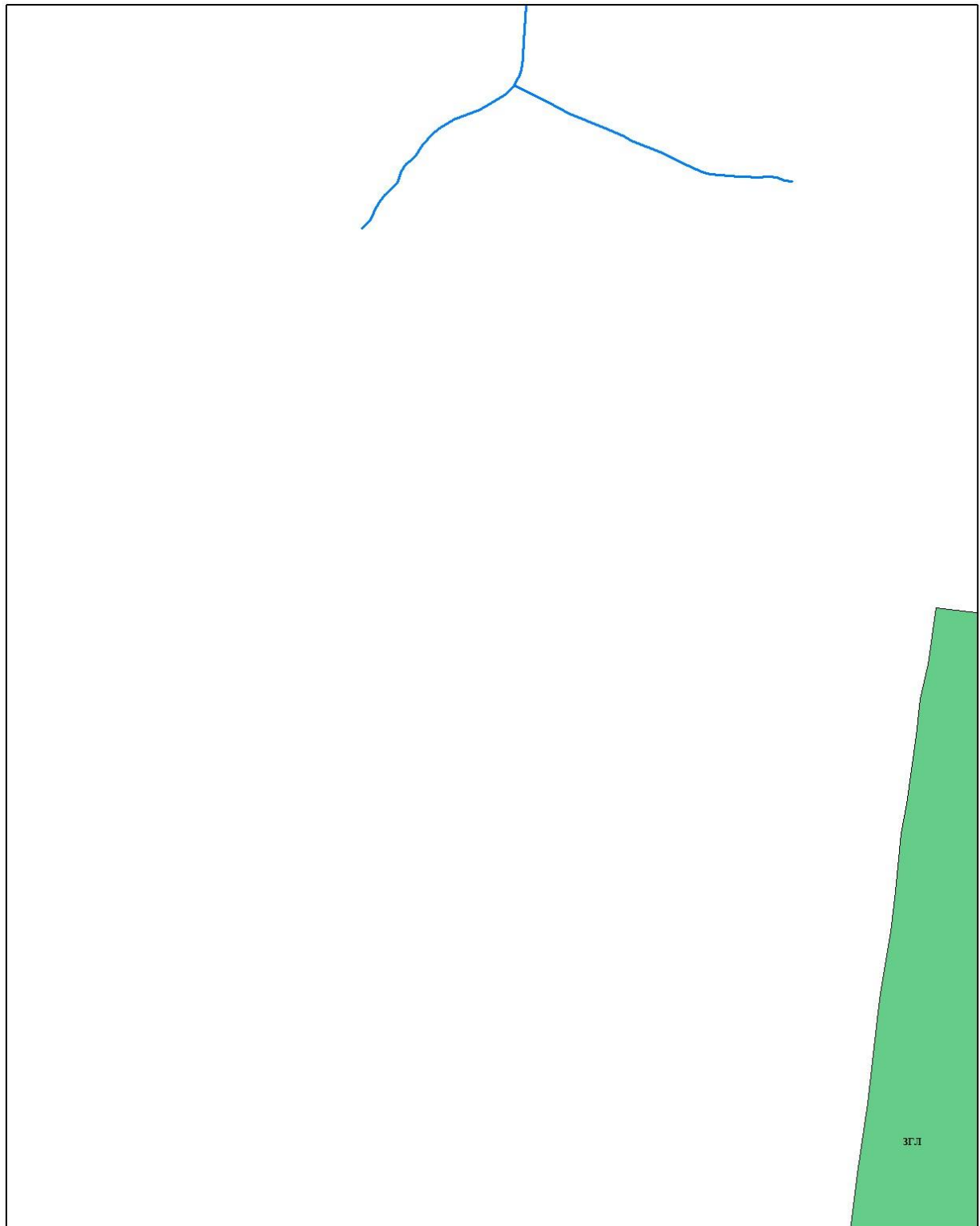
# Условные обозначения к карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

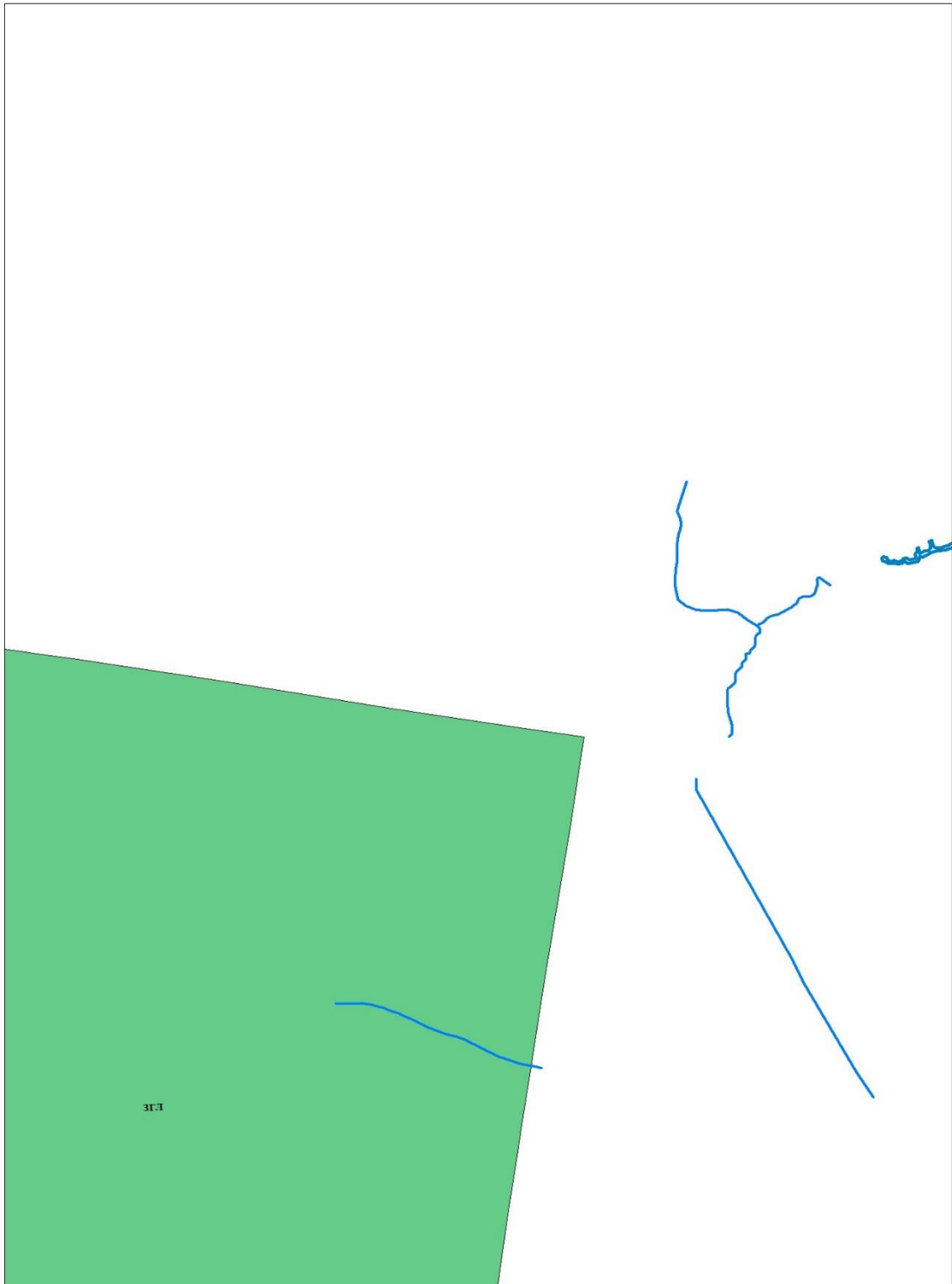
<b>Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны</b>		<b>Производственные и коммунальные зоны</b>	
	Общественно-деловая зона городского центра (Ц-1)		Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса (ПК-1)
	Общественно-деловая зона местного значения (Ц-2)		Зона производственно-коммунальных объектов III класса (ПК-2)
	Зона транспортной инфраструктуры (Ц-3)		Зона производственно-коммунальных объектов IV класса (ПК-3)
	Зона обслуживания рекреационной территории (Ц-4)		Зона производственно-коммунальных объектов V класса (ПК-4)
	Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков (Ц-5)		
	Зона складских объектов и оптовой торговли (Ц-6)		
<b>Специальные зоны для осуществления профильных видов деятельности</b>		<b>Природно-рекреационные зоны</b>	
	Зона объектов здравоохранения (ЦС-1)		Зона отдыха населения (Р-1)
	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов (ЦС-2)		Зона специальных зеленых насаждений (Р-2)
	Зона объектов культурно-зрелищного назначения (ЦС-3)		Зона природных ландшафтов (Р-3)
	Зона крупных спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС-4)		Зона природных и озелененных территорий (Р-4)
	Зона объектов религиозного назначения (ЦС-5)		Зона городских лесов (ЗГЛ)
	Зона объектов общего образования (ЦС-6)		
<b>Жилые зоны</b>		<b>Сельскохозяйственные зоны</b>	
	Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа (Ж-1.1)		Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)
	Зона жилых домов блокированной застройки усадебного типа (Ж-1.2)		Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков (СХ-2)
	Зона индивидуальных жилых домов городского типа (Ж-2.1)		
	Зона жилых домов блокированной застройки городского типа (Ж-2.2)	<b>Зоны развития застройки</b>	
	Зона дачной застройки (Ж-3)		Зона развития застройки (ЗРЗ)
	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-4.1)		
	Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей (Ж-4.2)	<b>Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется</b>	
	Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-5)		Территории общего пользования (парки, набережные) (ТОП-1)
<b>Зоны специального назначения</b>			Территории общего пользования (скверы, бульвары) (ТОП-2)
	Зона коммунальной инфраструктуры (СО-1)		Территории объектов культурного наследия (ТОКН)
	Зона режимных объектов ограниченного доступа (СО-2)		Территория железной дороги федерального подчинения (ГЖД)
	Зона аэропортов (СО-3)		
	Зона иных объектов специального назначения (СО-4)		



**Фрагмент № 1 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

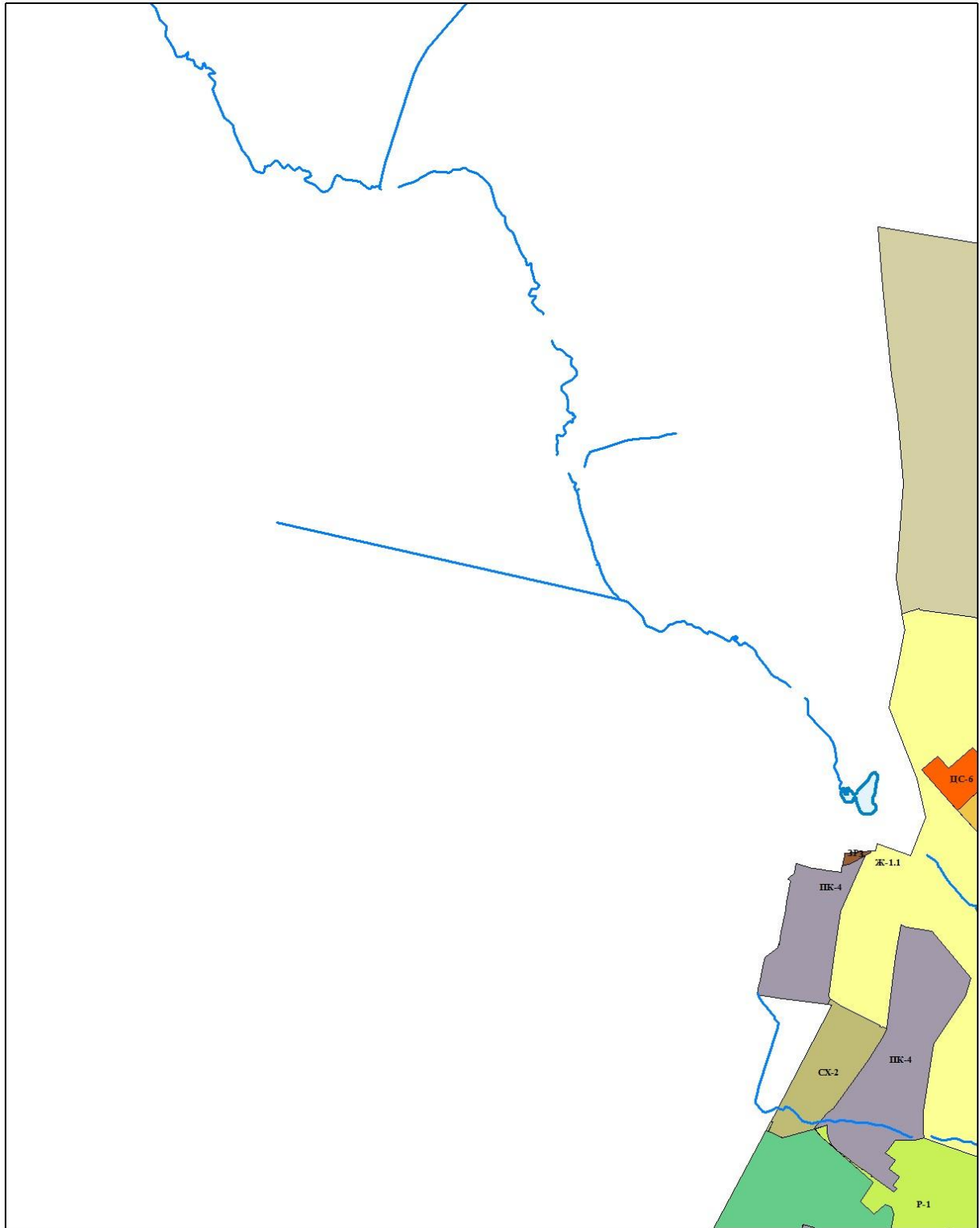


**Фрагмент № 2 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

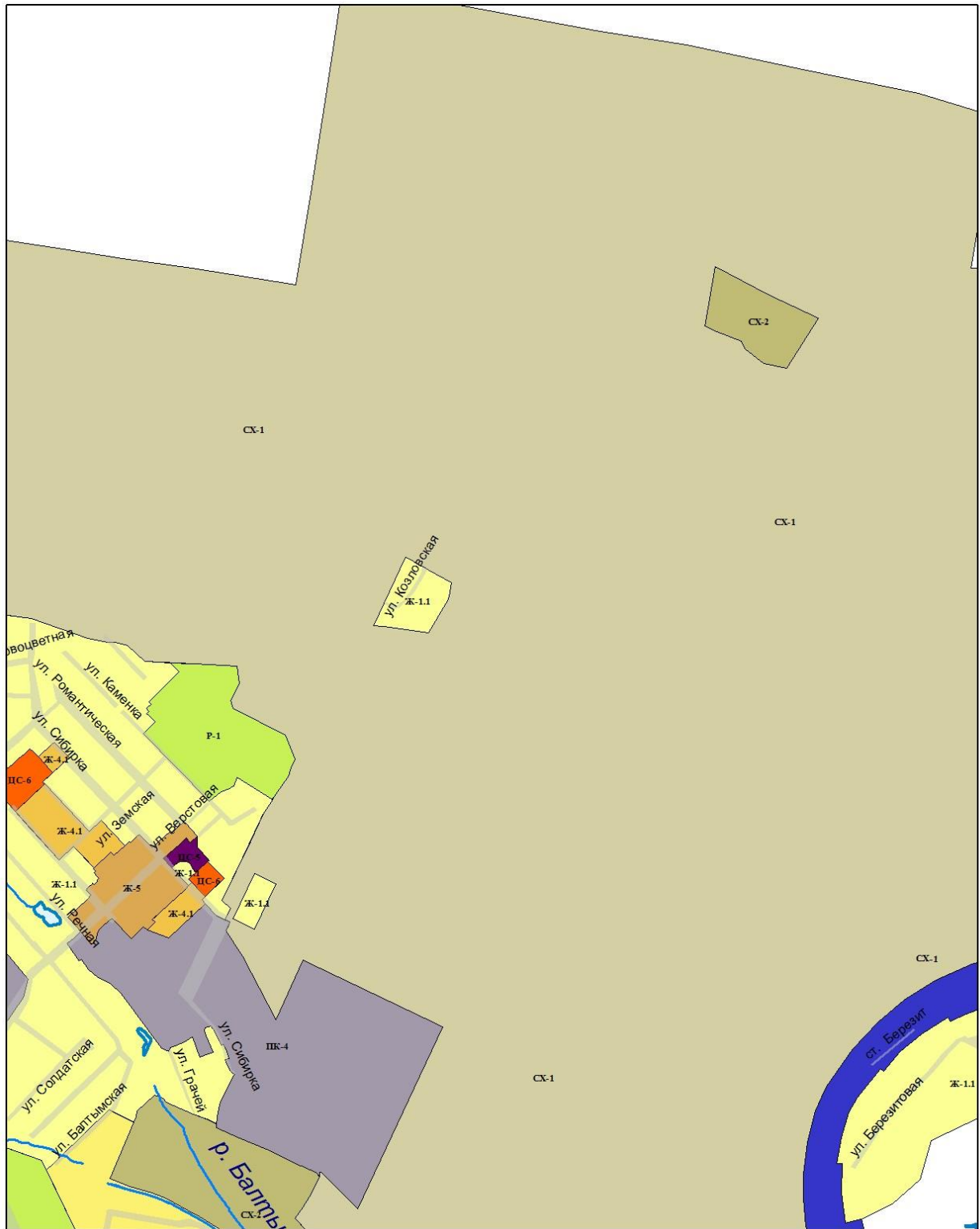


Приложение 3  
к карте градостроительного зонирования  
территории муниципального образования  
«город Екатеринбург»

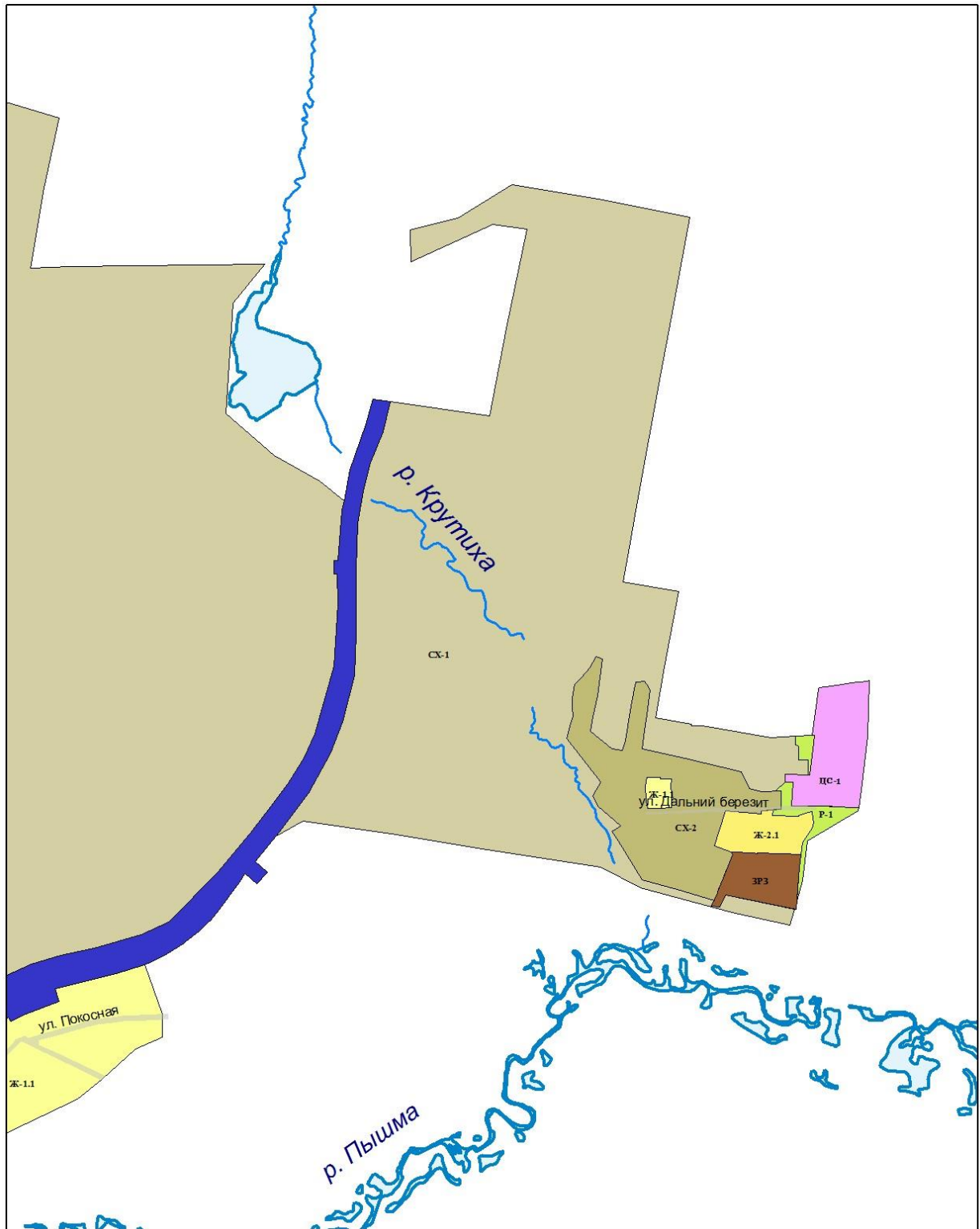
**Фрагмент № 3 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**



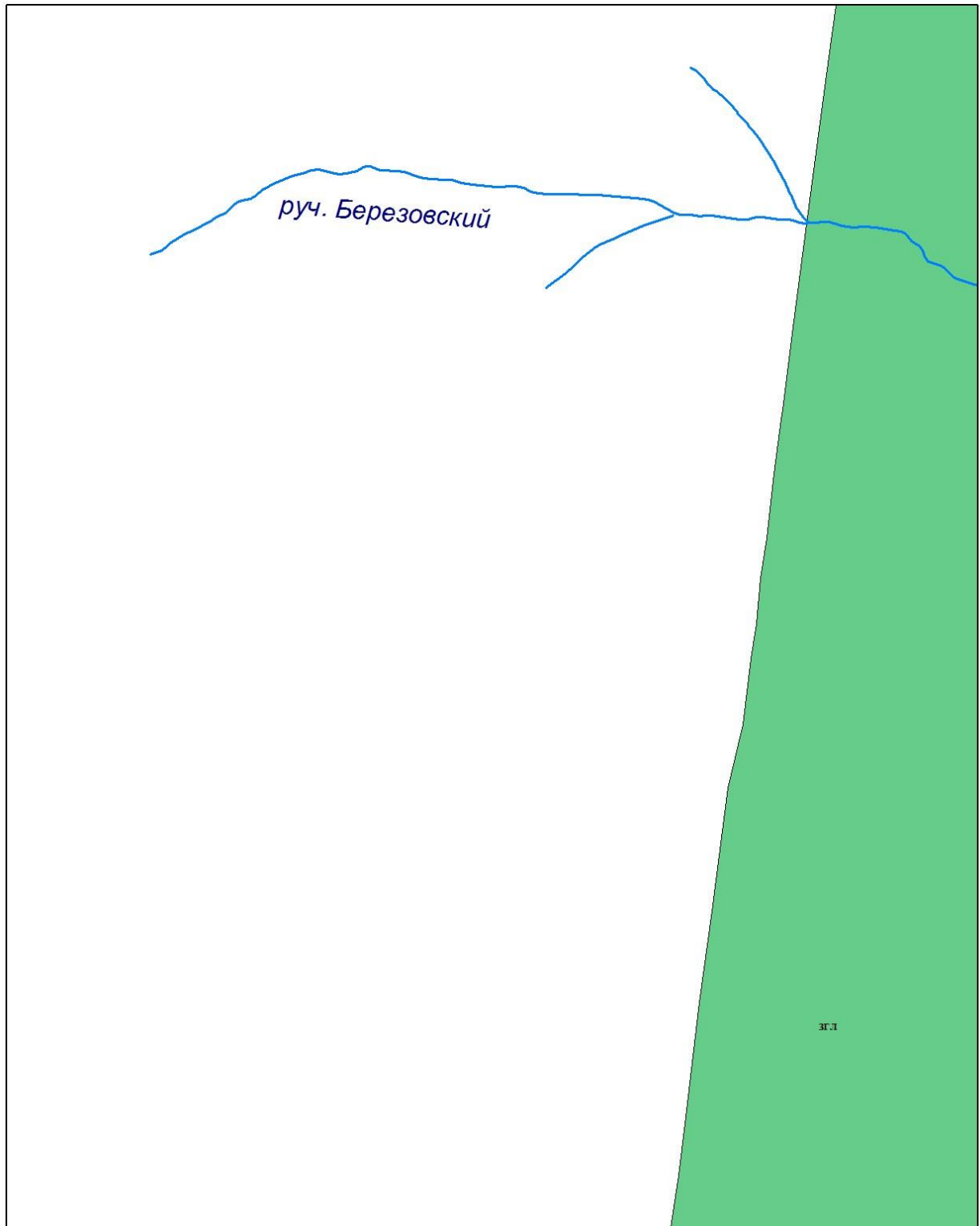
**Фрагмент № 4 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**



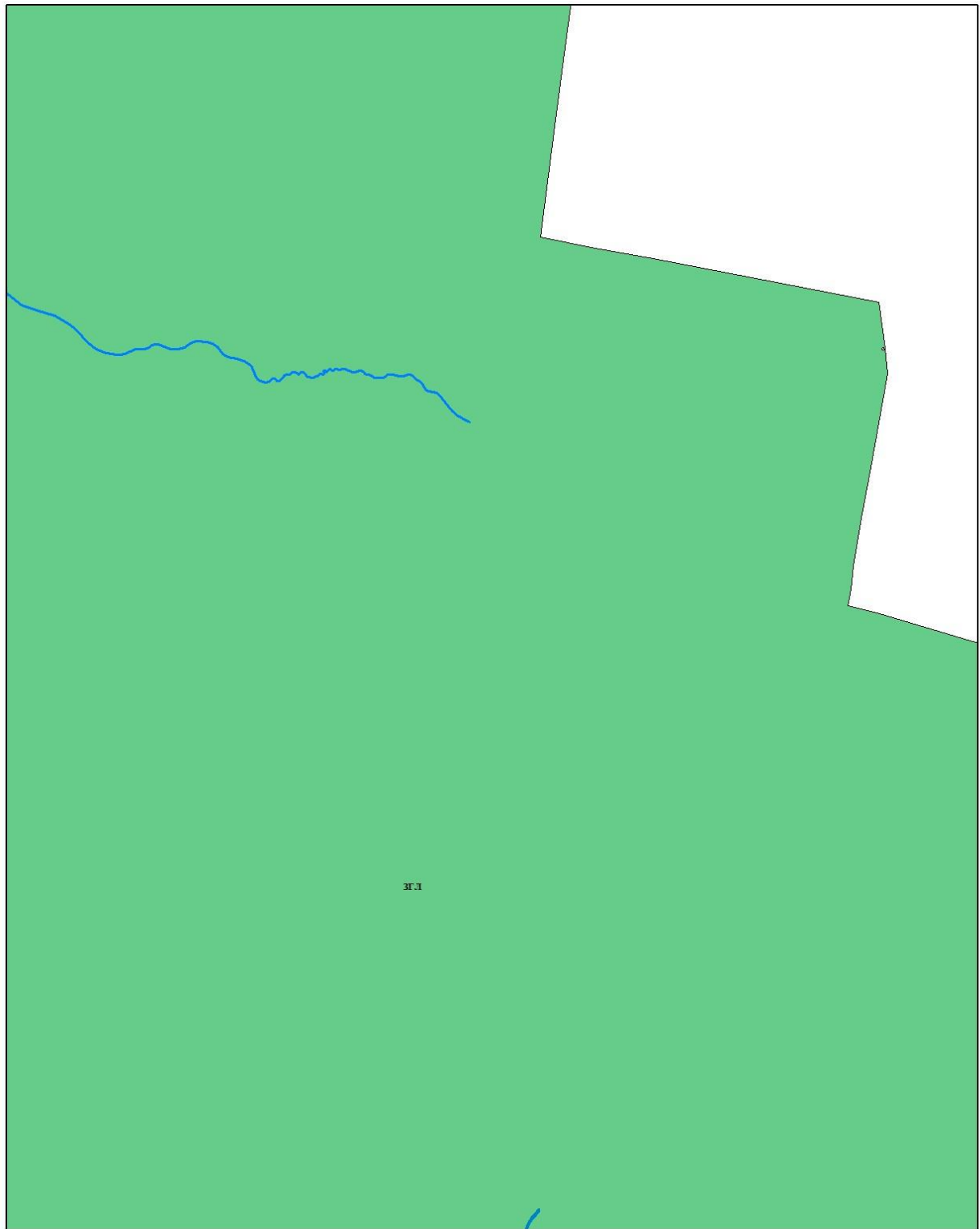
**Фрагмент № 5 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**



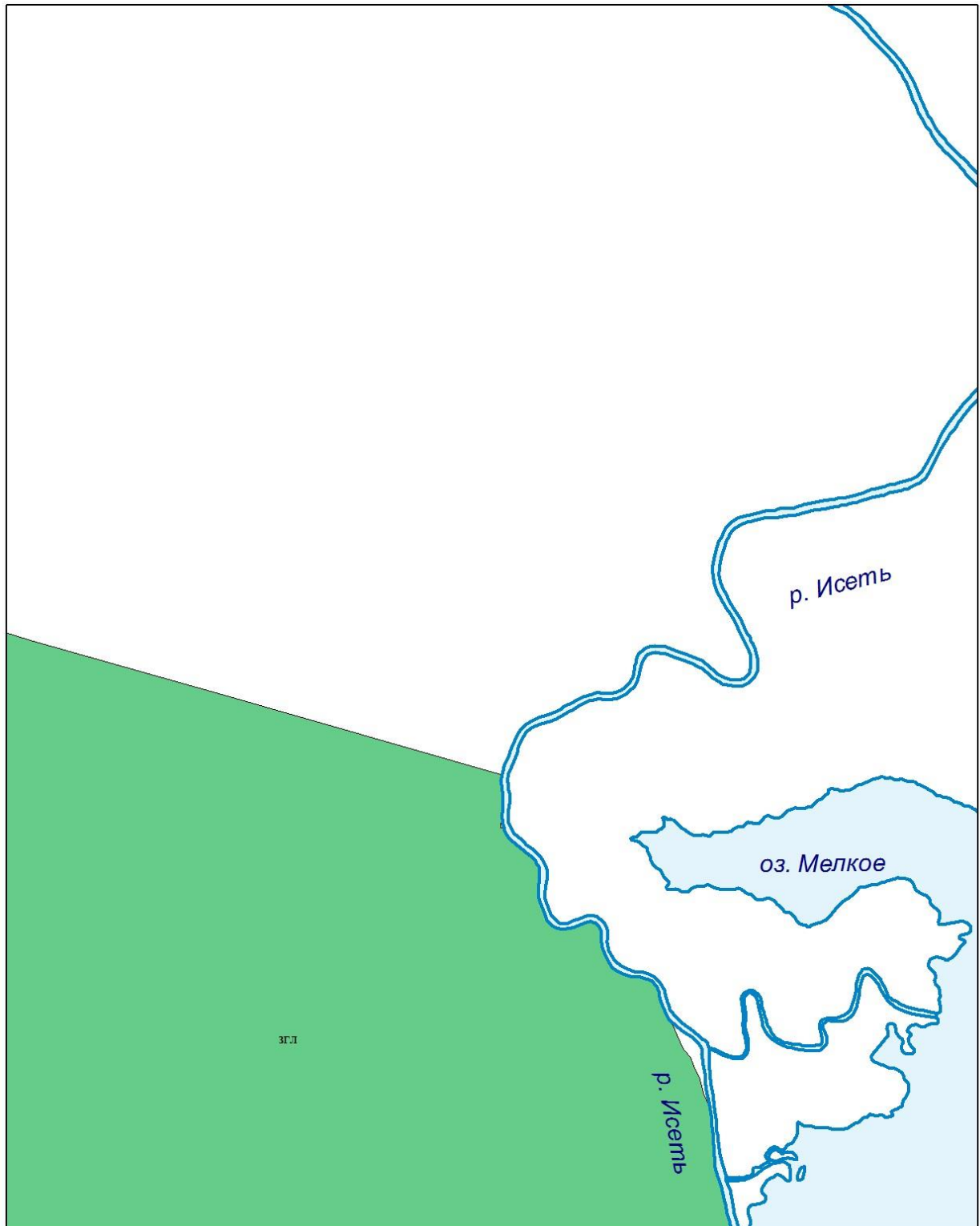
**Фрагмент № 6 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 7 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

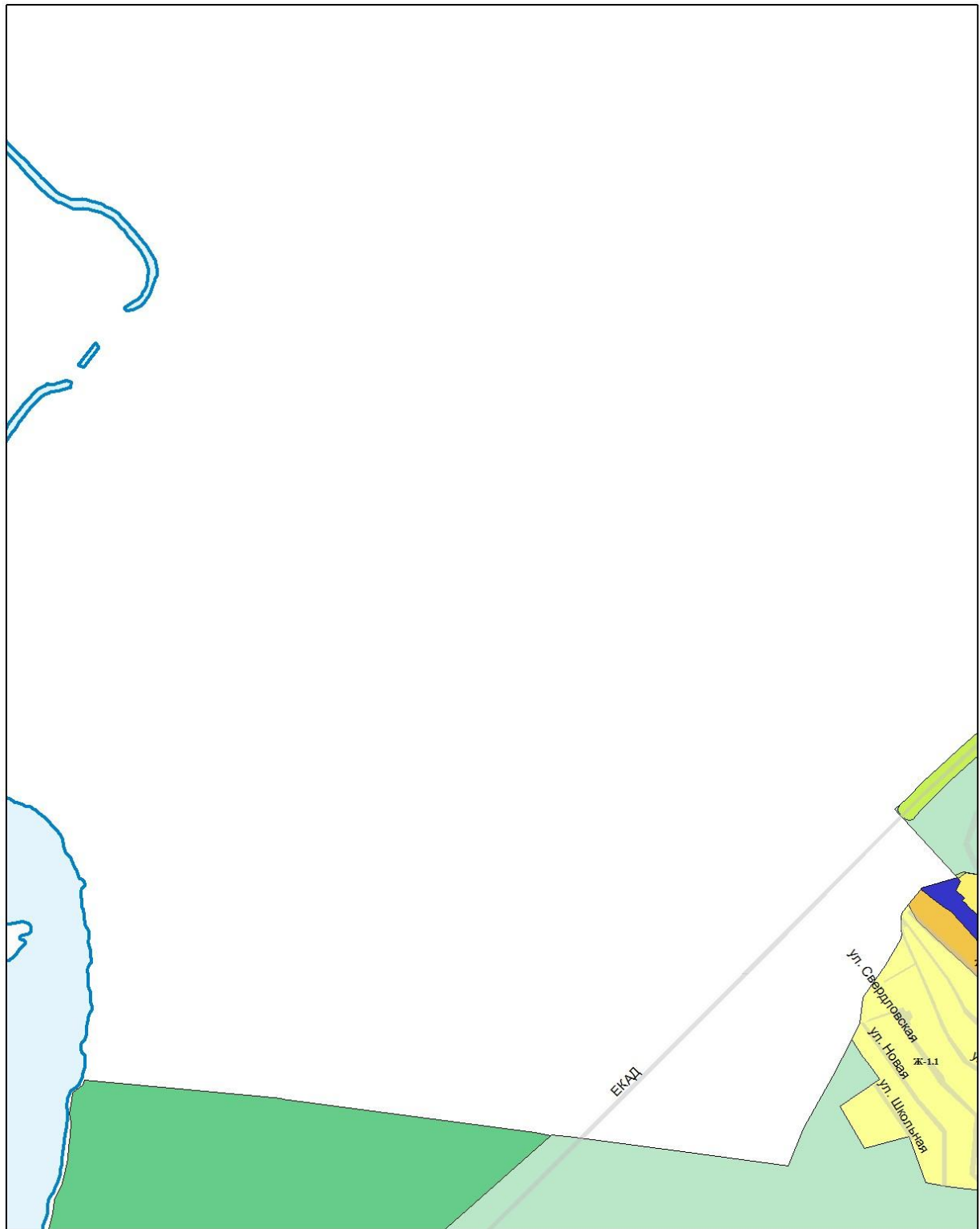


**Фрагмент № 8 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**





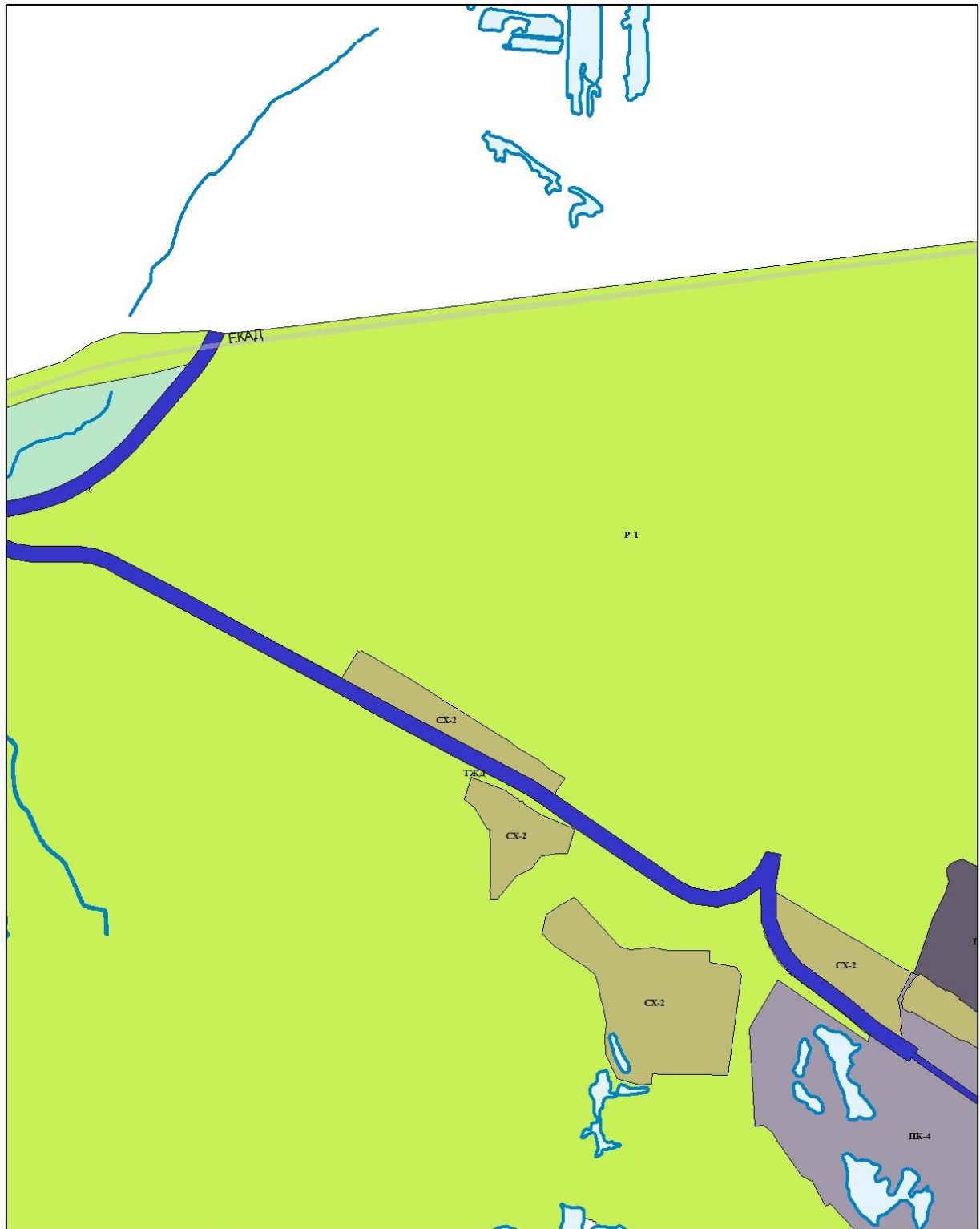
**Фрагмент № 9 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 10 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



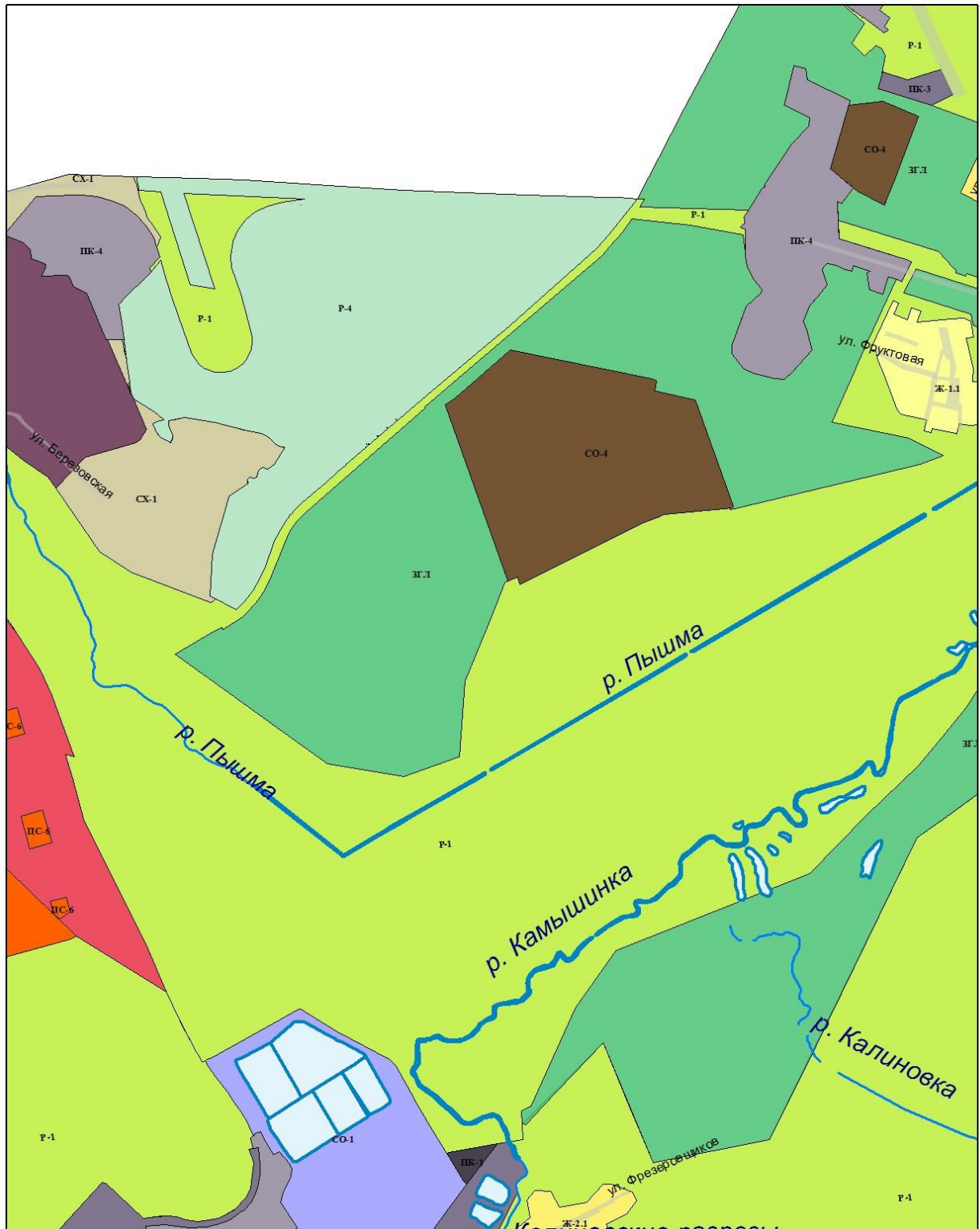
**Фрагмент № 11 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 12 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



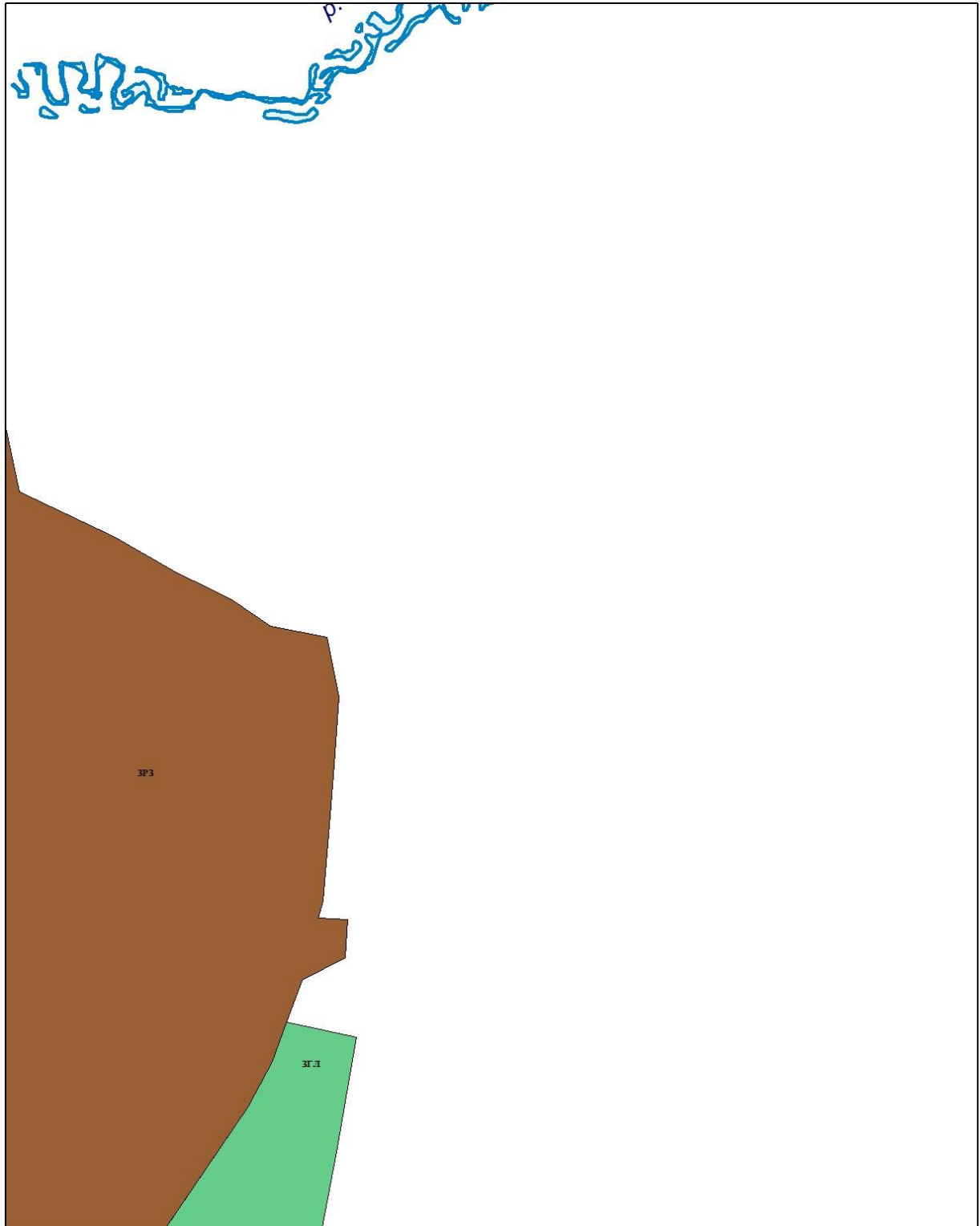
**Фрагмент № 13 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



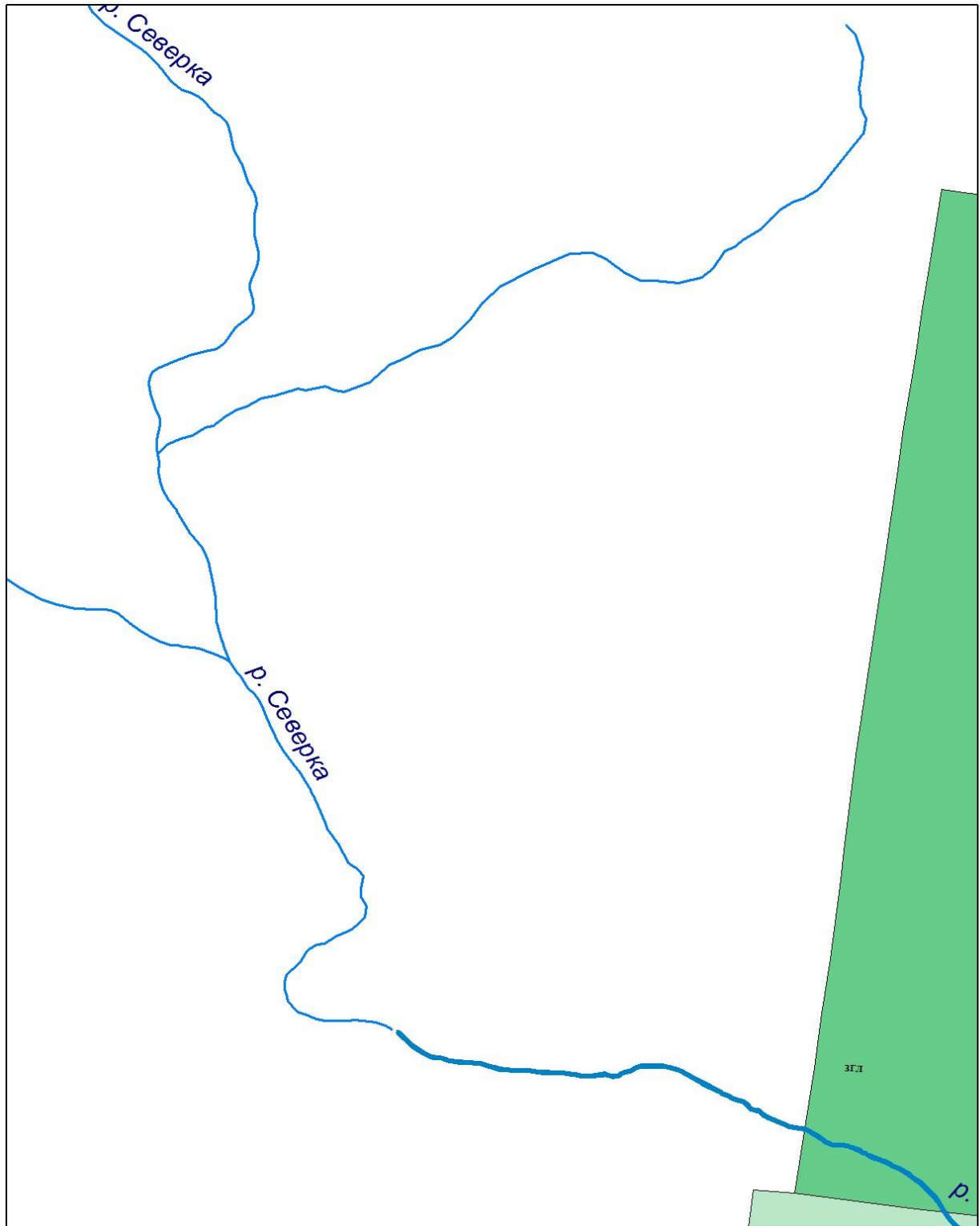
**Фрагмент № 14 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 15 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

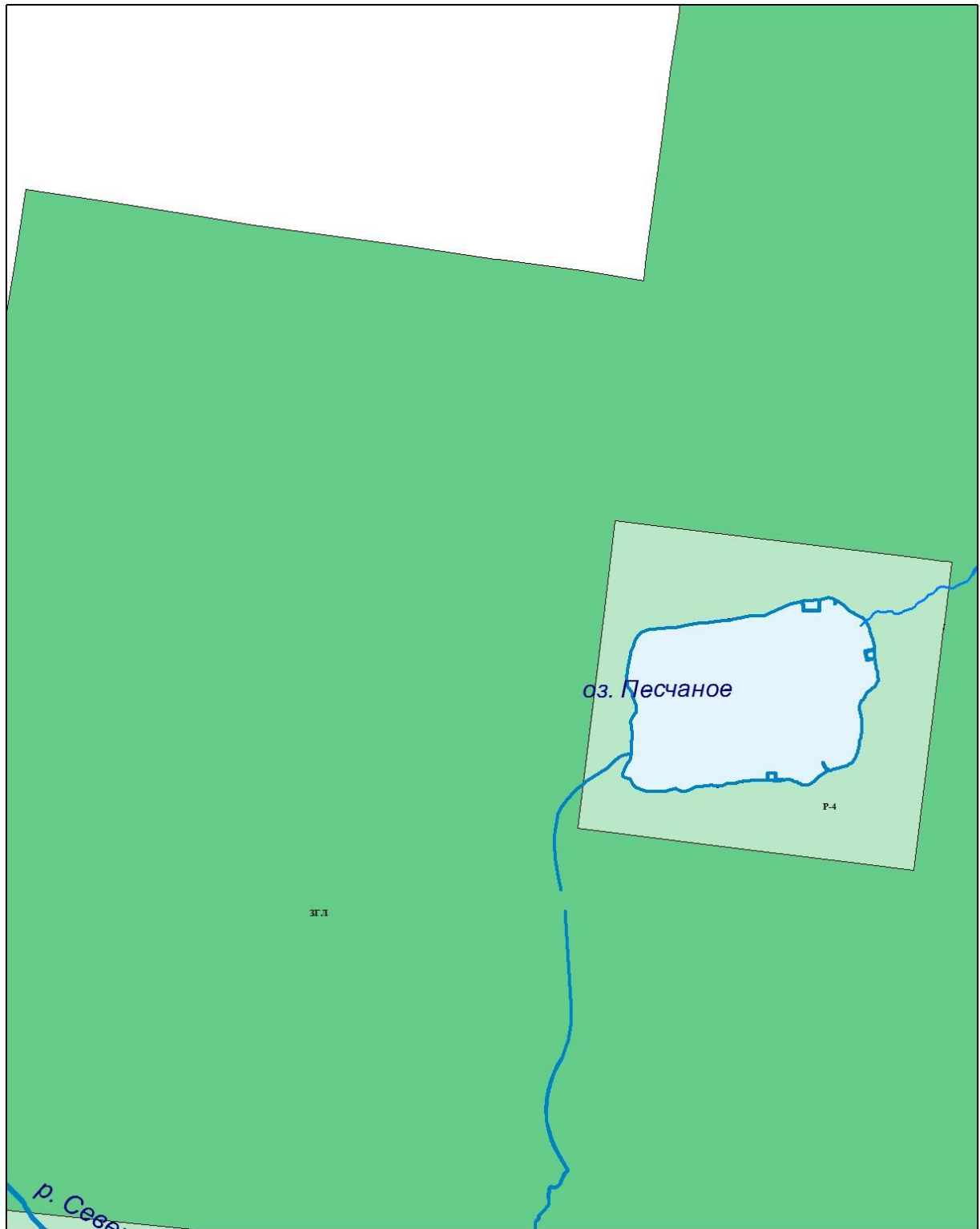


**Фрагмент № 16 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

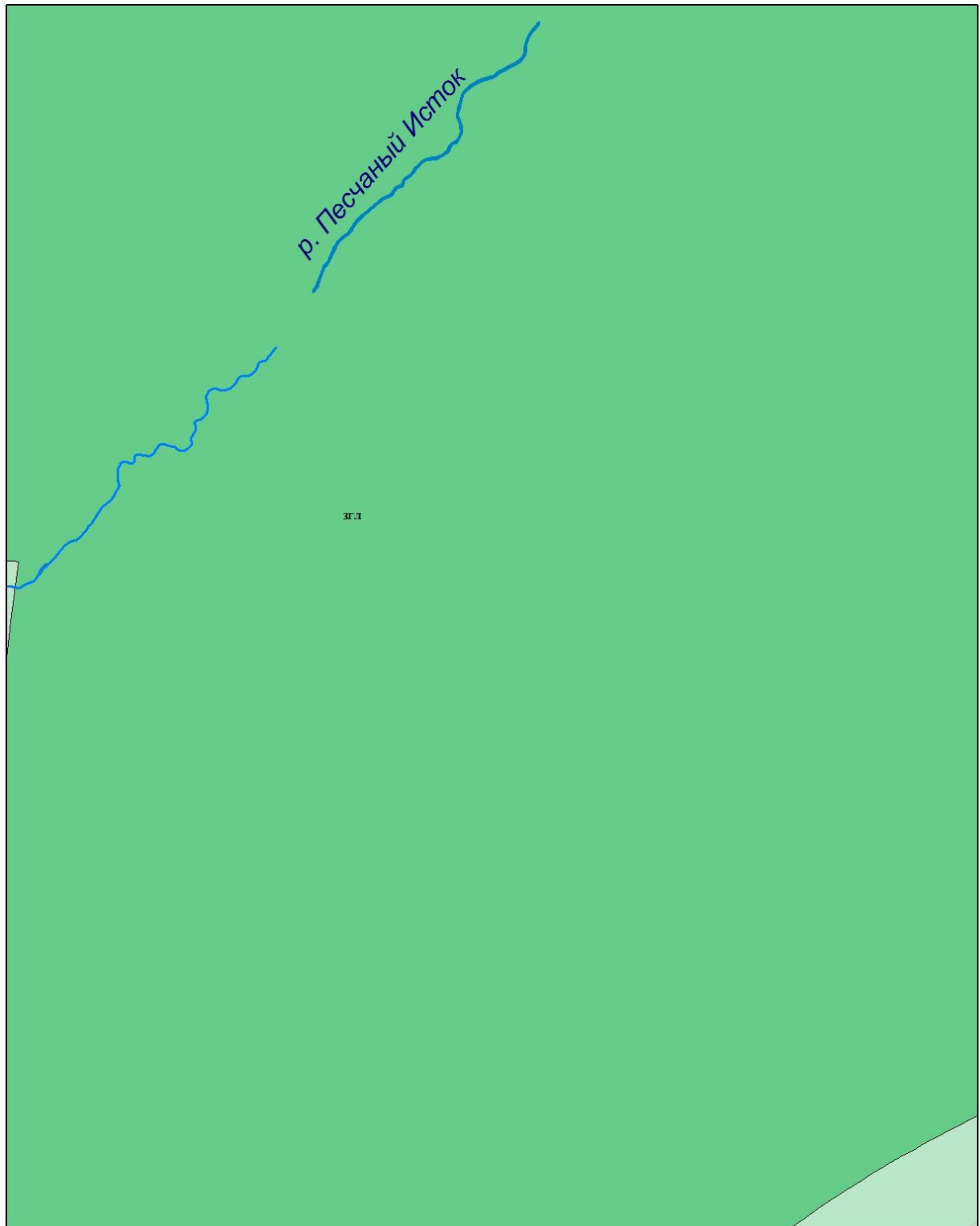




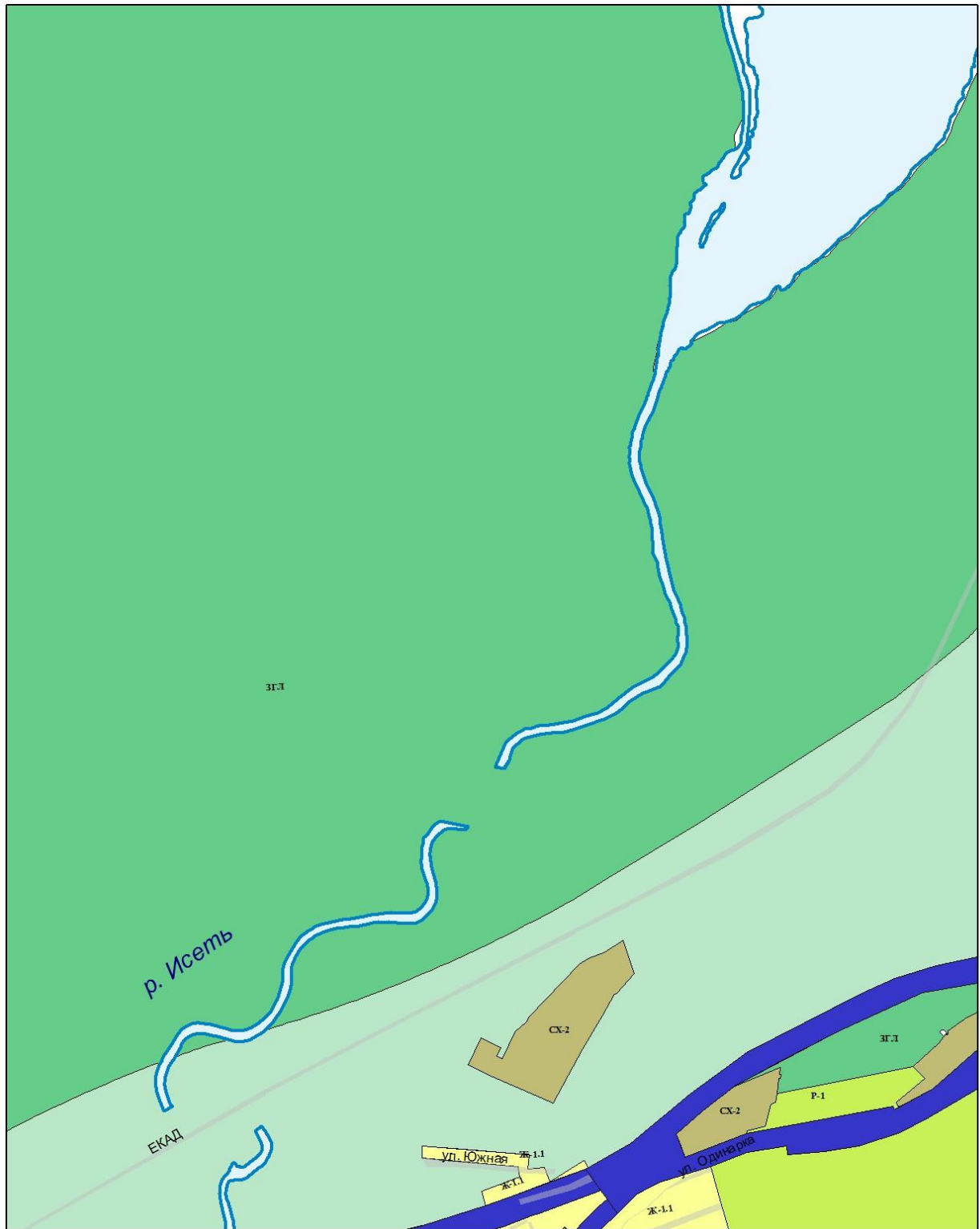
**Фрагмент № 17 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



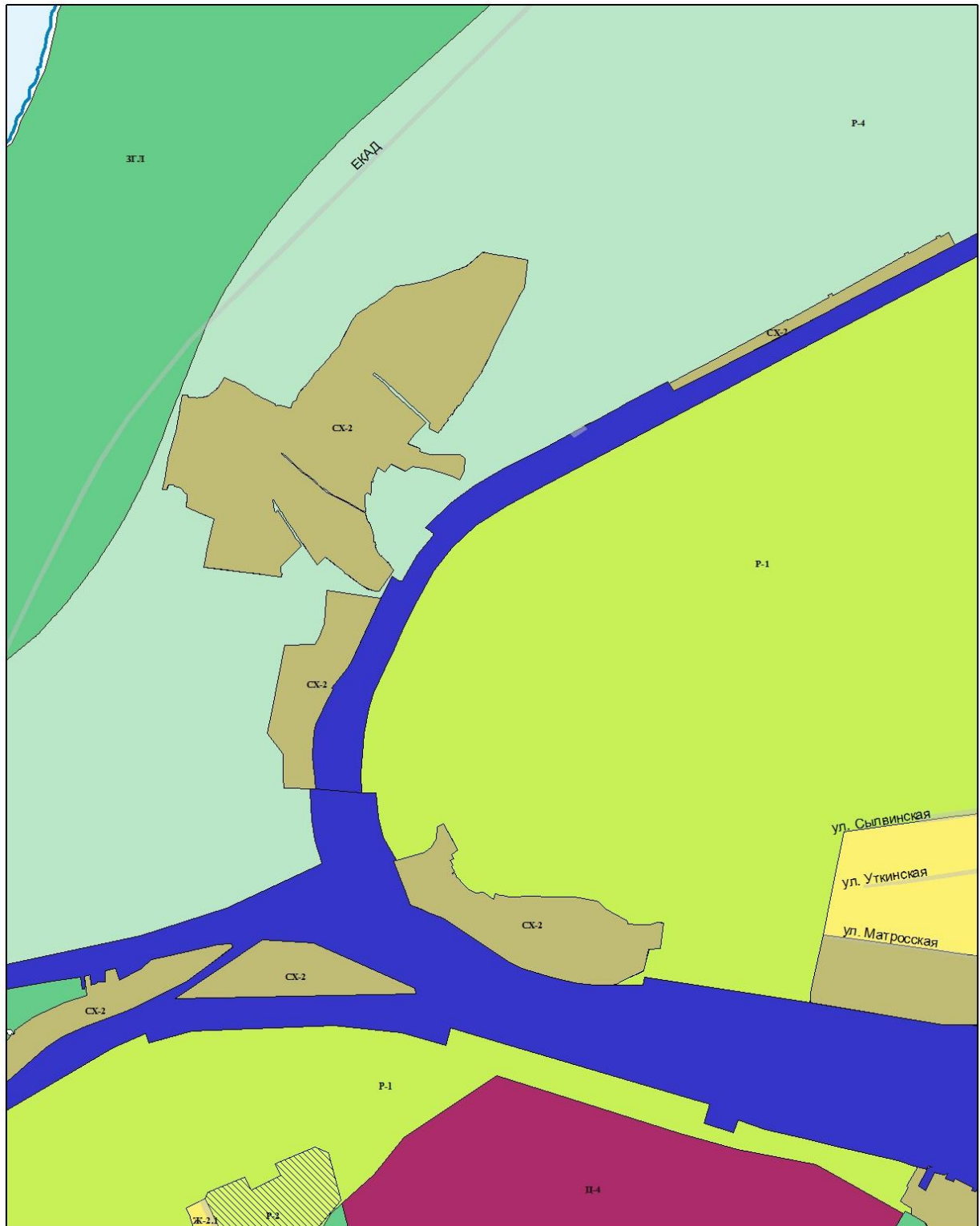
**Фрагмент № 18 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



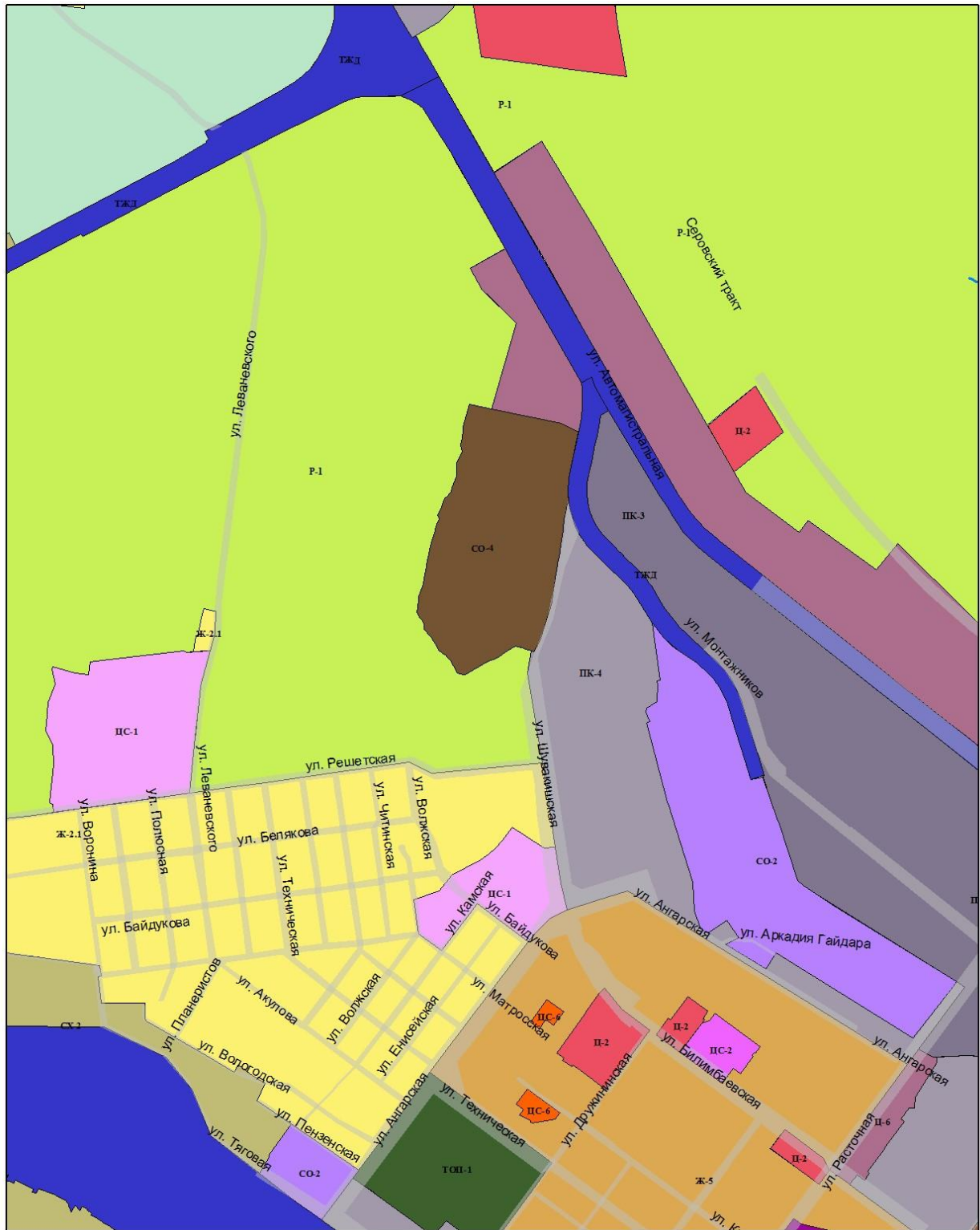
**Фрагмент № 19 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



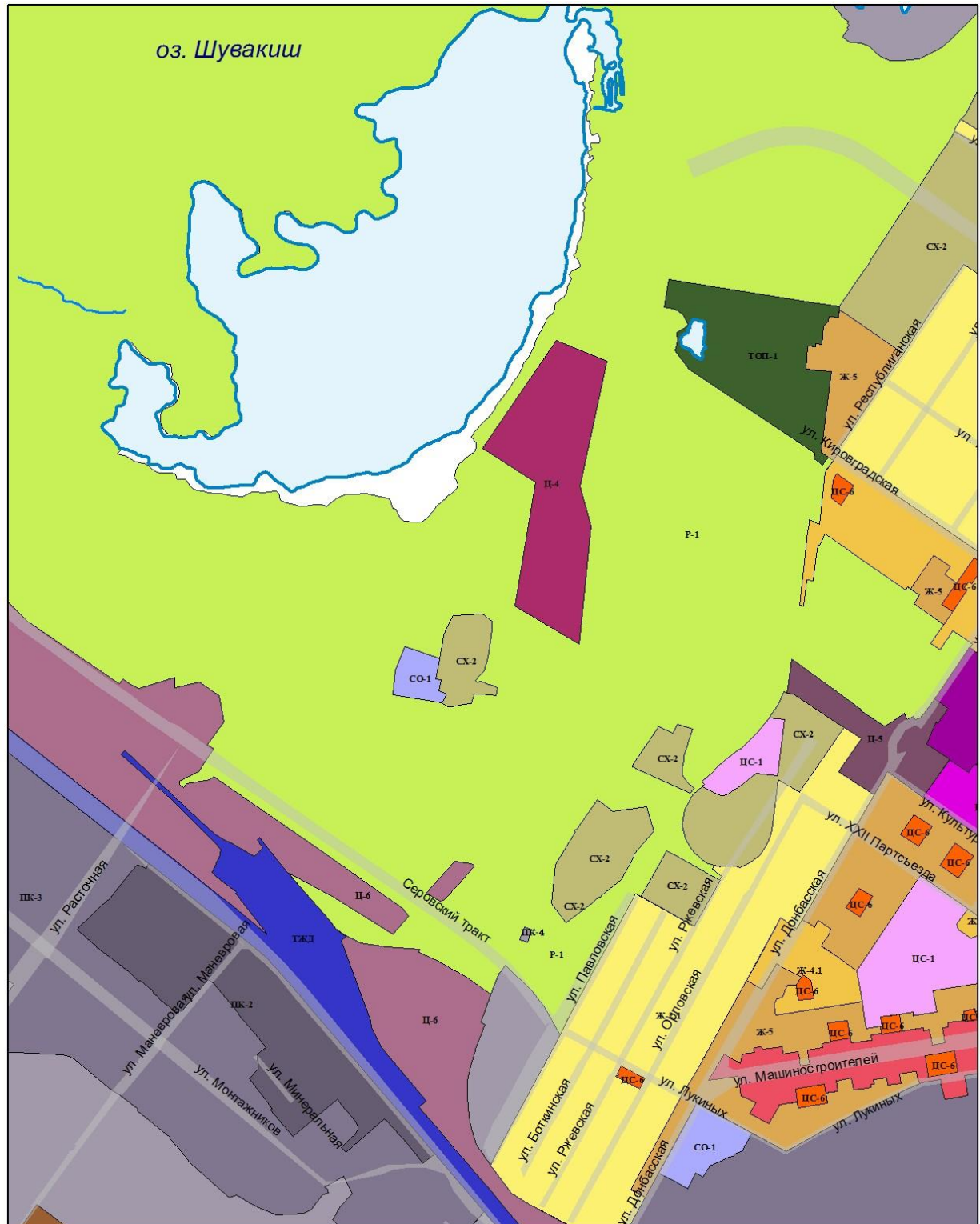
**Фрагмент № 20 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 21 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

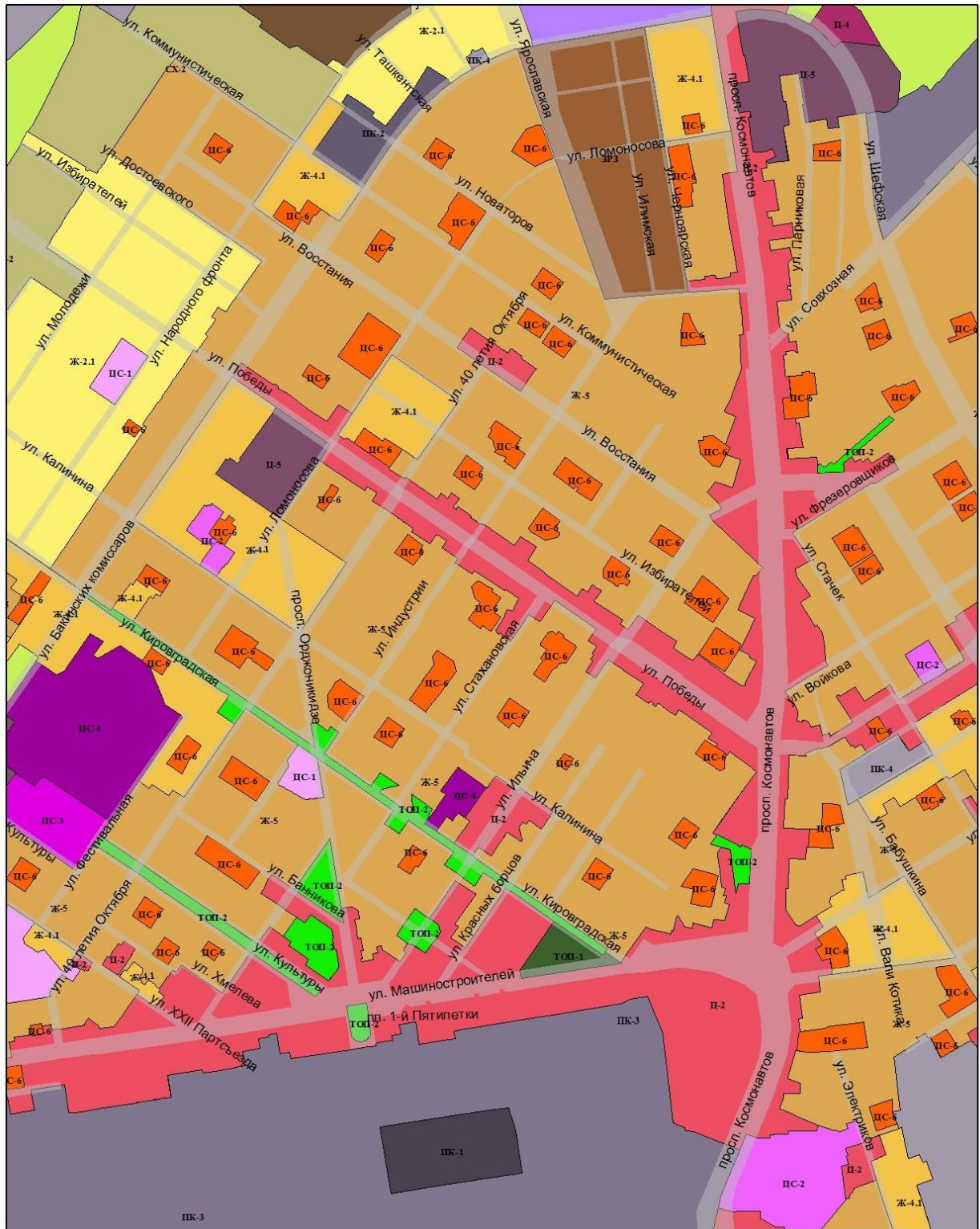


**Фрагмент № 22 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



Приложение 23  
к карте градостроительного зонирования  
территории муниципального образования  
«город Екатеринбург»

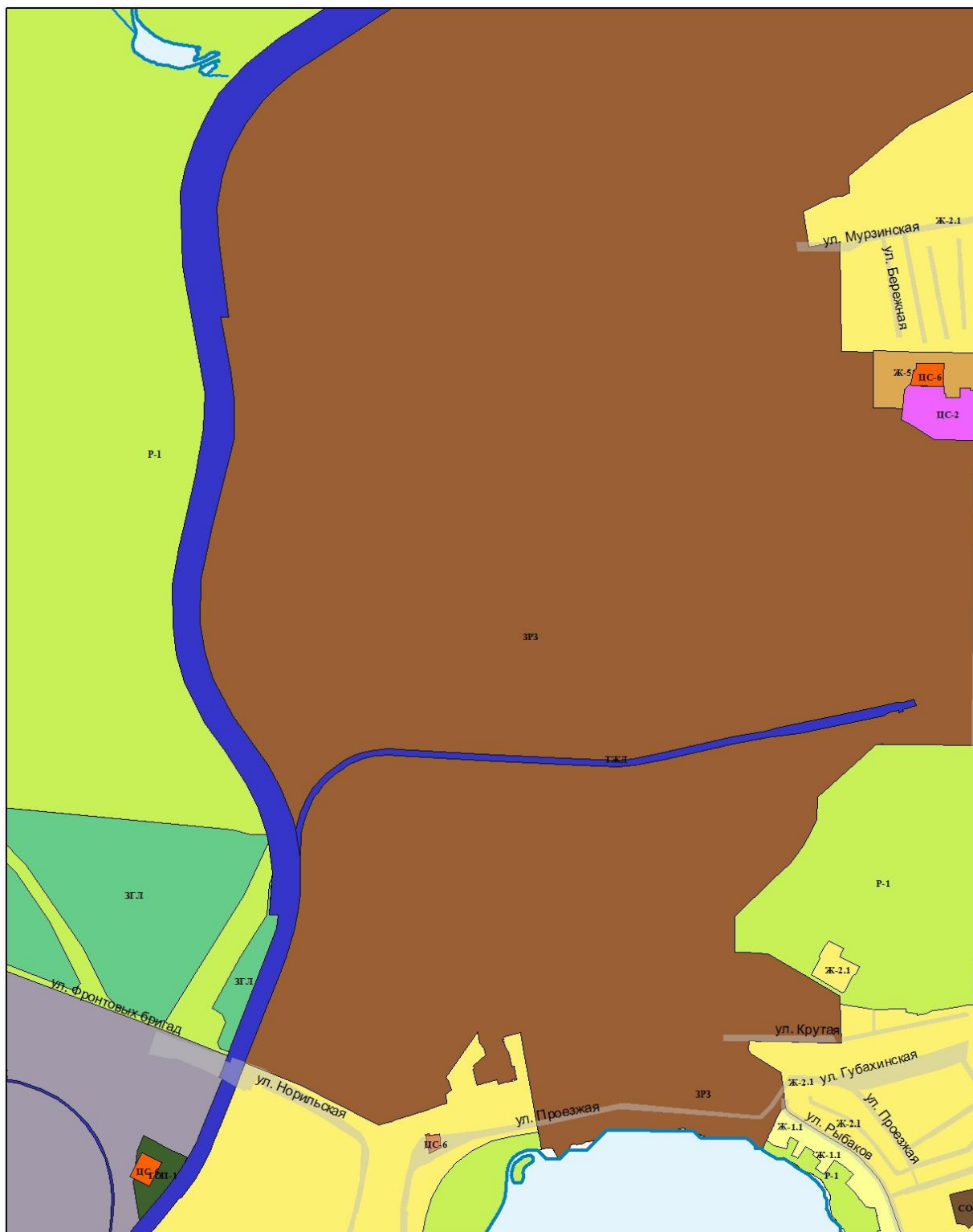
**Фрагмент № 23 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**







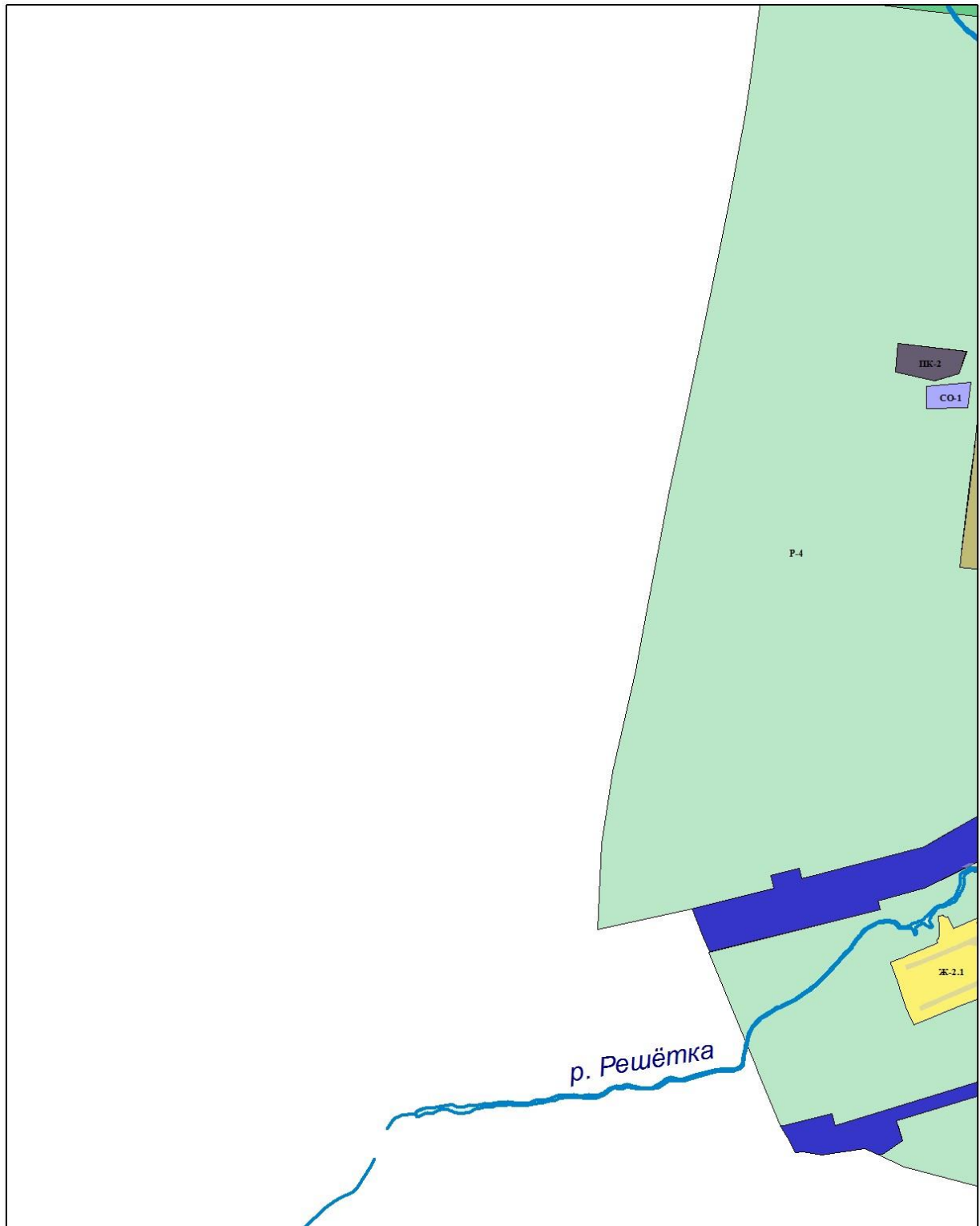
**Фрагмент № 25 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



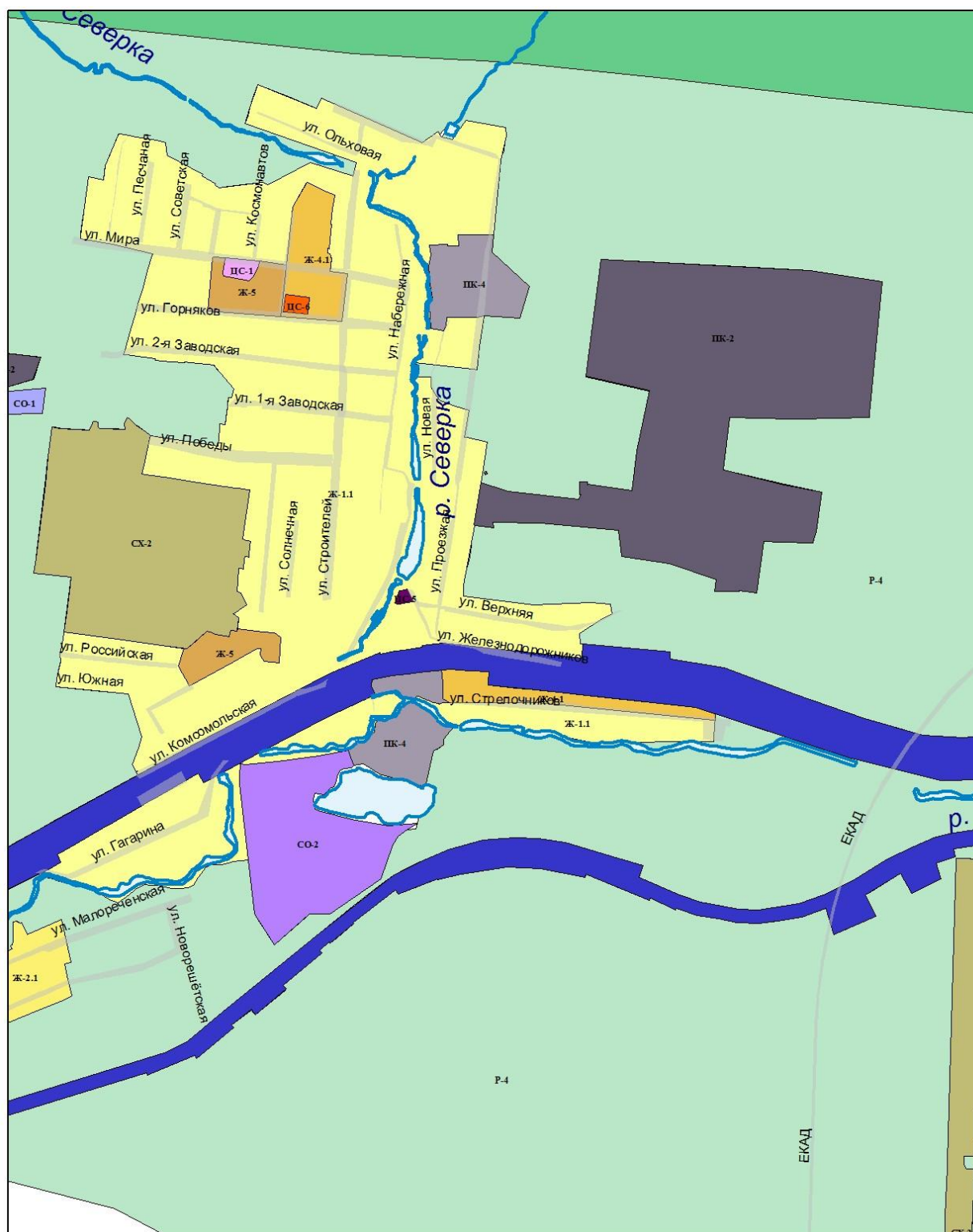
**Фрагмент № 26 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 27 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



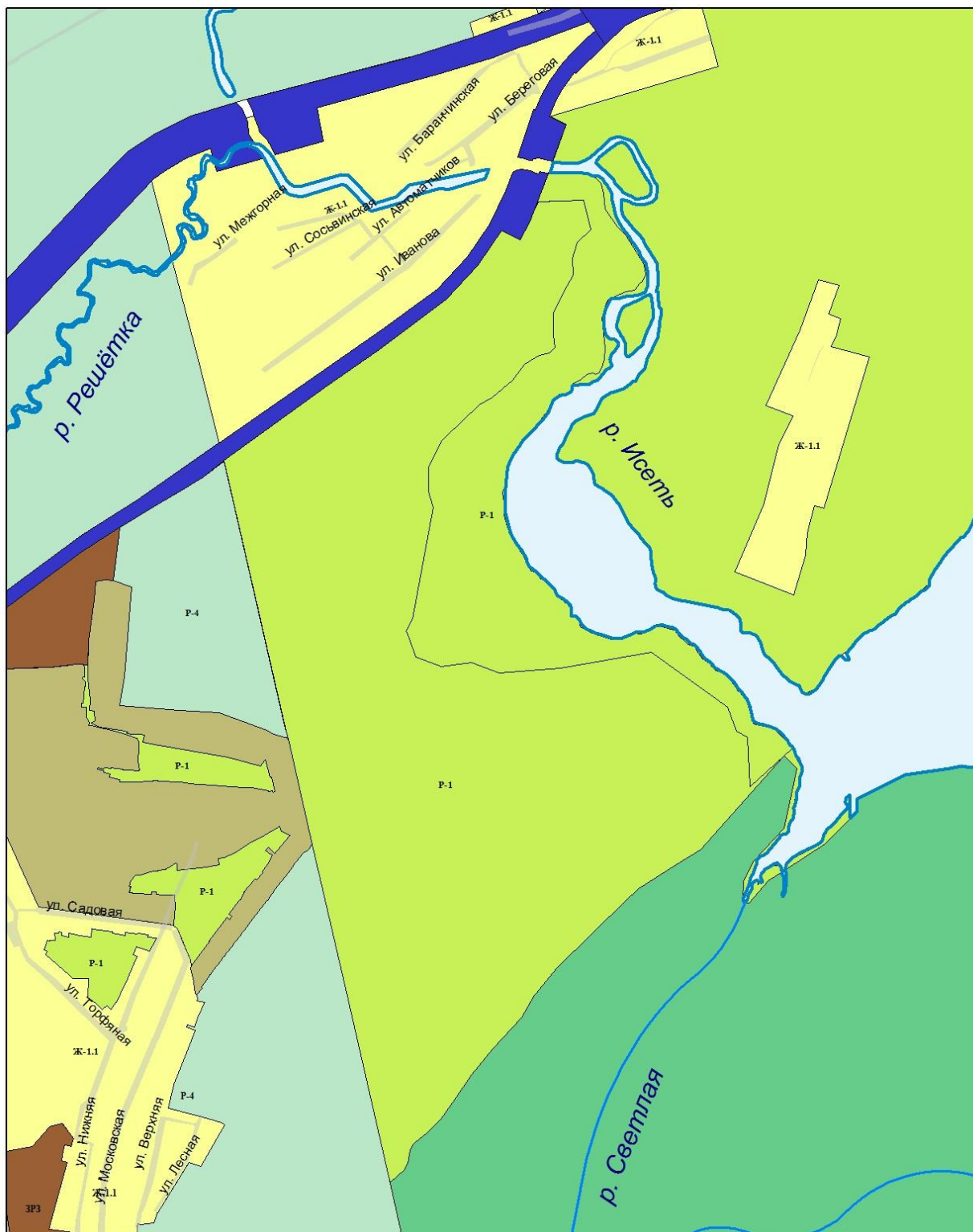
**Фрагмент № 28 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



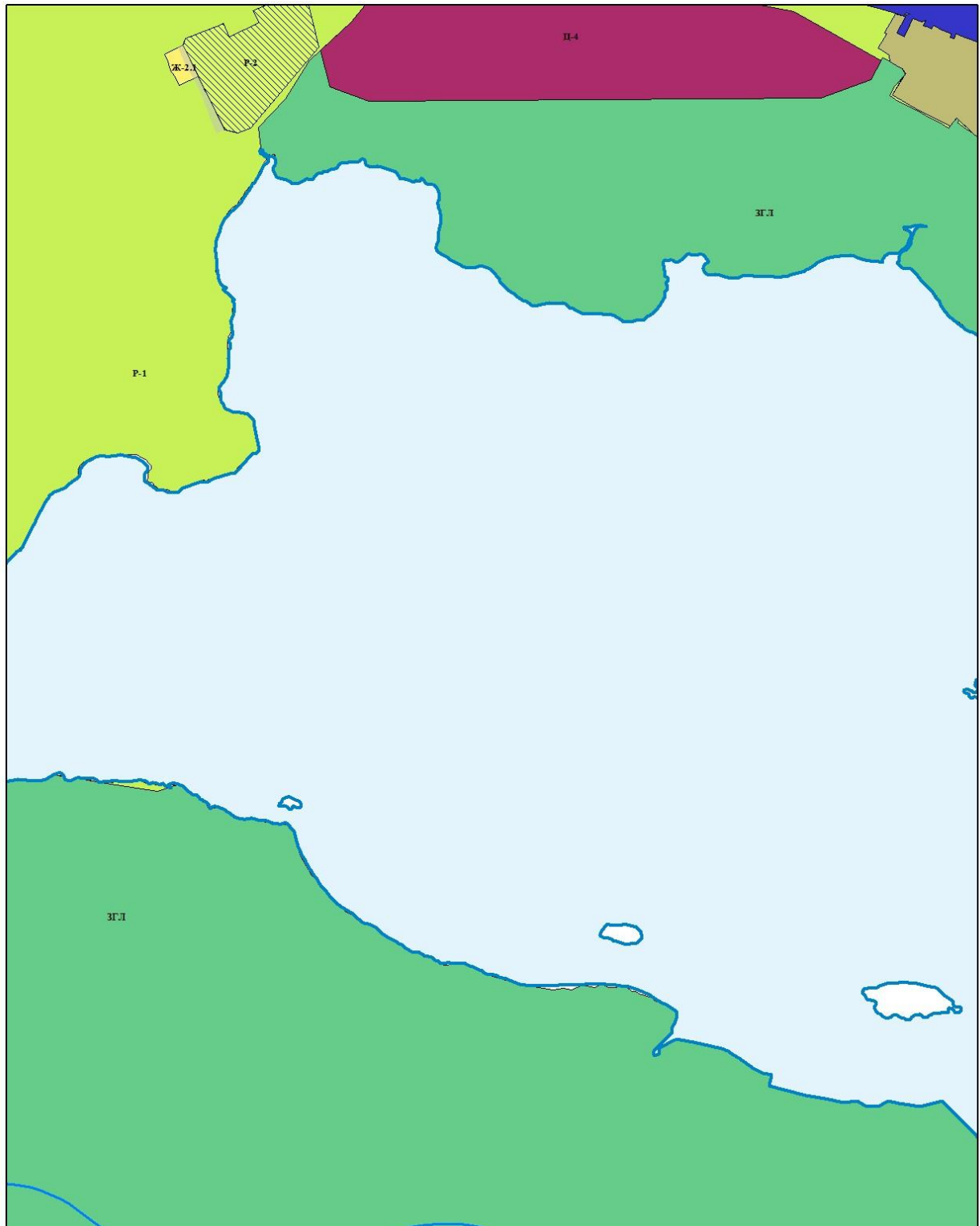
**Фрагмент № 29 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



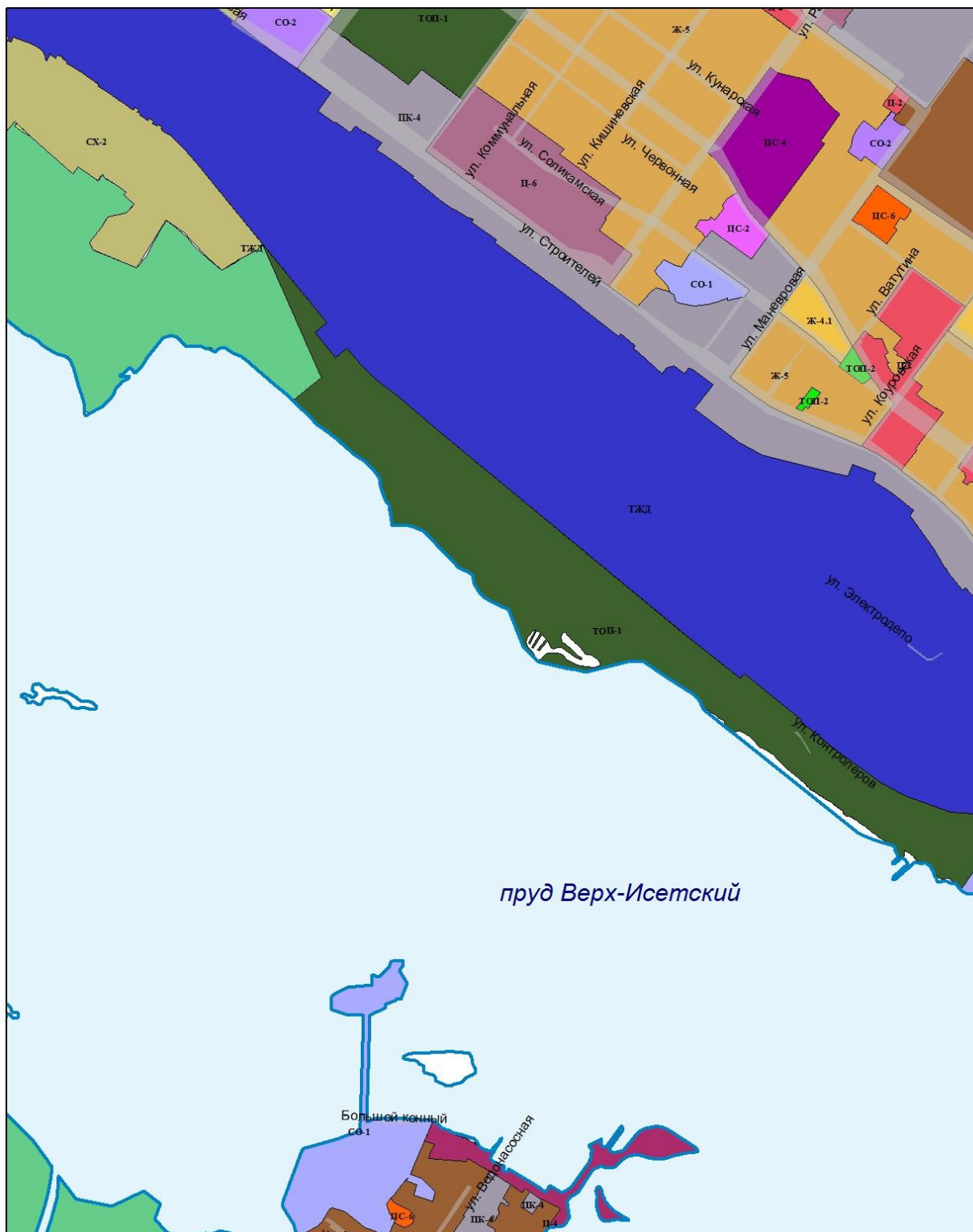
**Фрагмент № 30 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 31 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 32 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

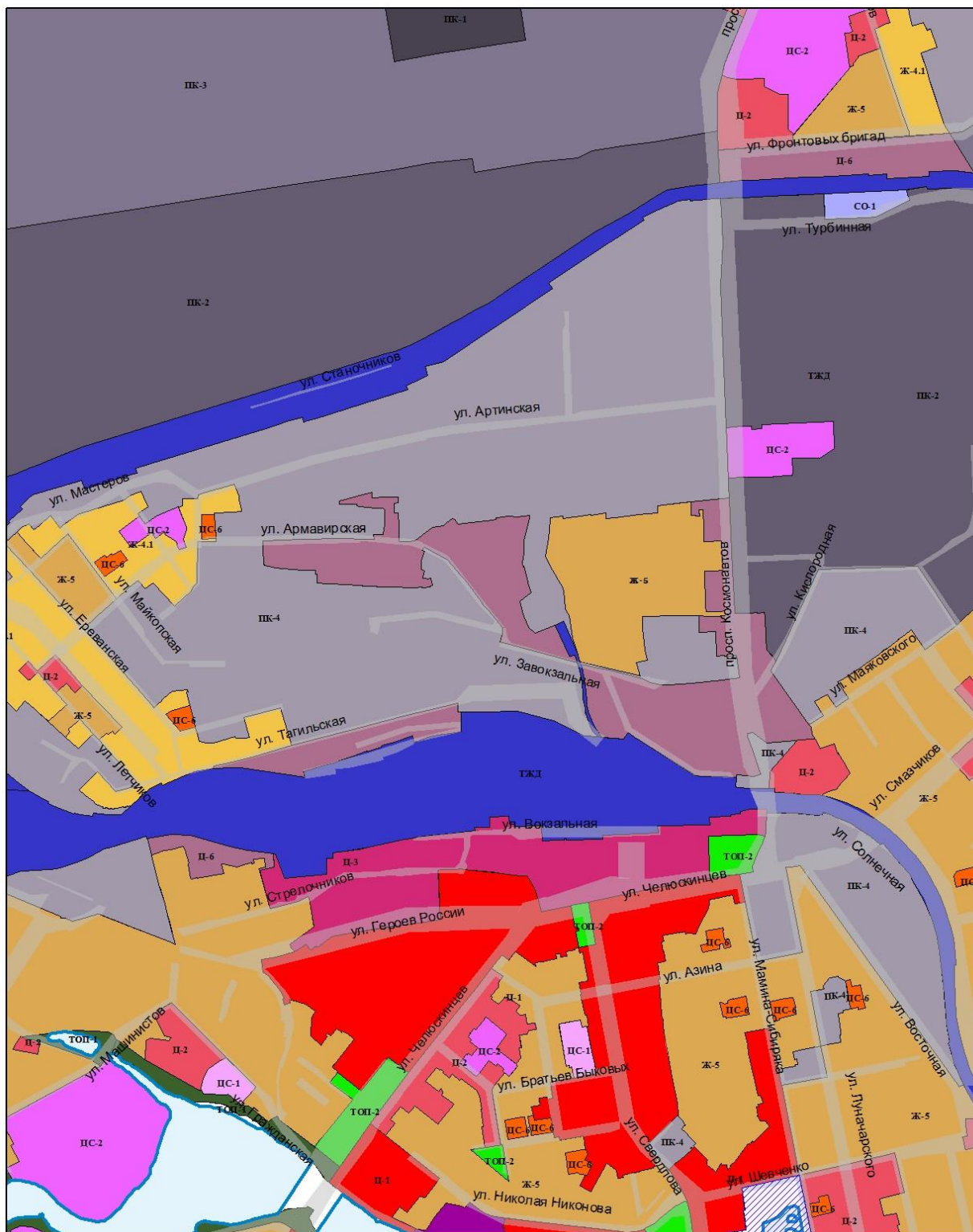




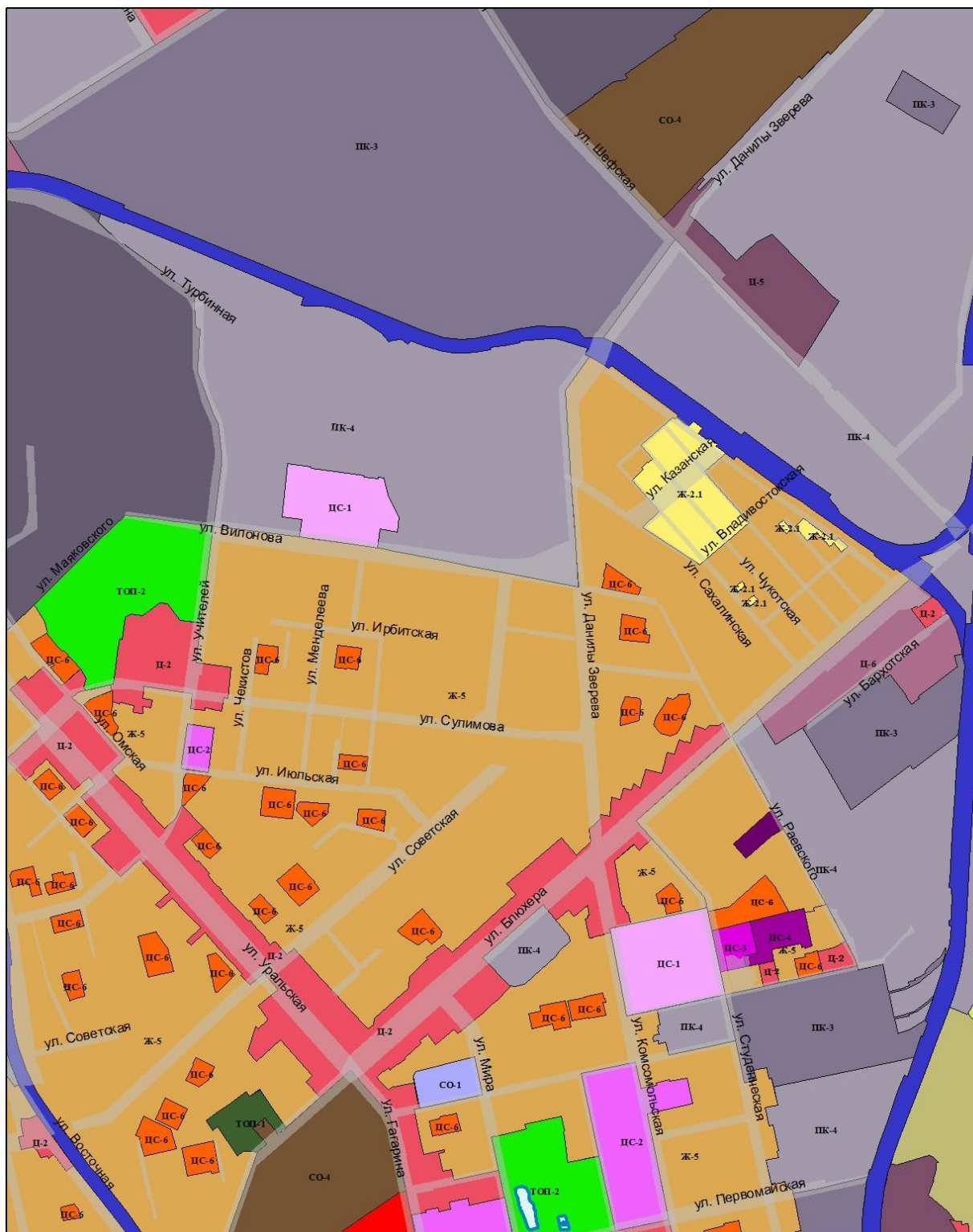
**Фрагмент № 33 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



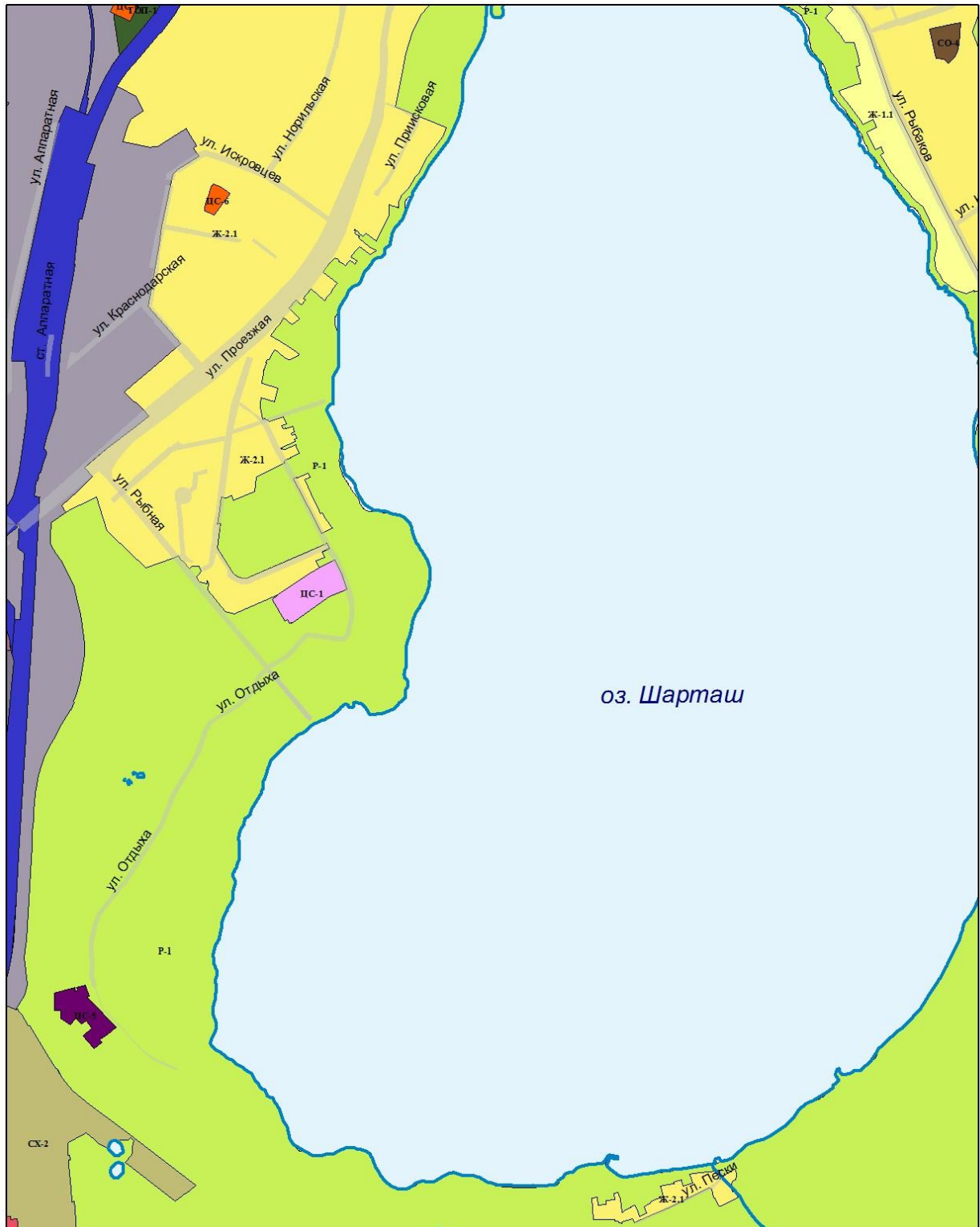
**Фрагмент № 34 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



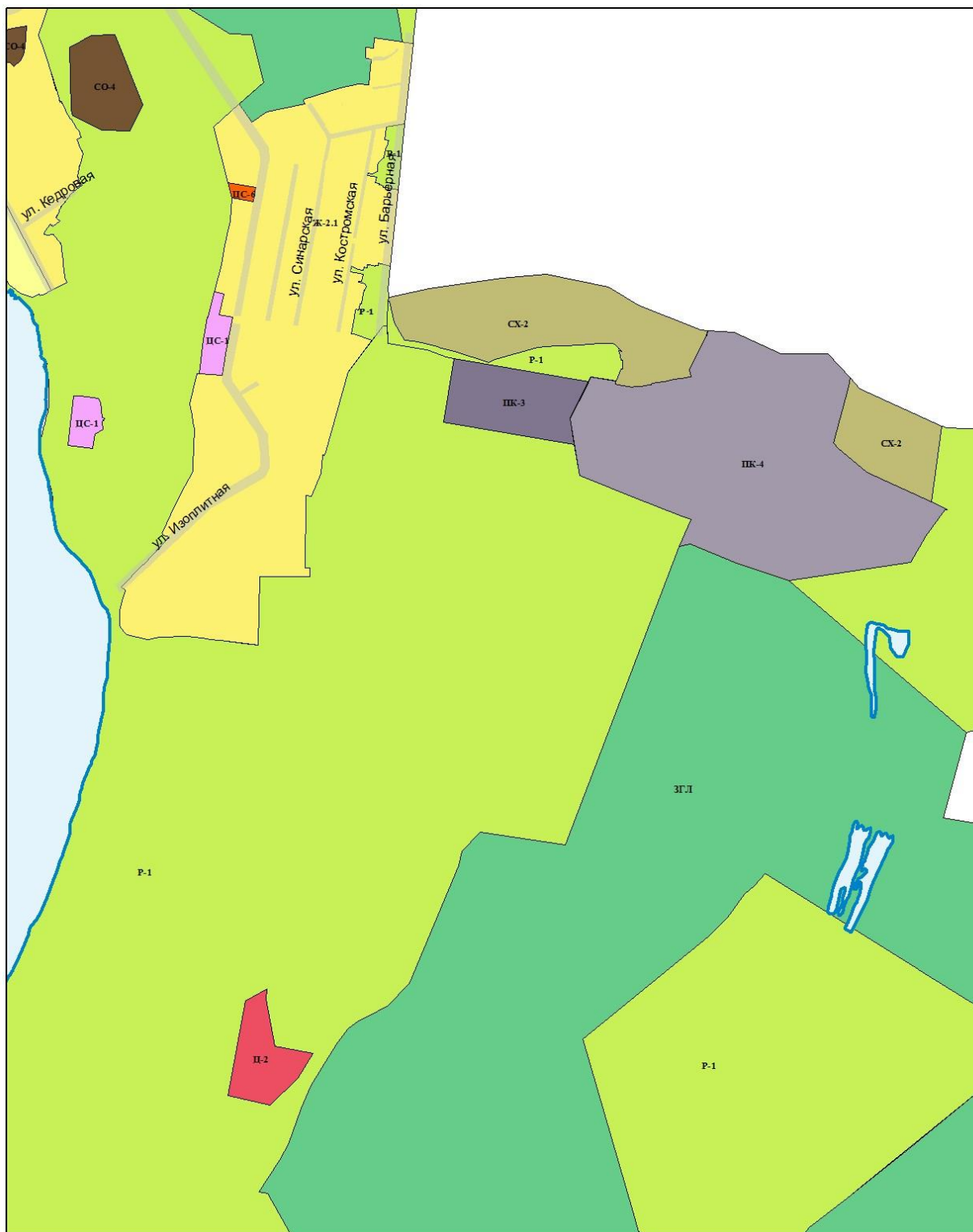
**Фрагмент № 35 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



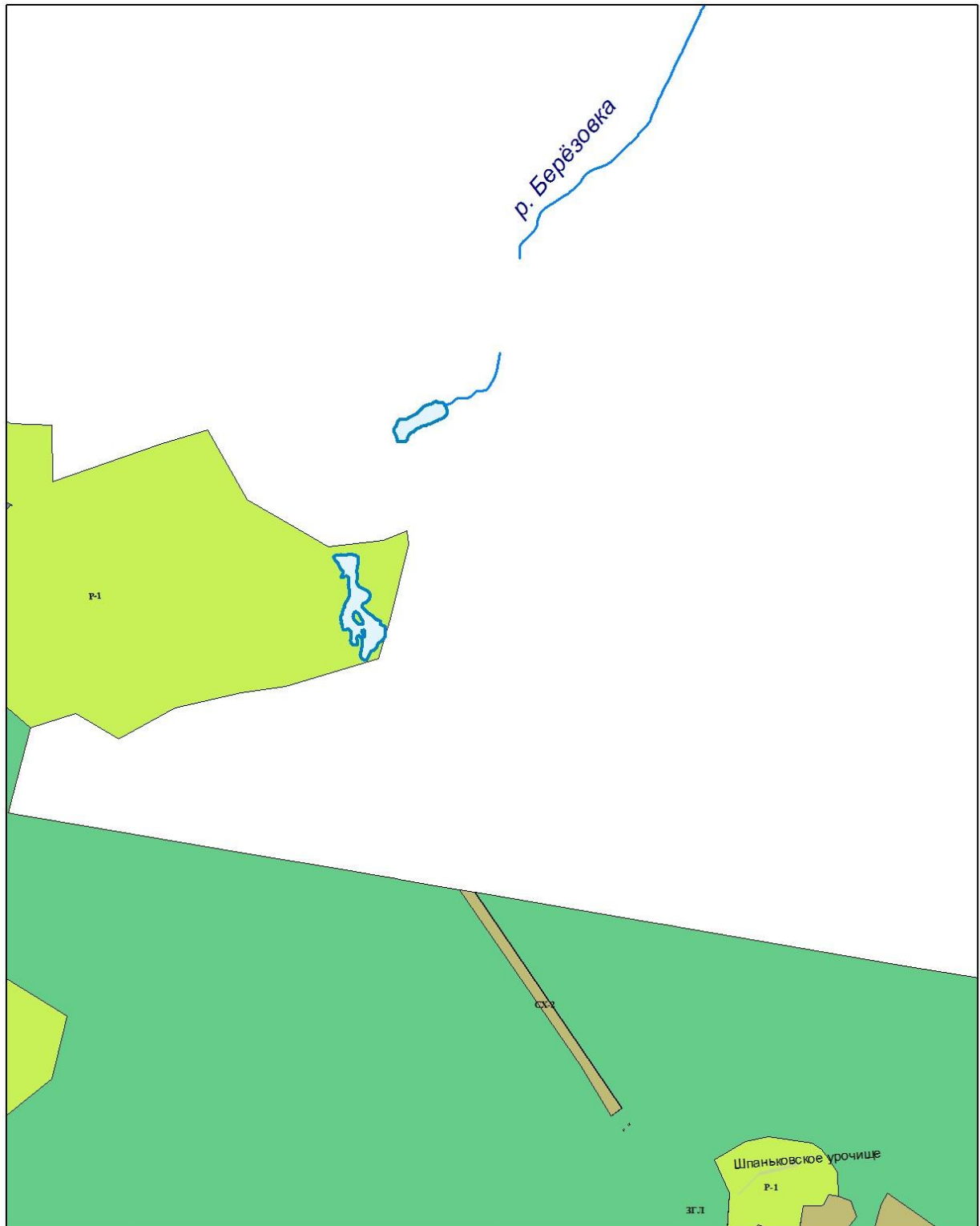
**Фрагмент № 36 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



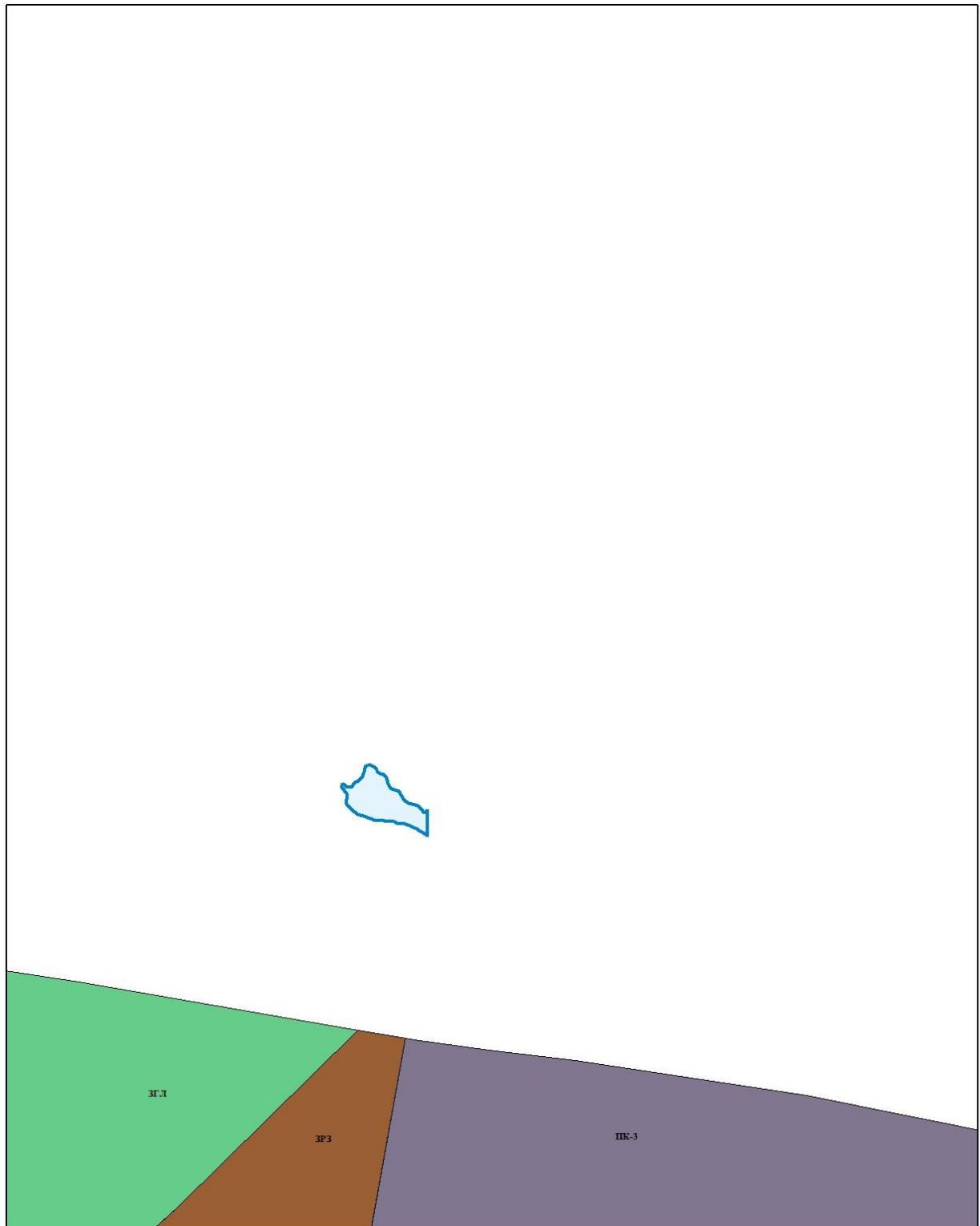
**Фрагмент № 37 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



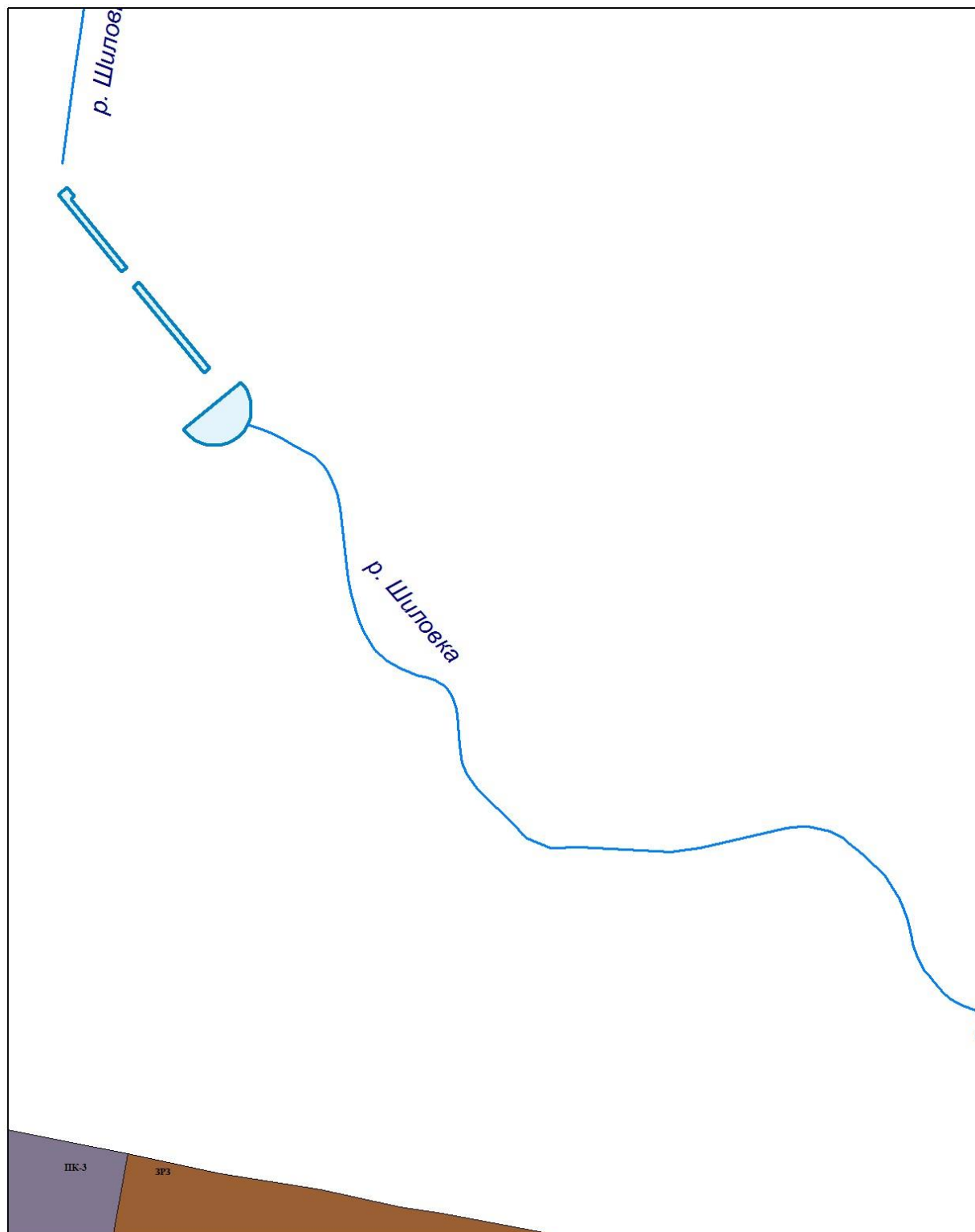
**Фрагмент № 38 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 39 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

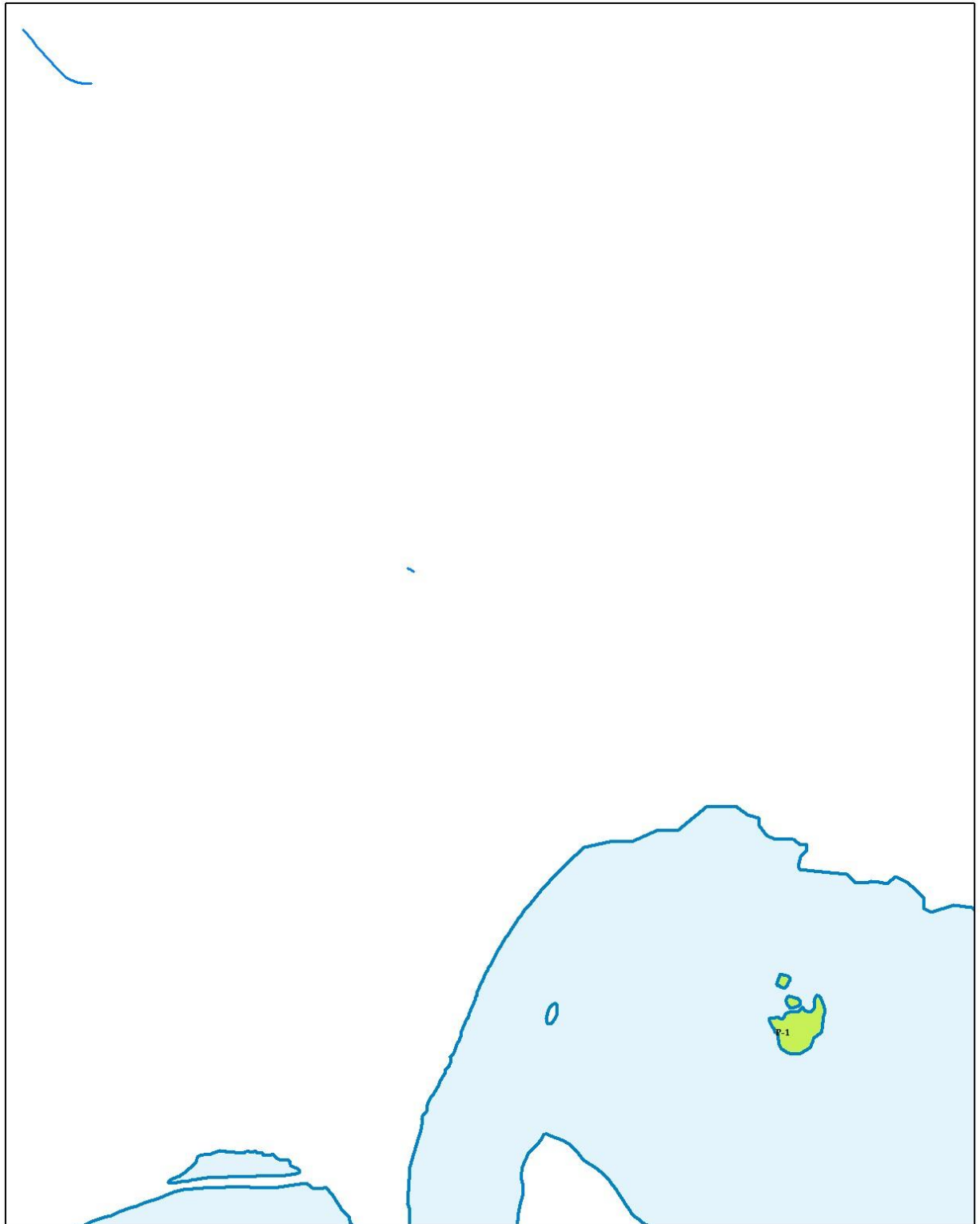


**Фрагмент № 40 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

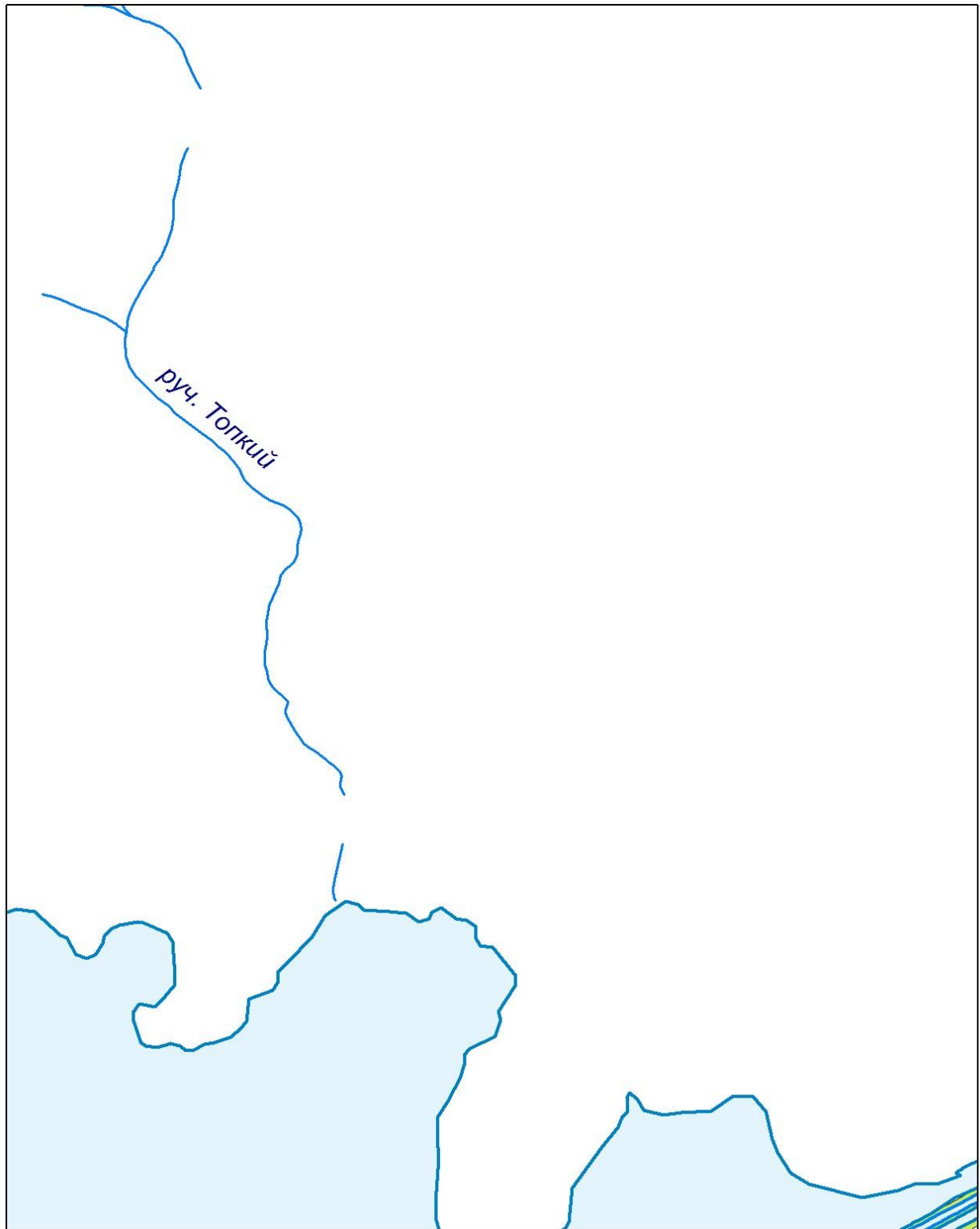




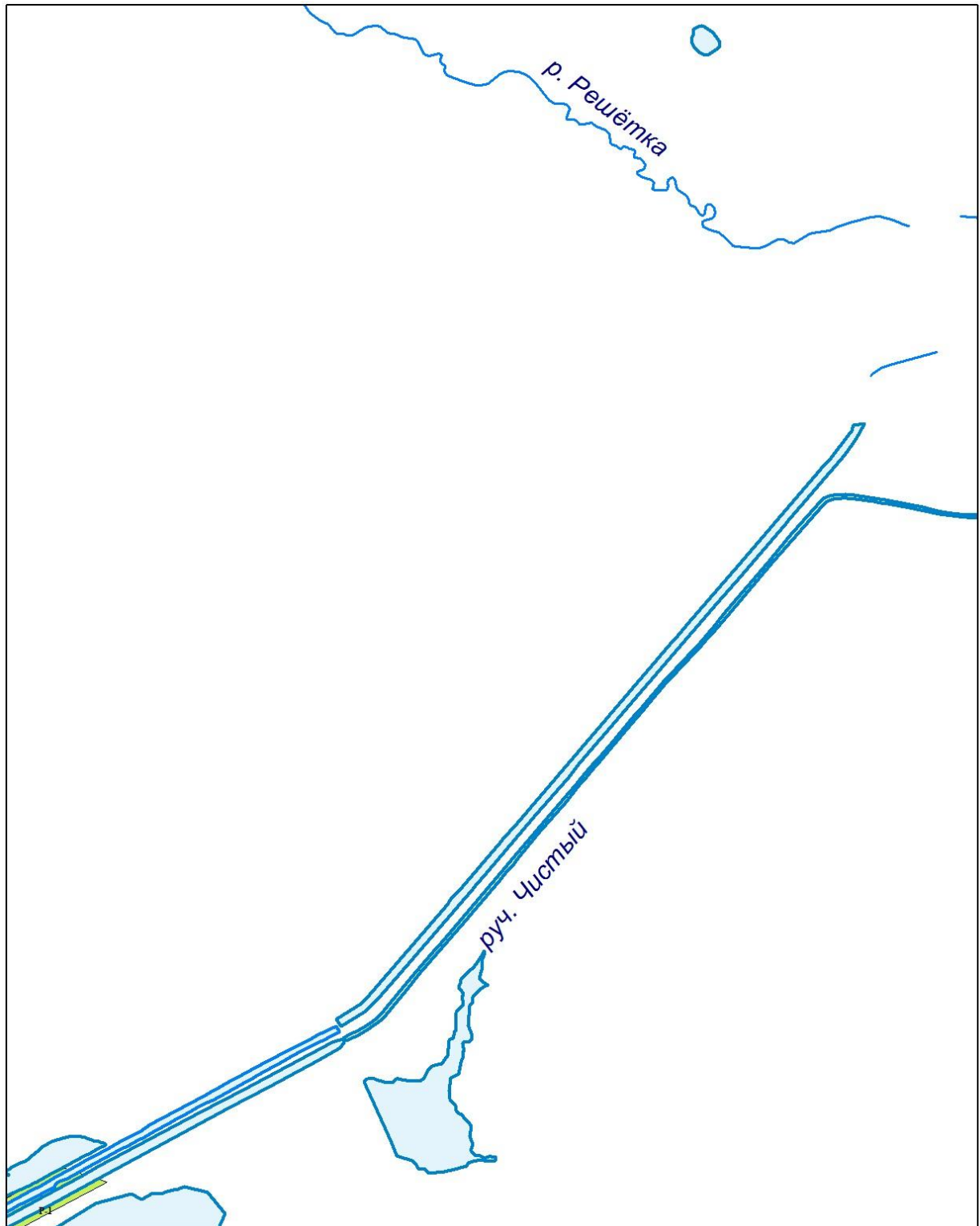
**Фрагмент № 41 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



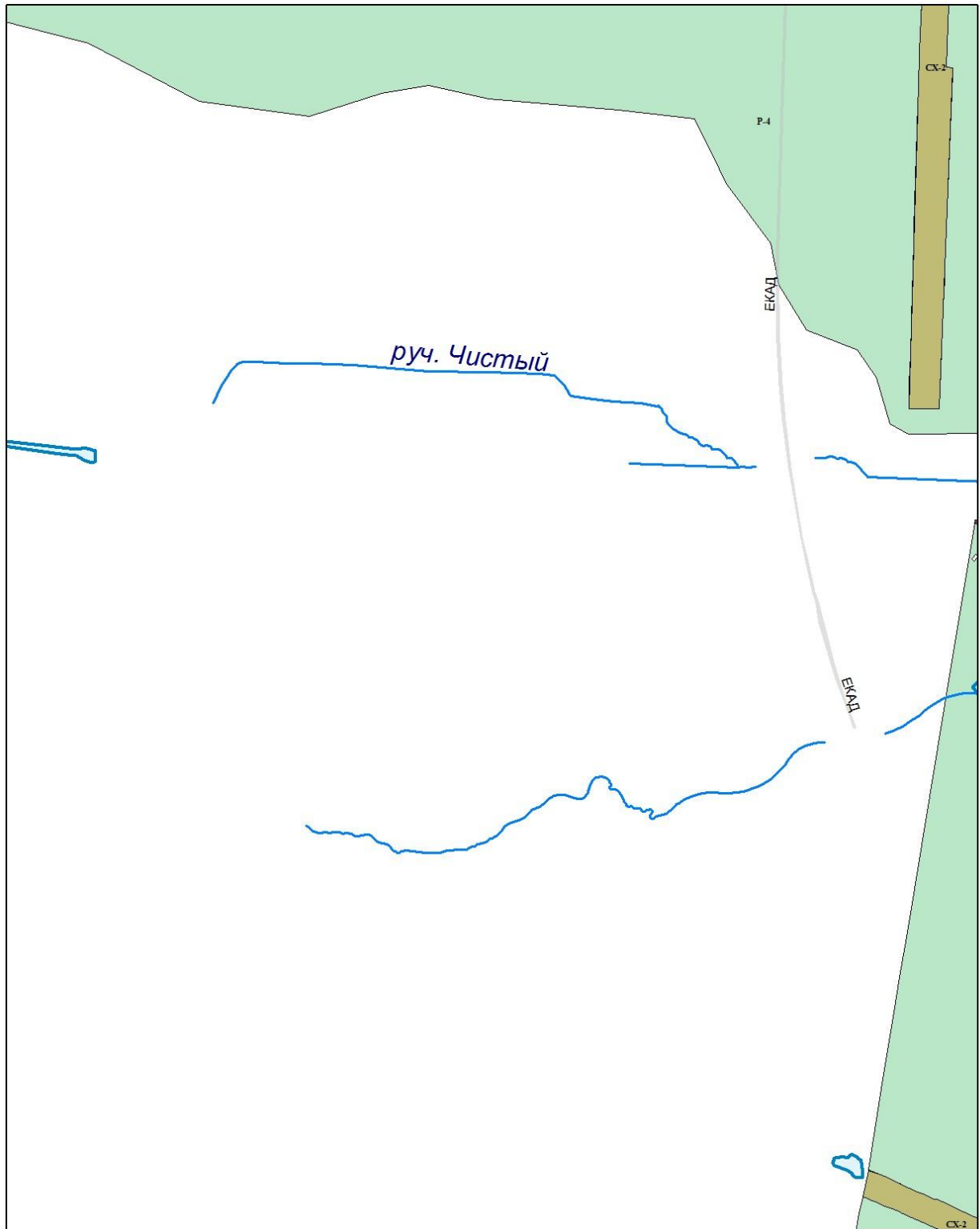
**Фрагмент № 42 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



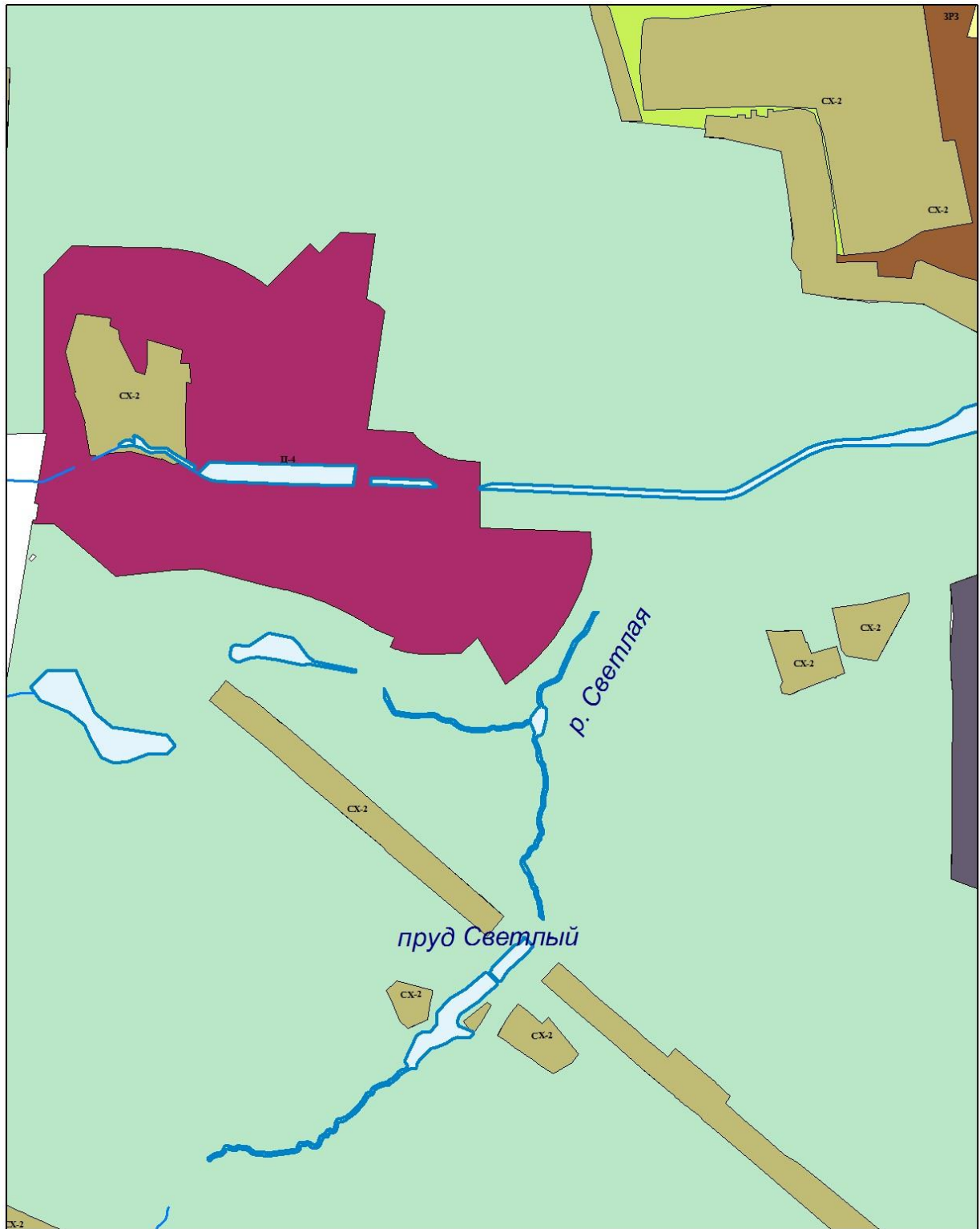
**Фрагмент № 43 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 44 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

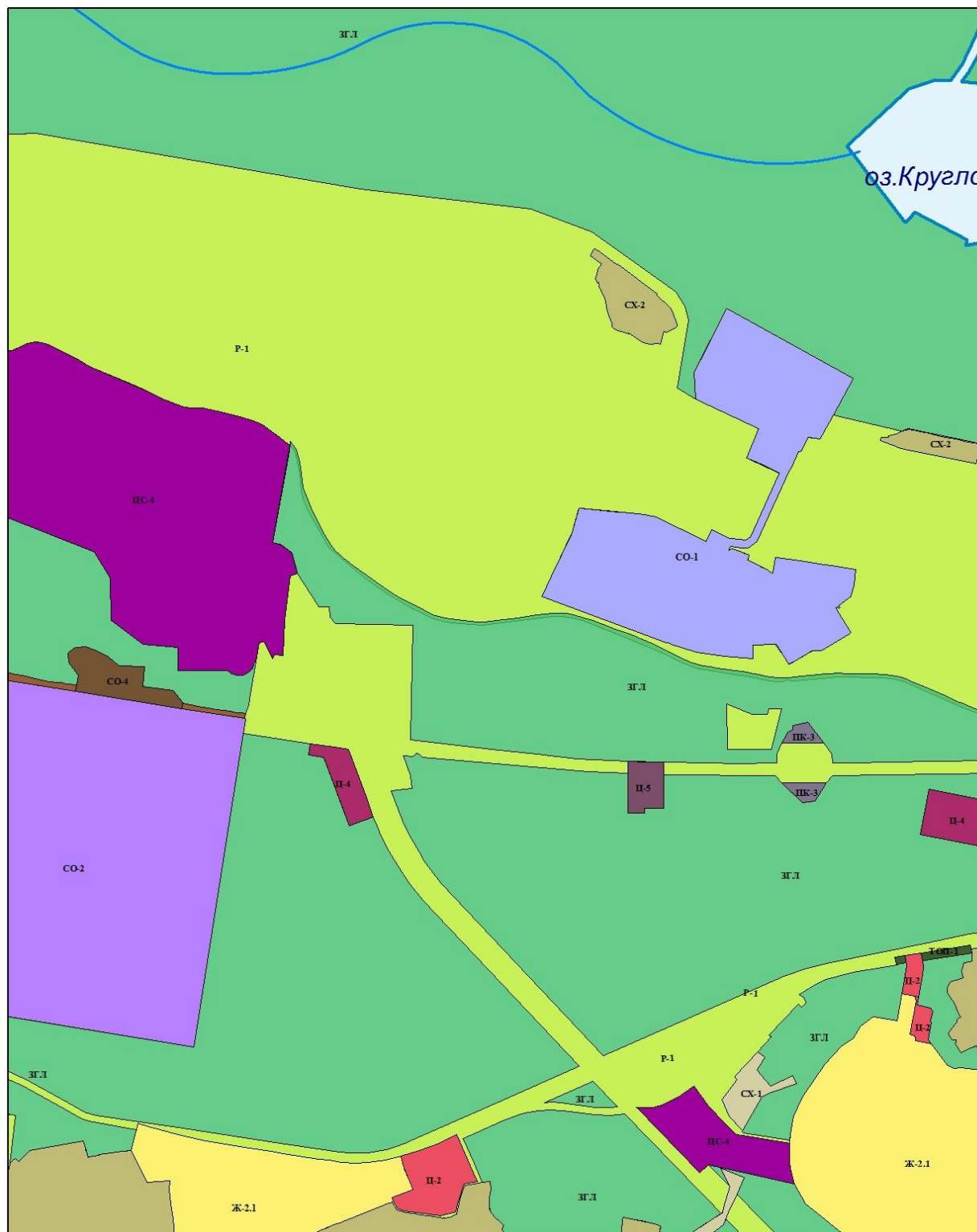


**Фрагмент № 45 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

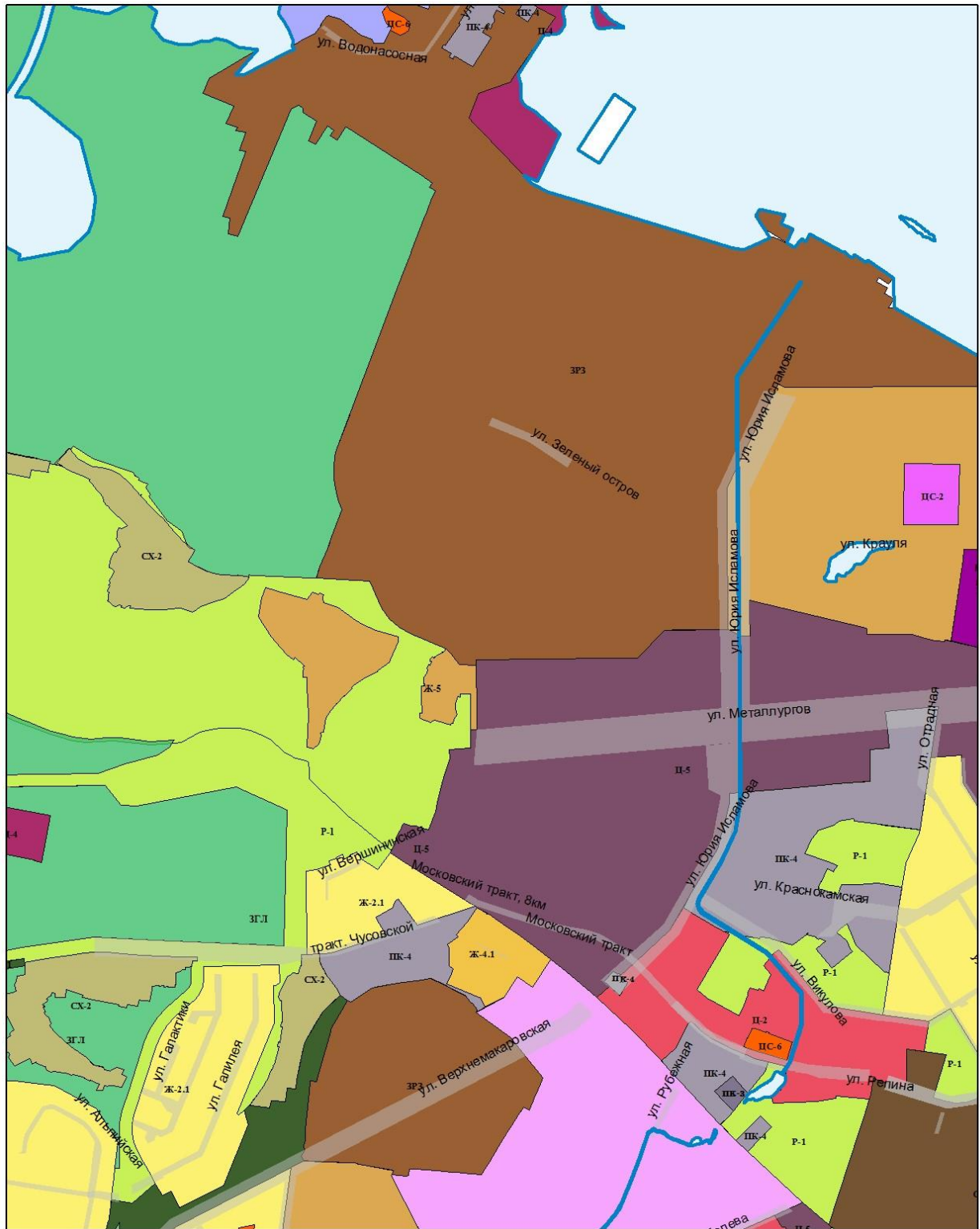




**Фрагмент № 47 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 48 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



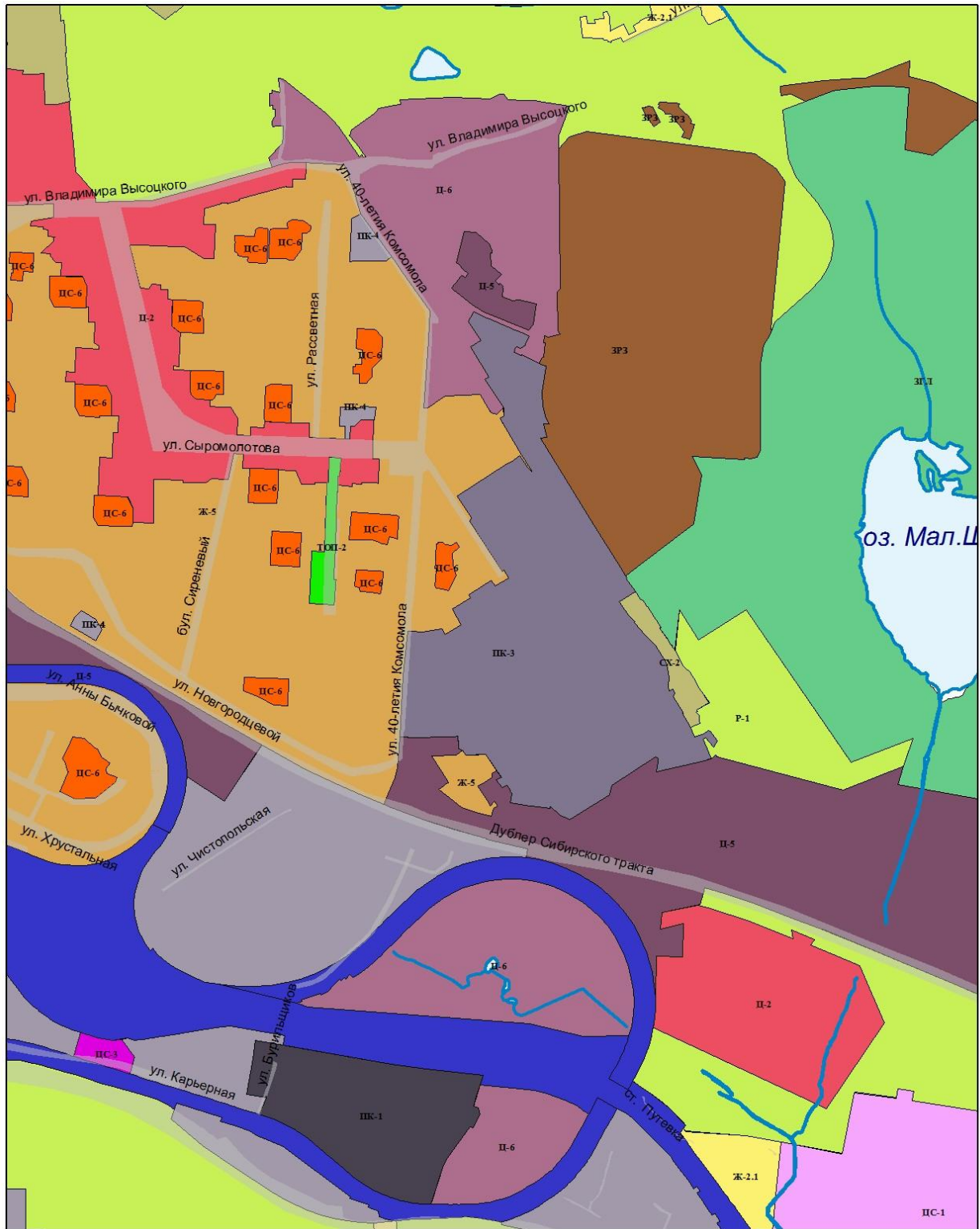




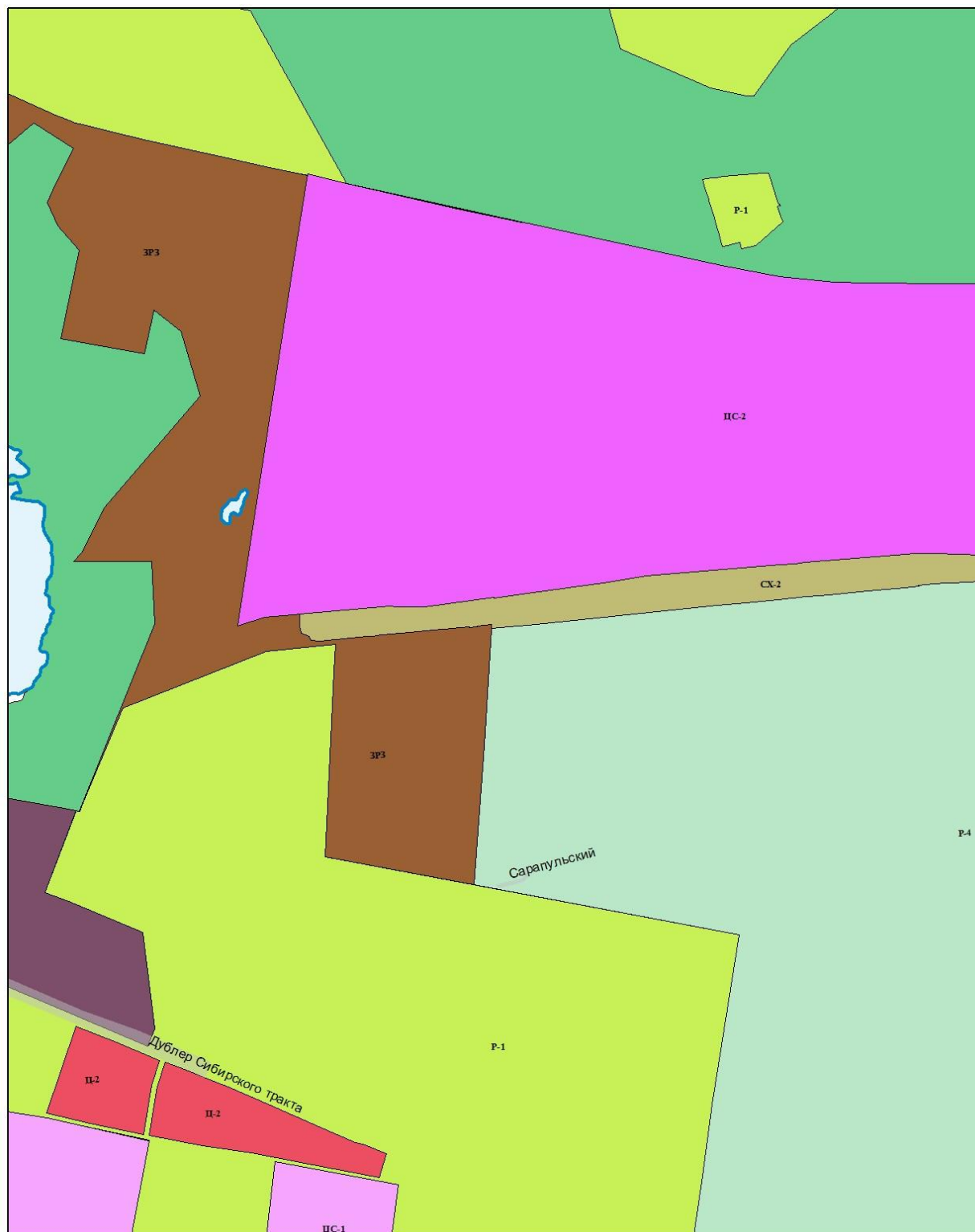




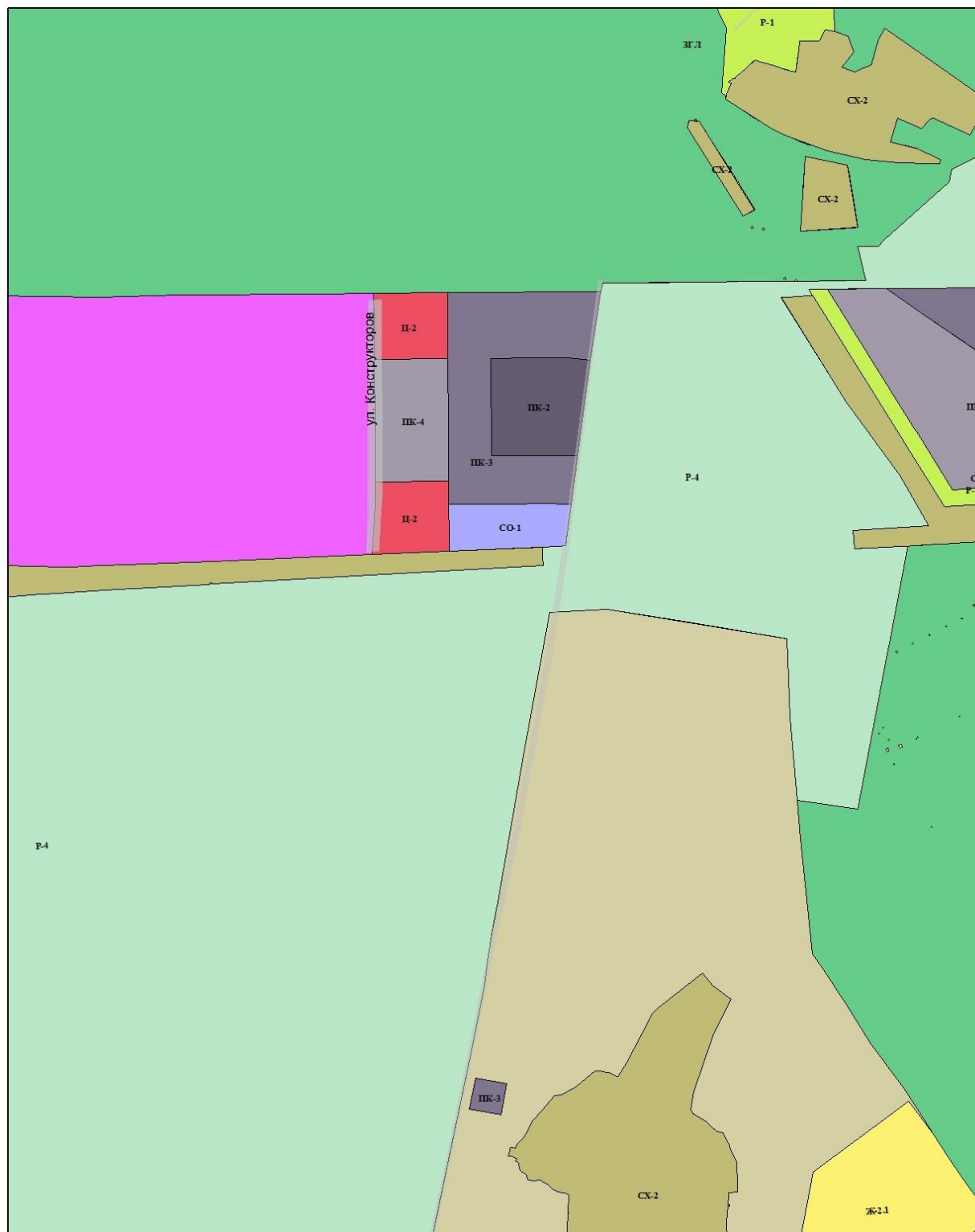
**Фрагмент № 52 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



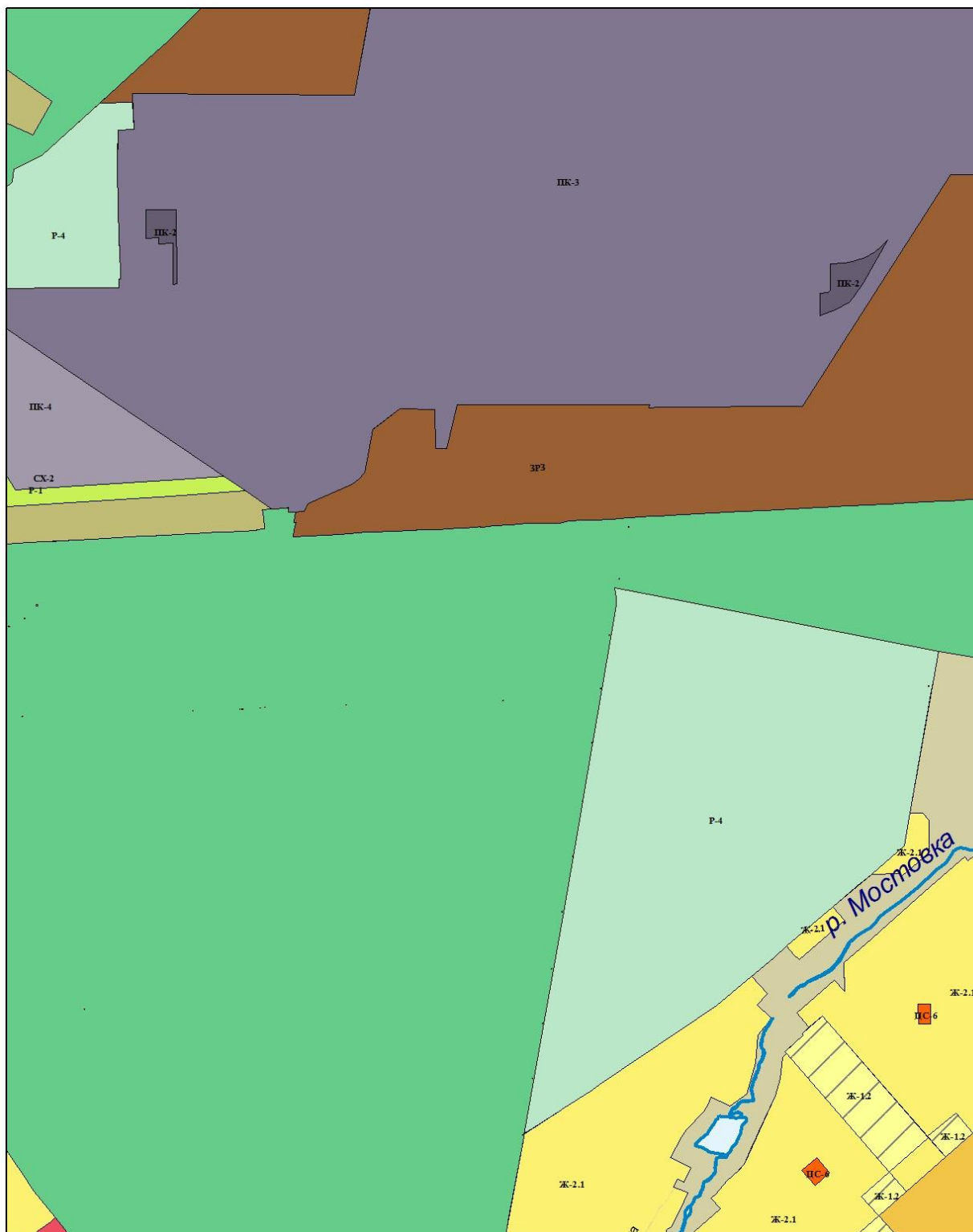
**Фрагмент № 53 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



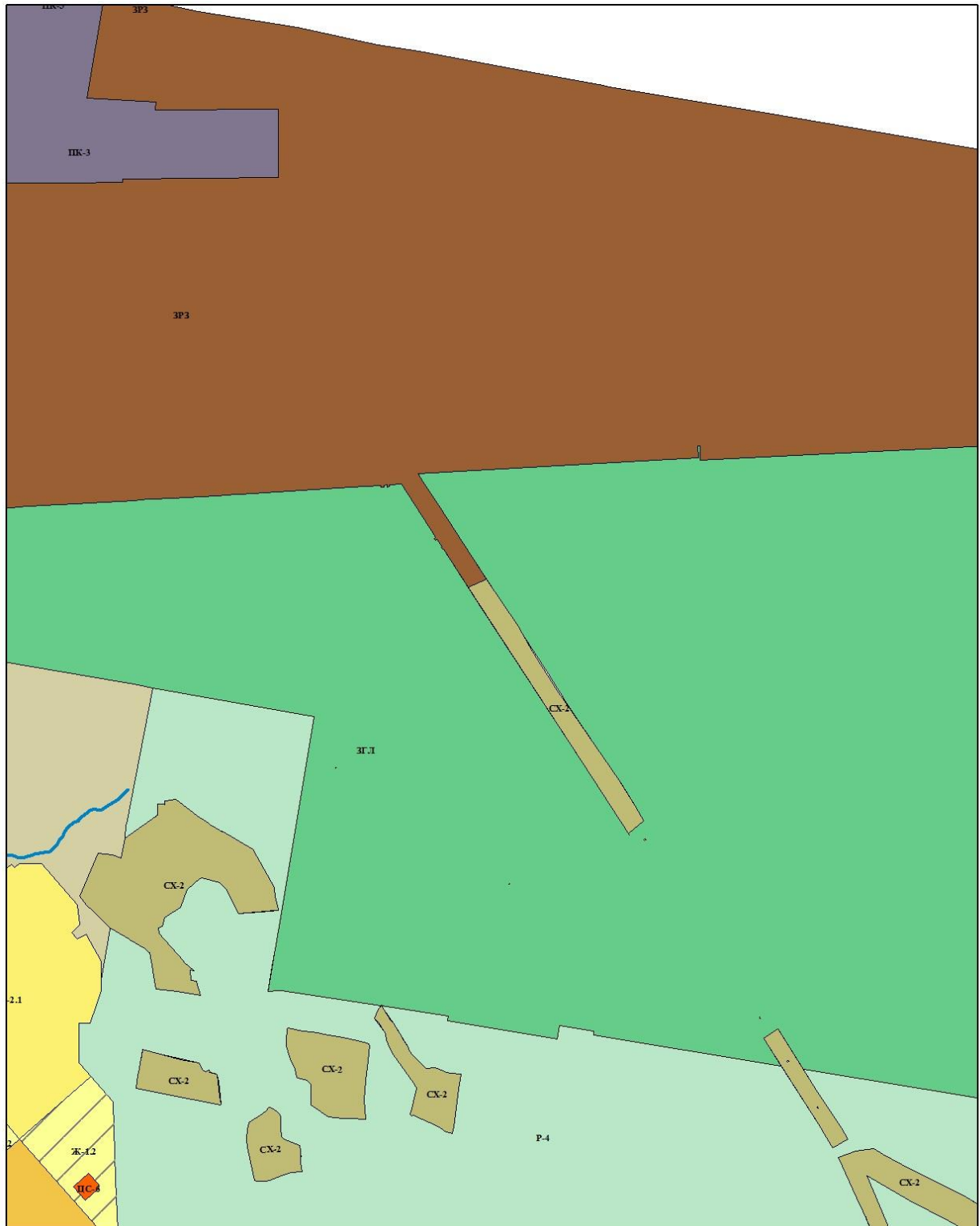
**Фрагмент № 54 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 55 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

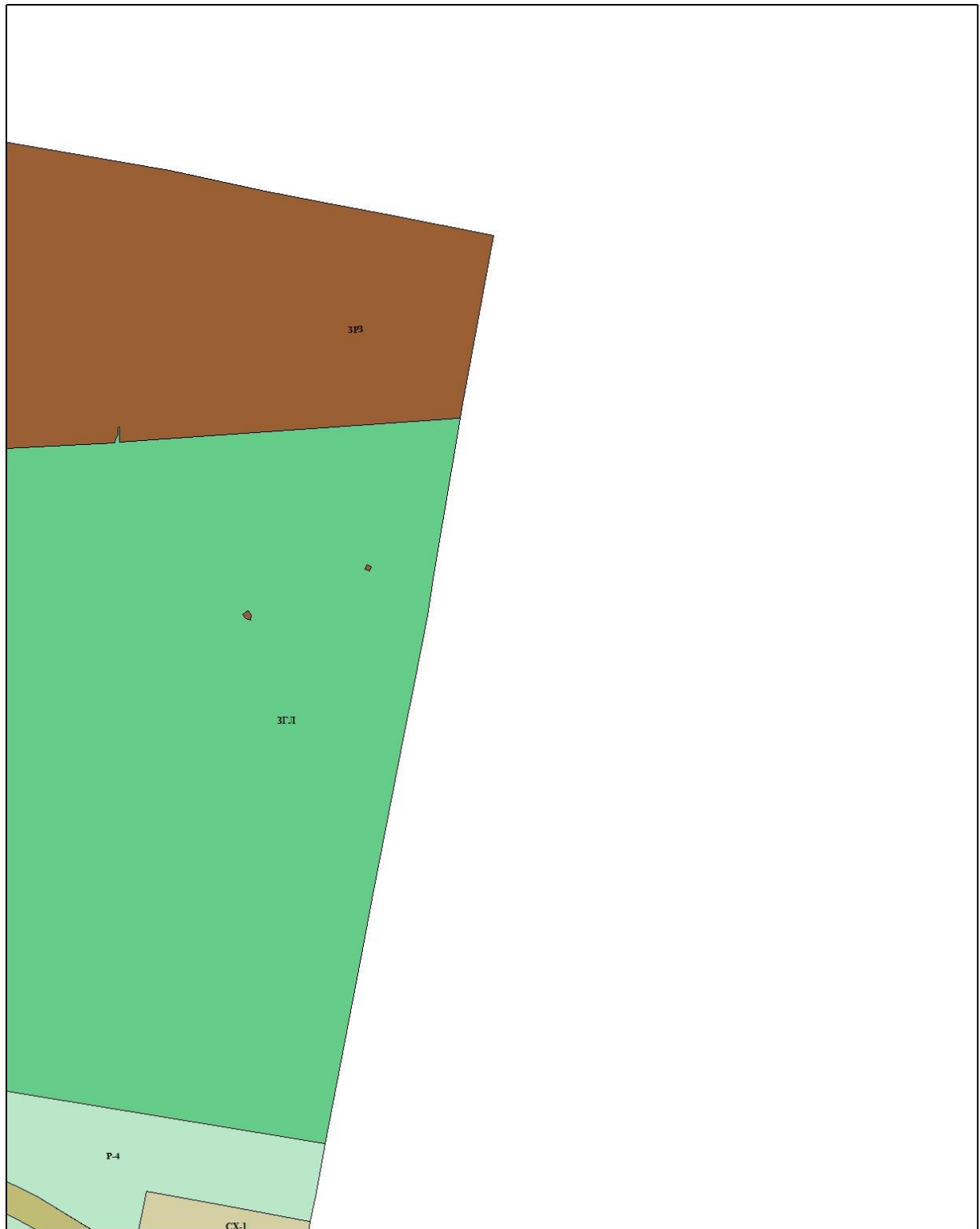


**Фрагмент № 56 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**





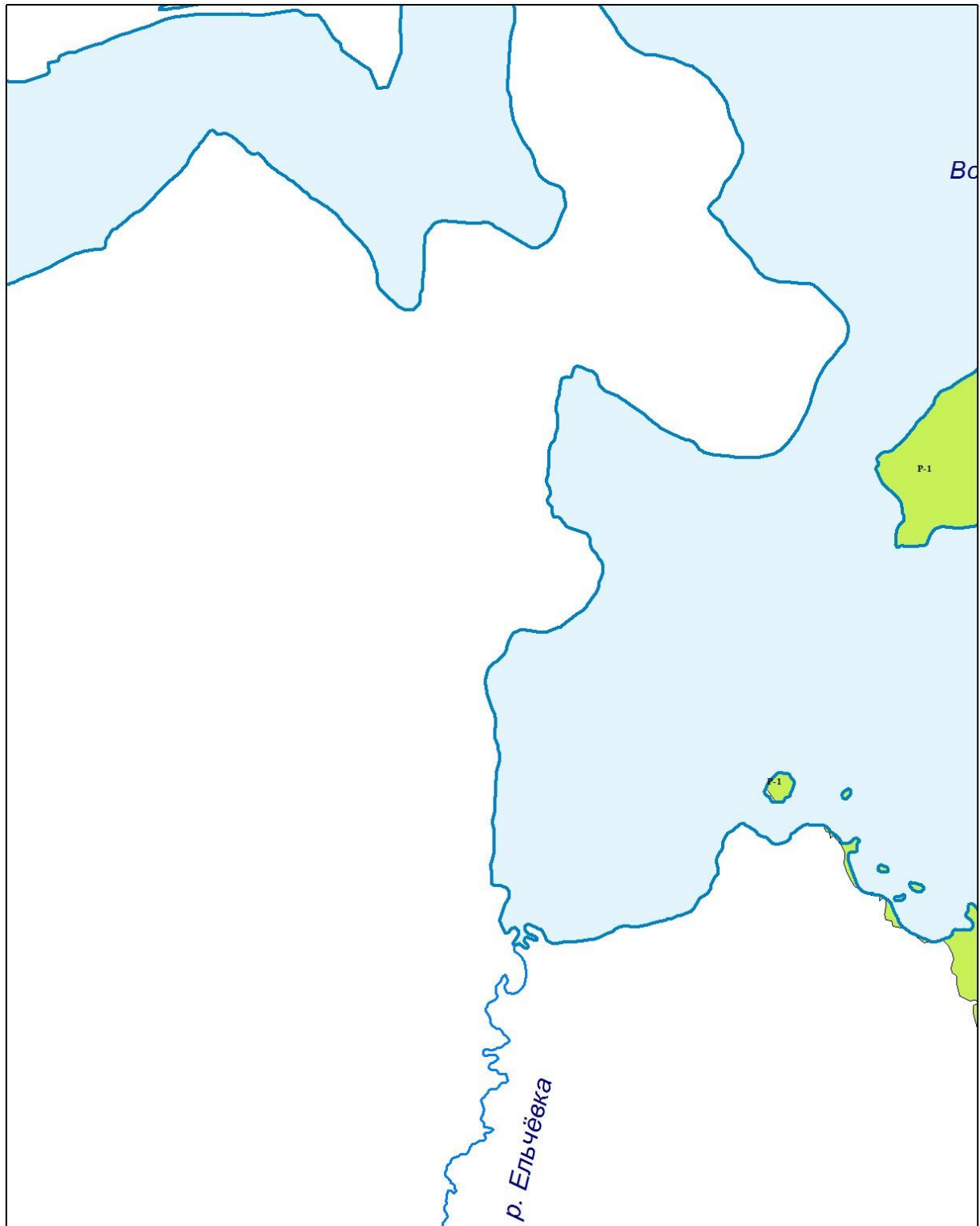
**Фрагмент № 57 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



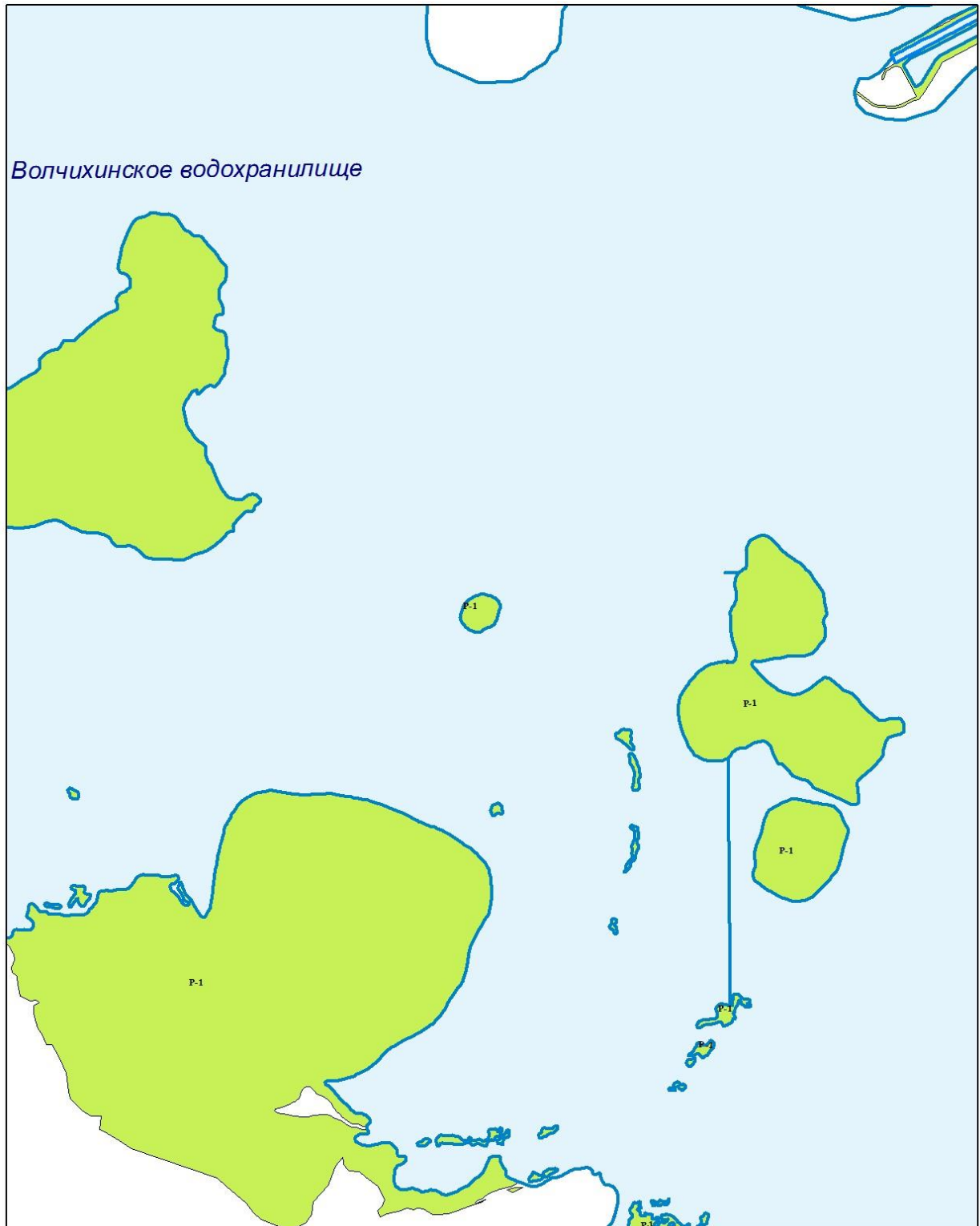
**Фрагмент № 58 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



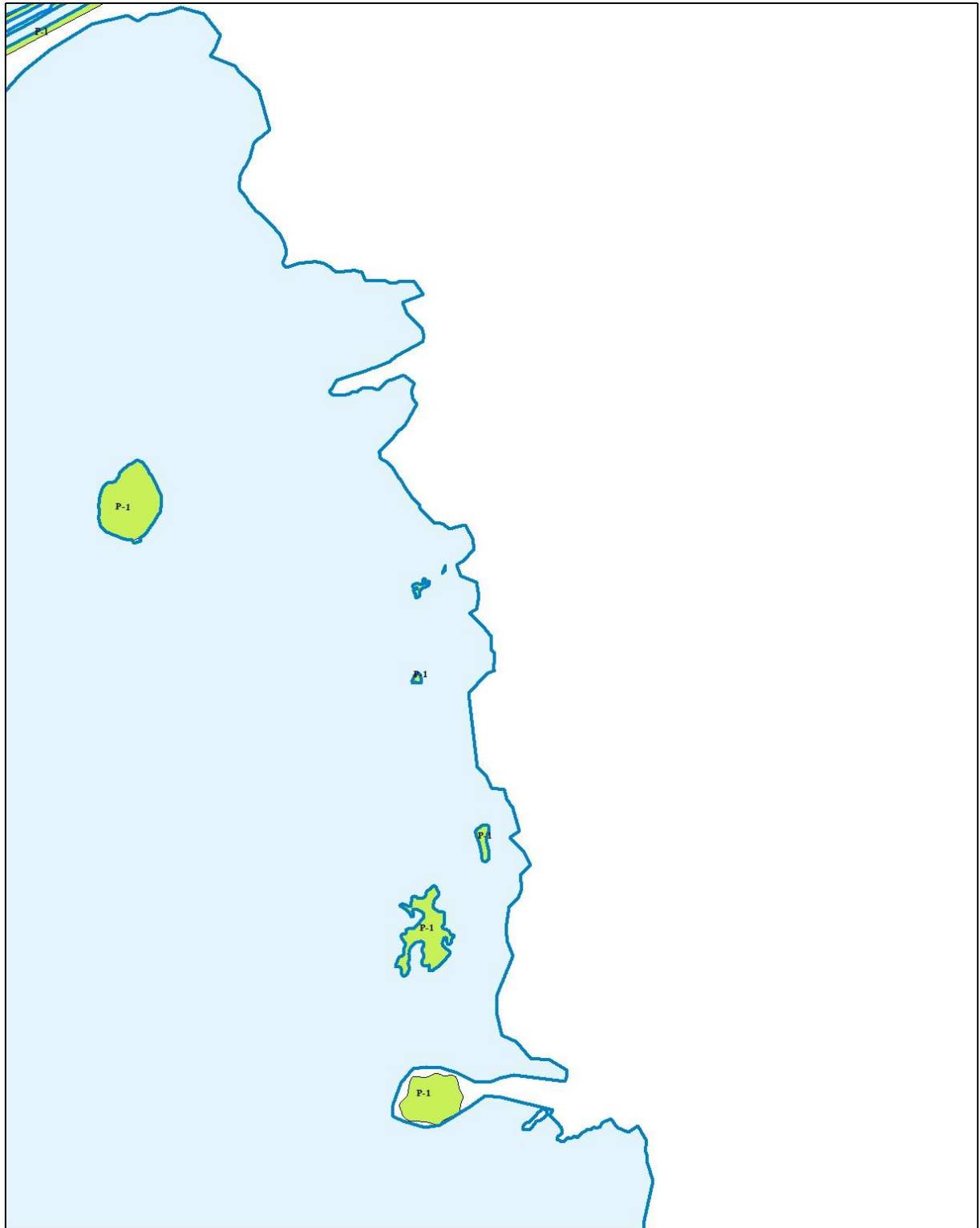
**Фрагмент № 59 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



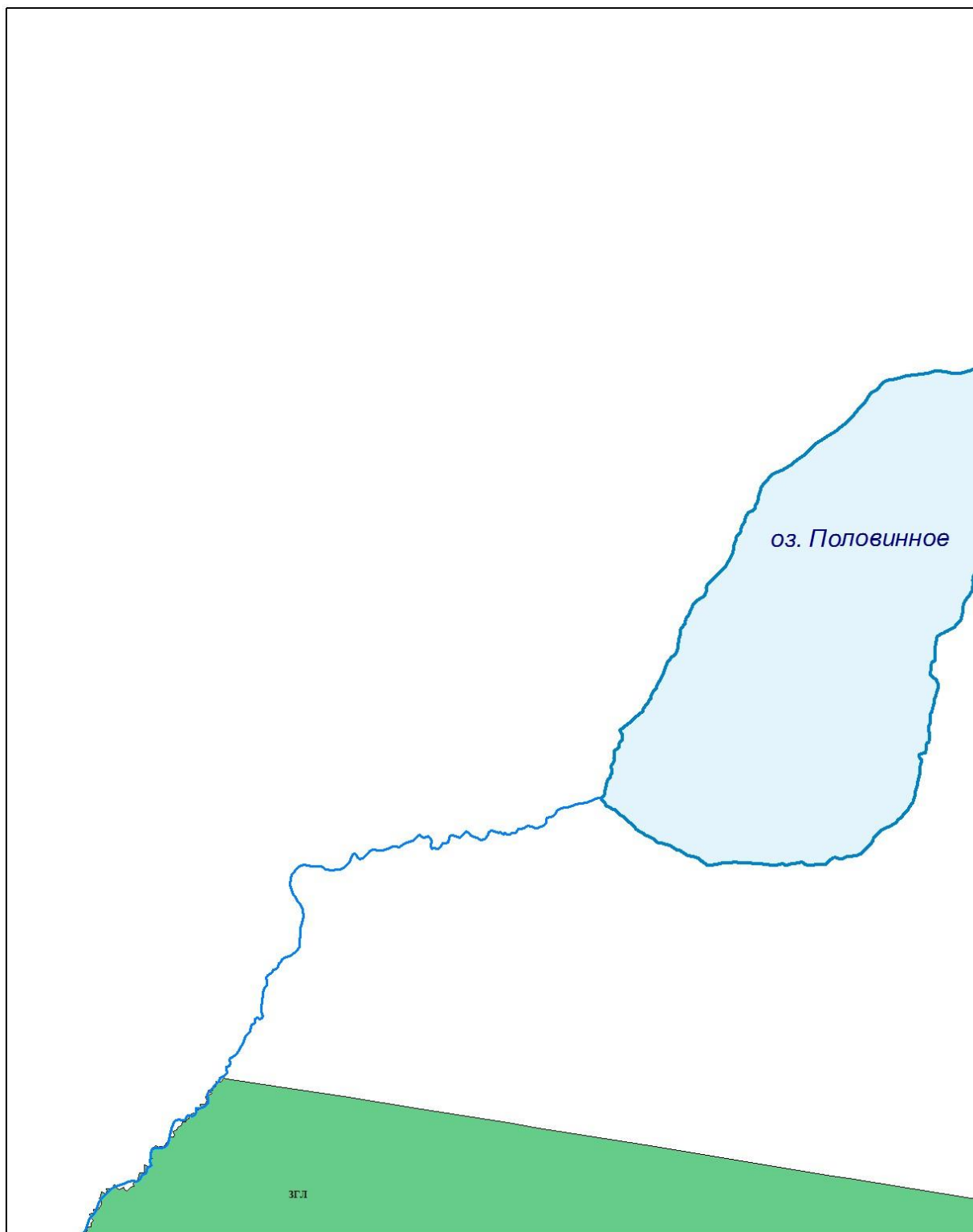
**Фрагмент № 60 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



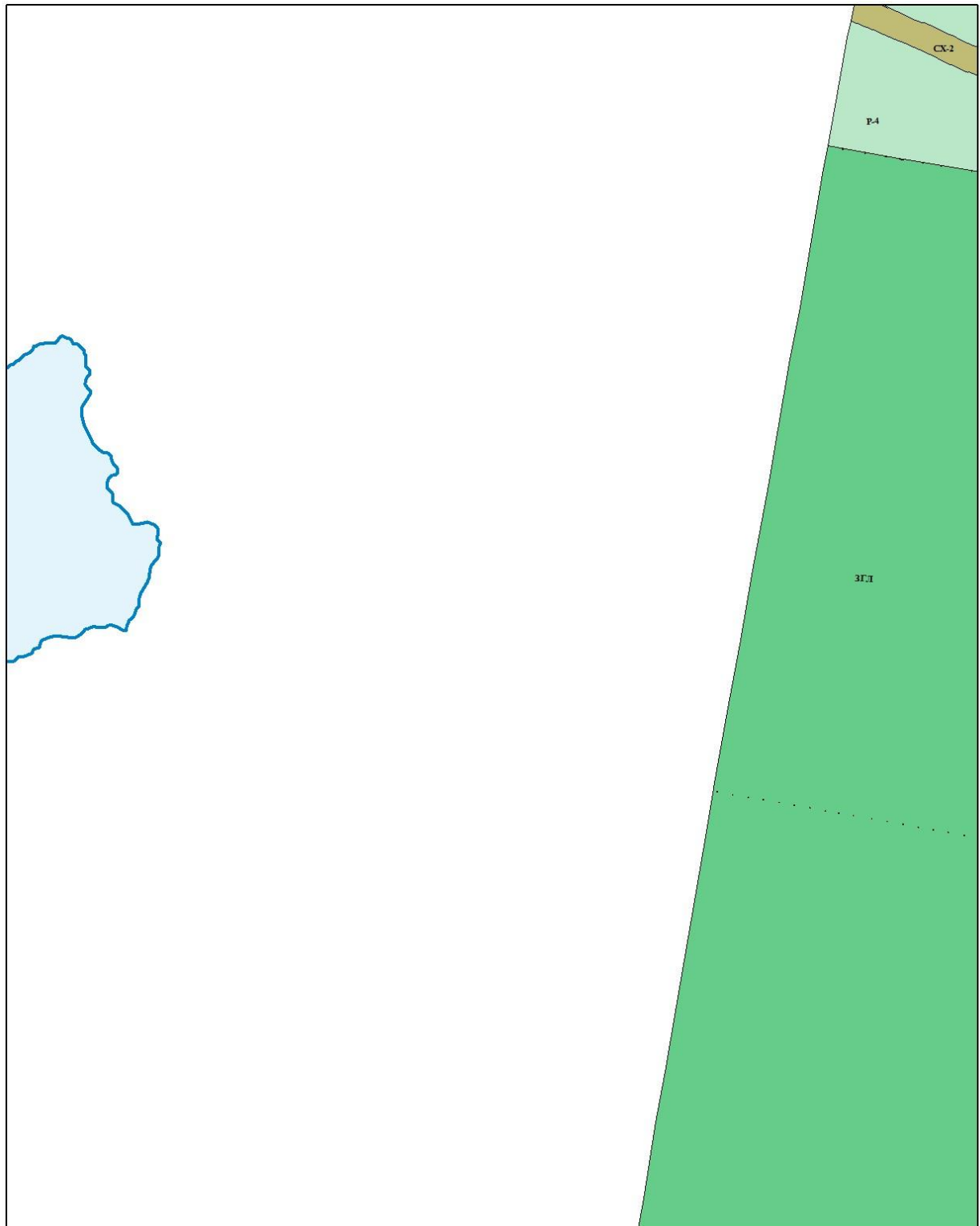
**Фрагмент № 61 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



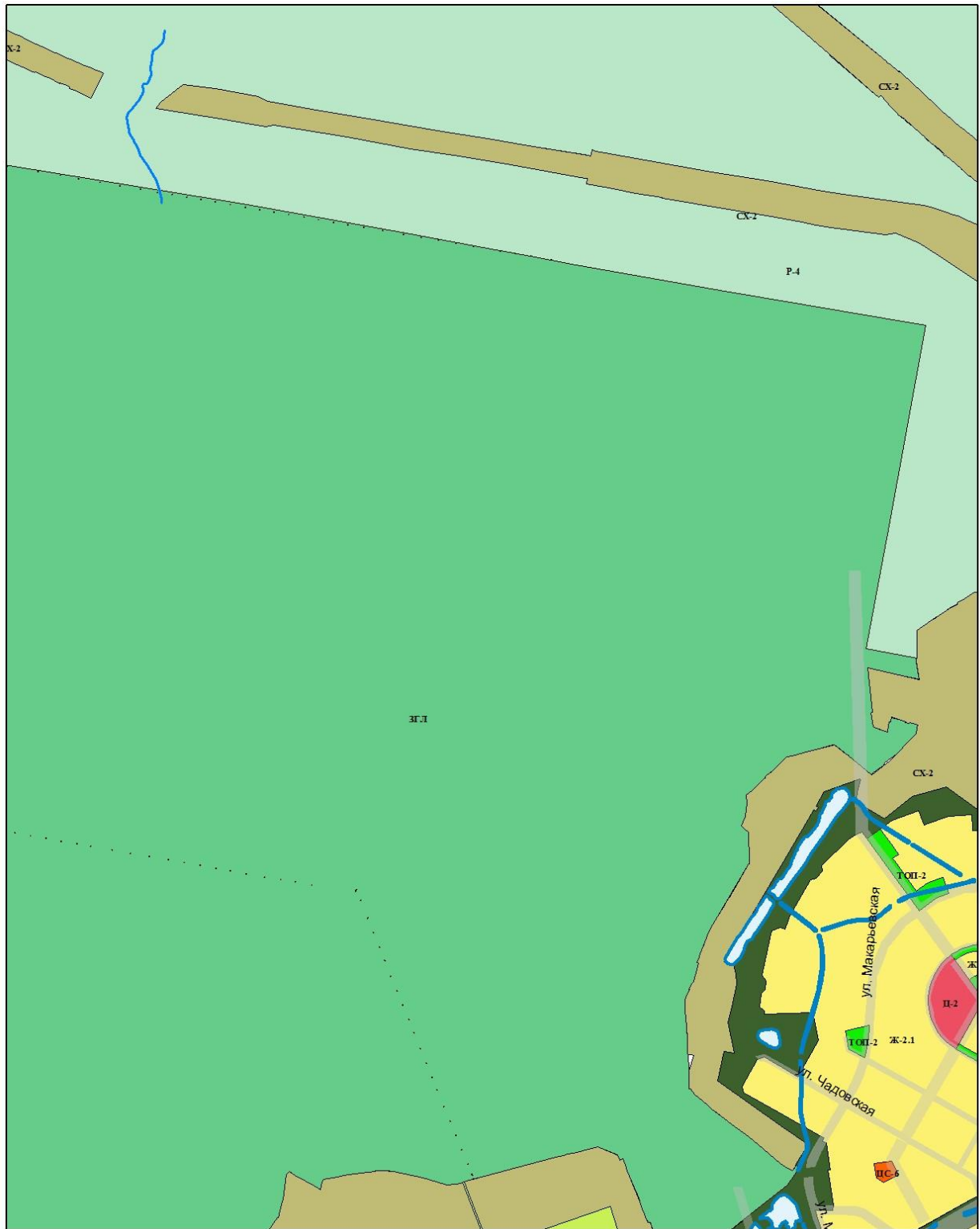
**Фрагмент № 62 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 63 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

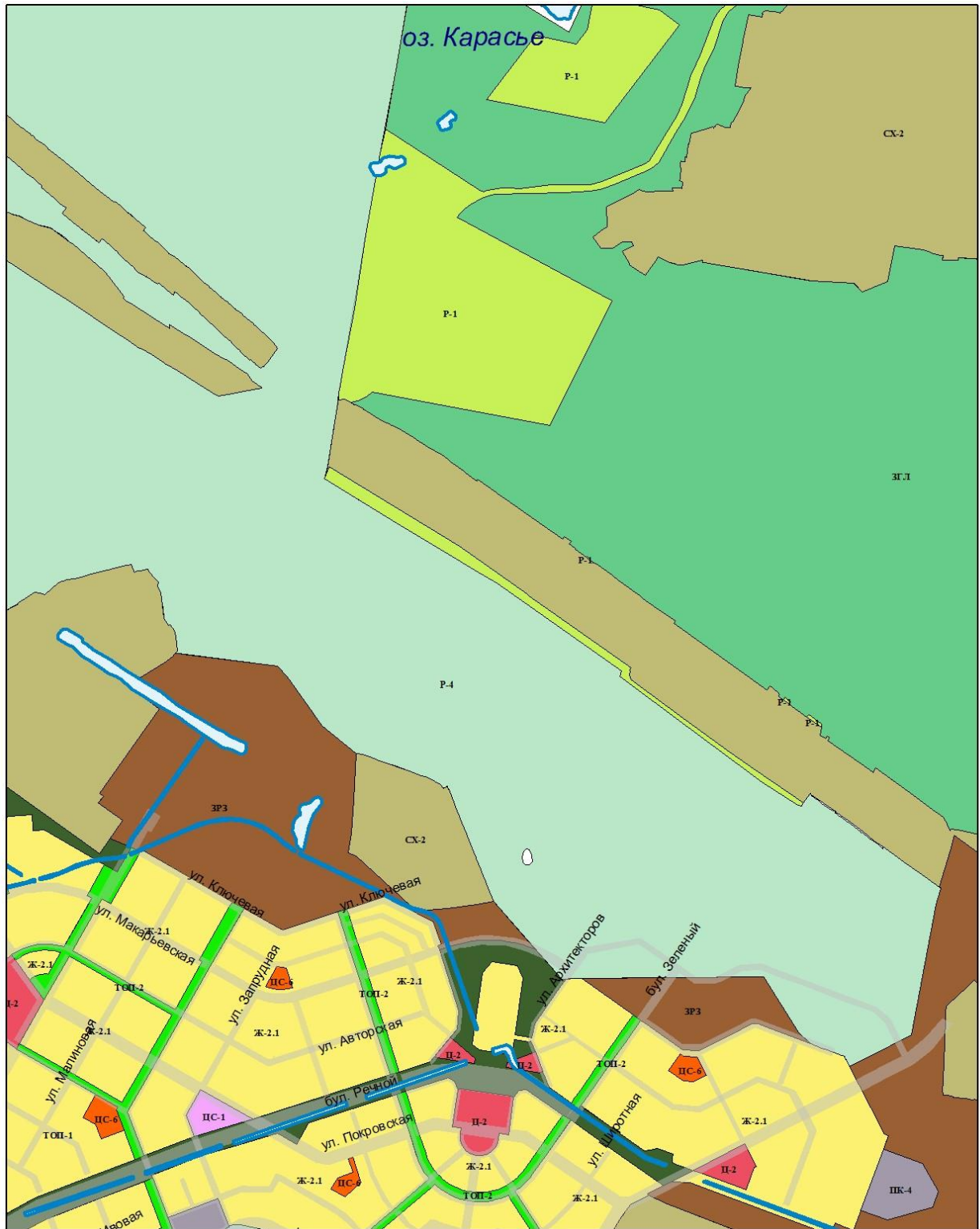


**Фрагмент № 64 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



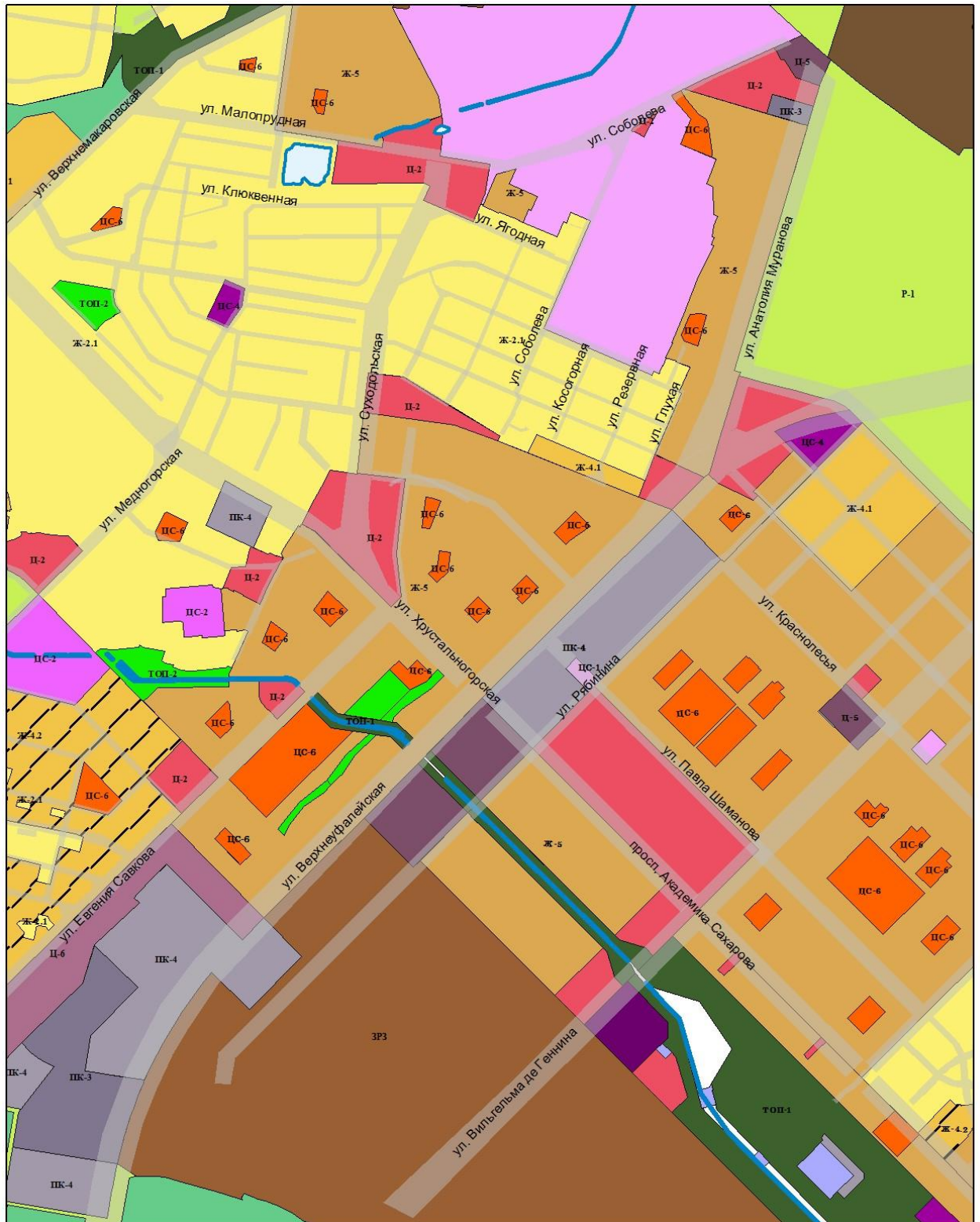


**Фрагмент № 65 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**





**Фрагмент № 67 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



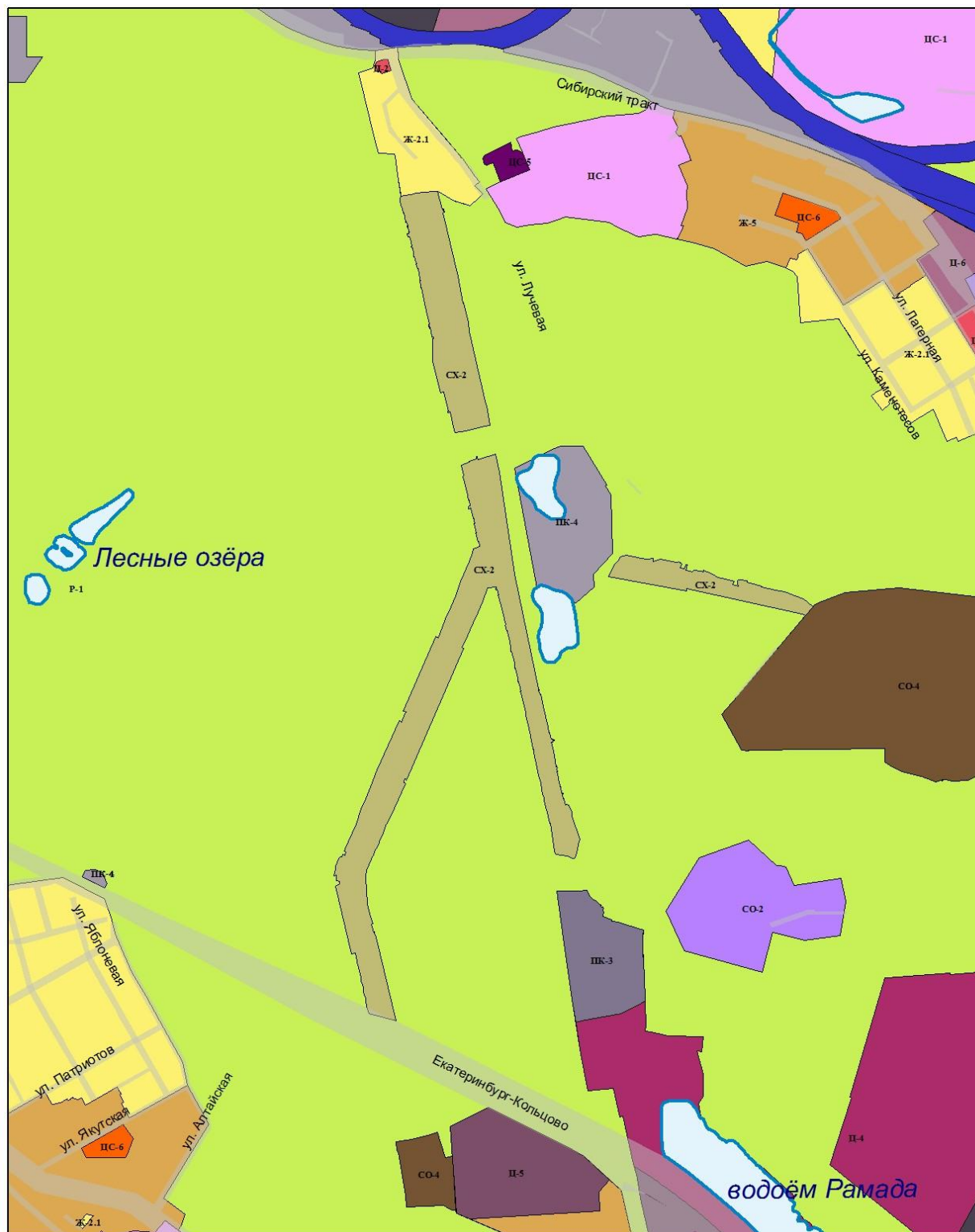




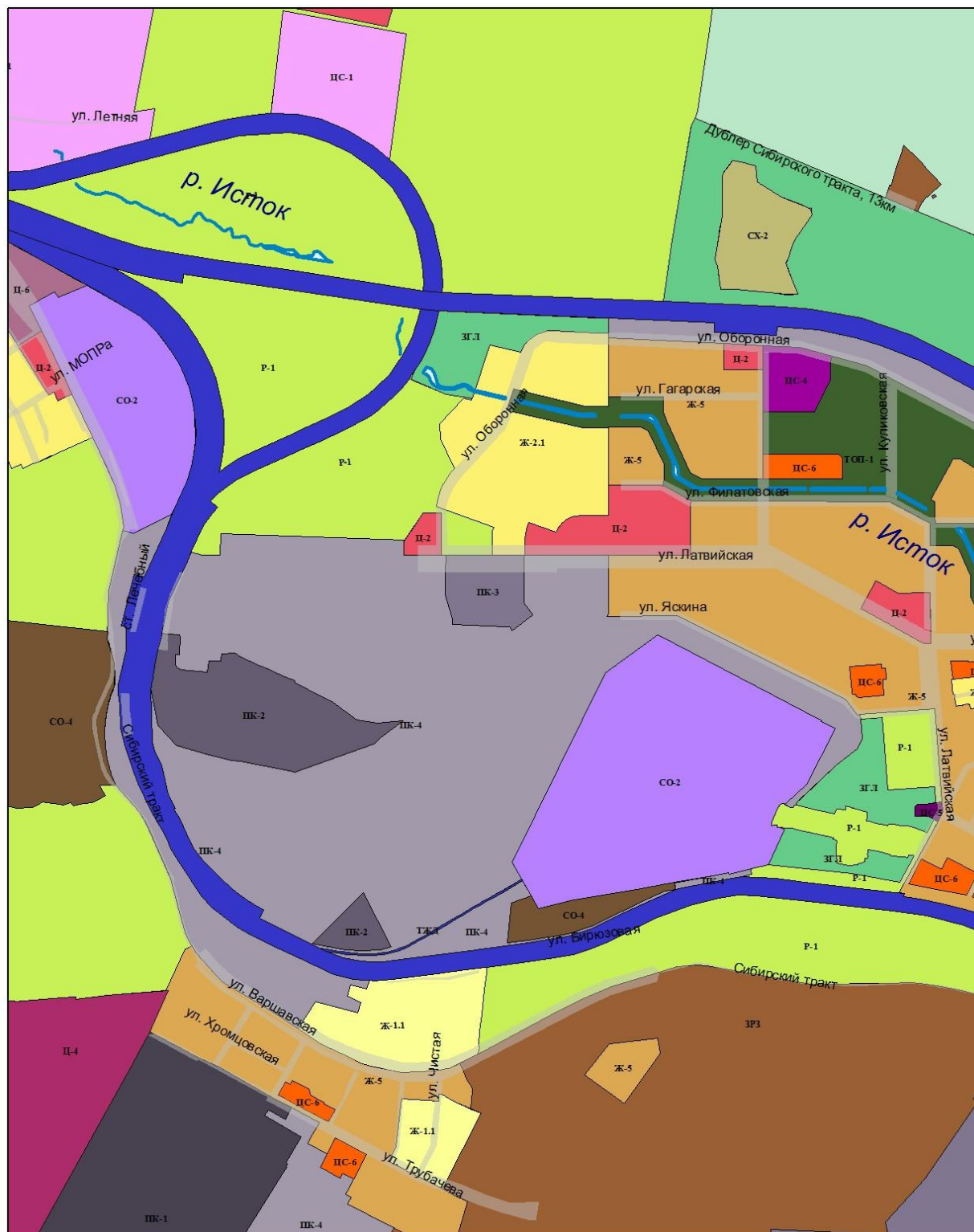
**Фрагмент № 70 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 71 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

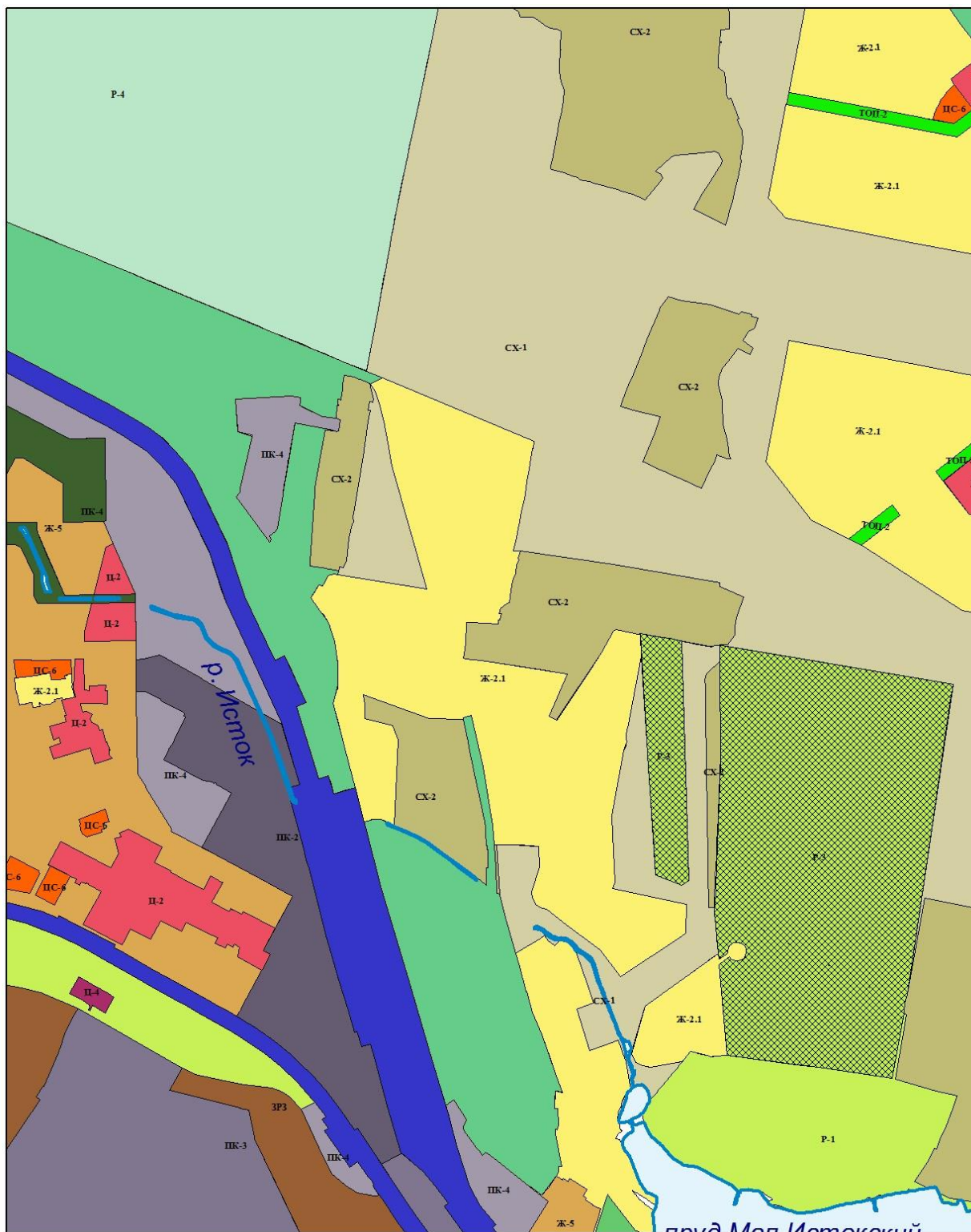


**Фрагмент № 72 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

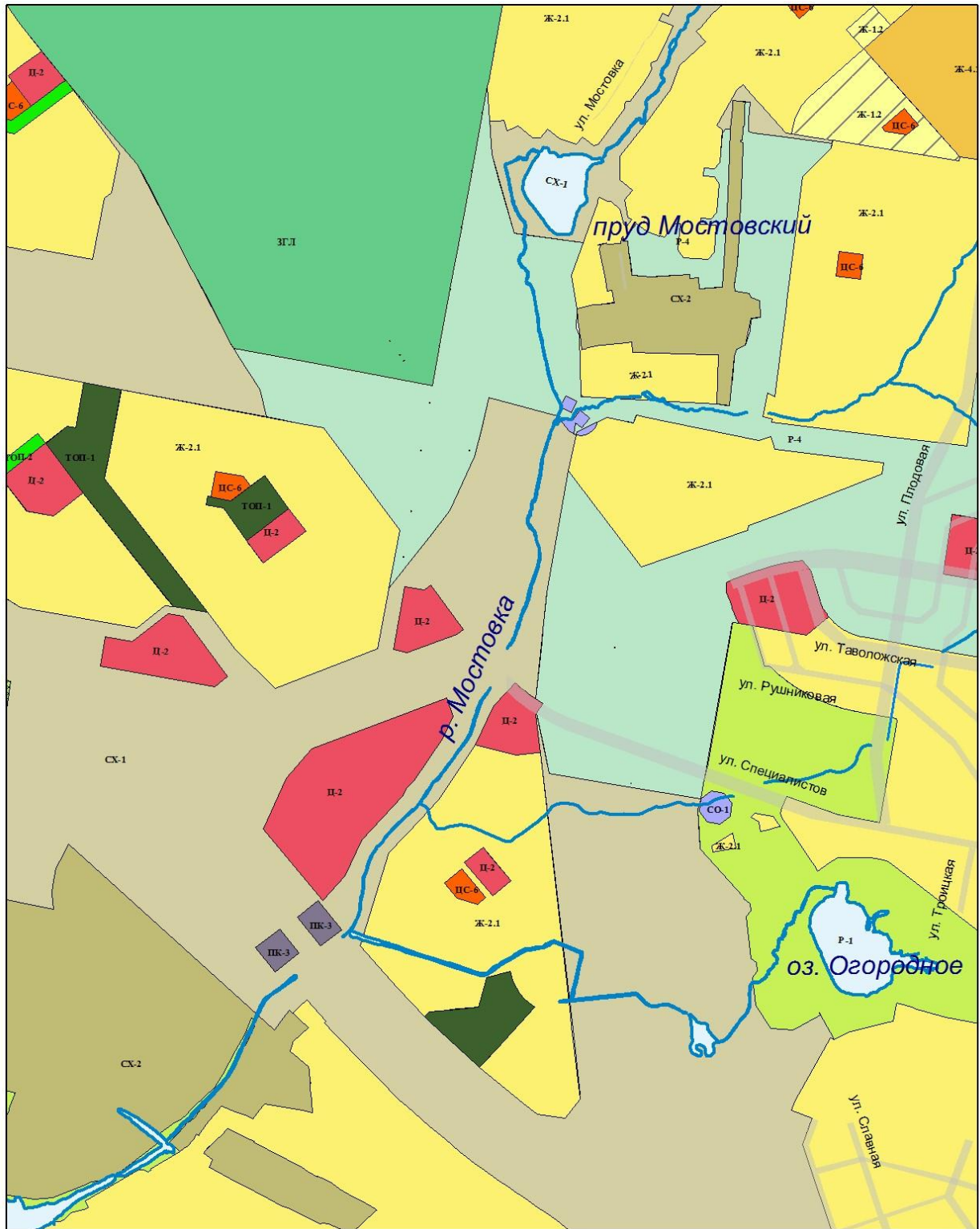




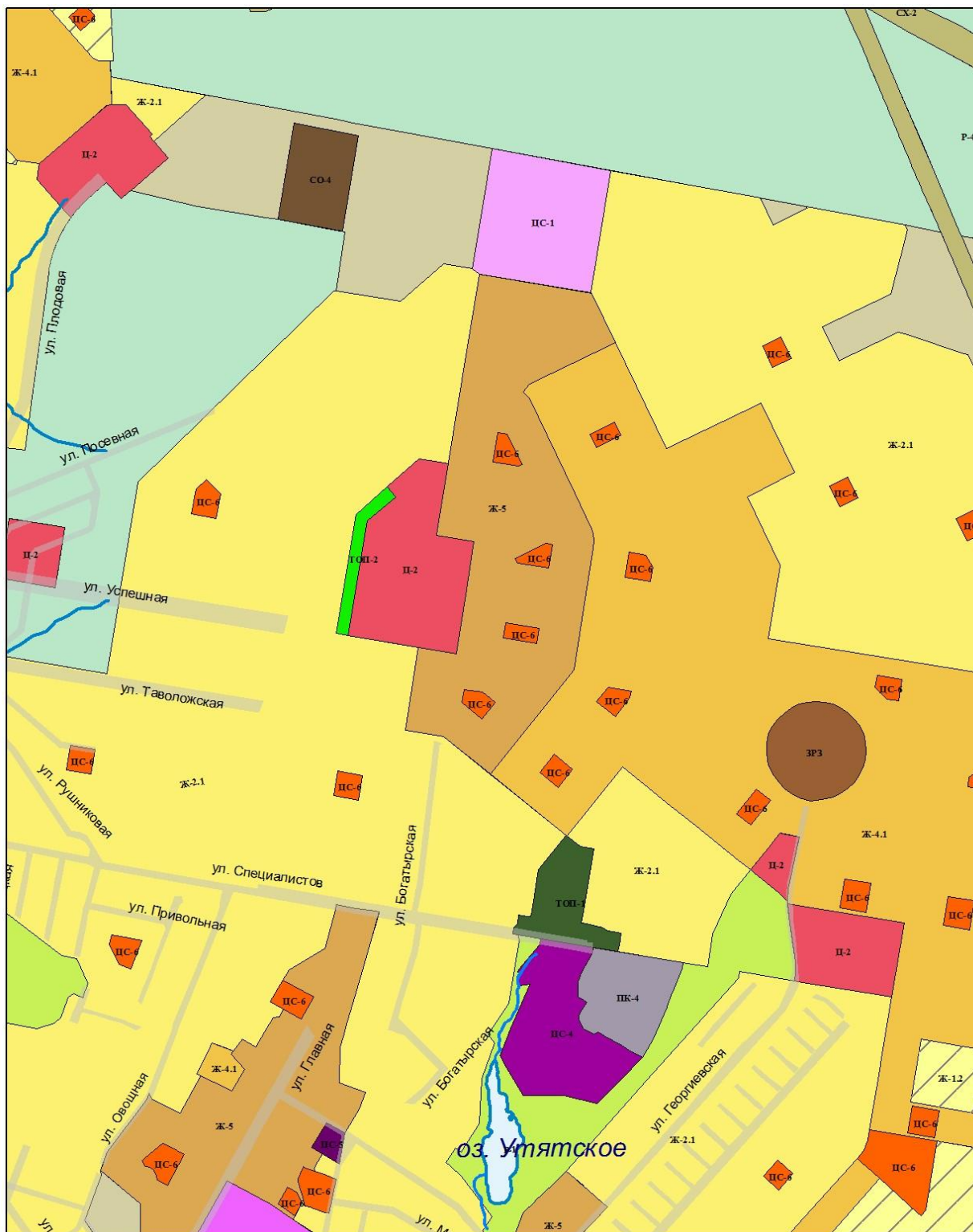
**Фрагмент № 73 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



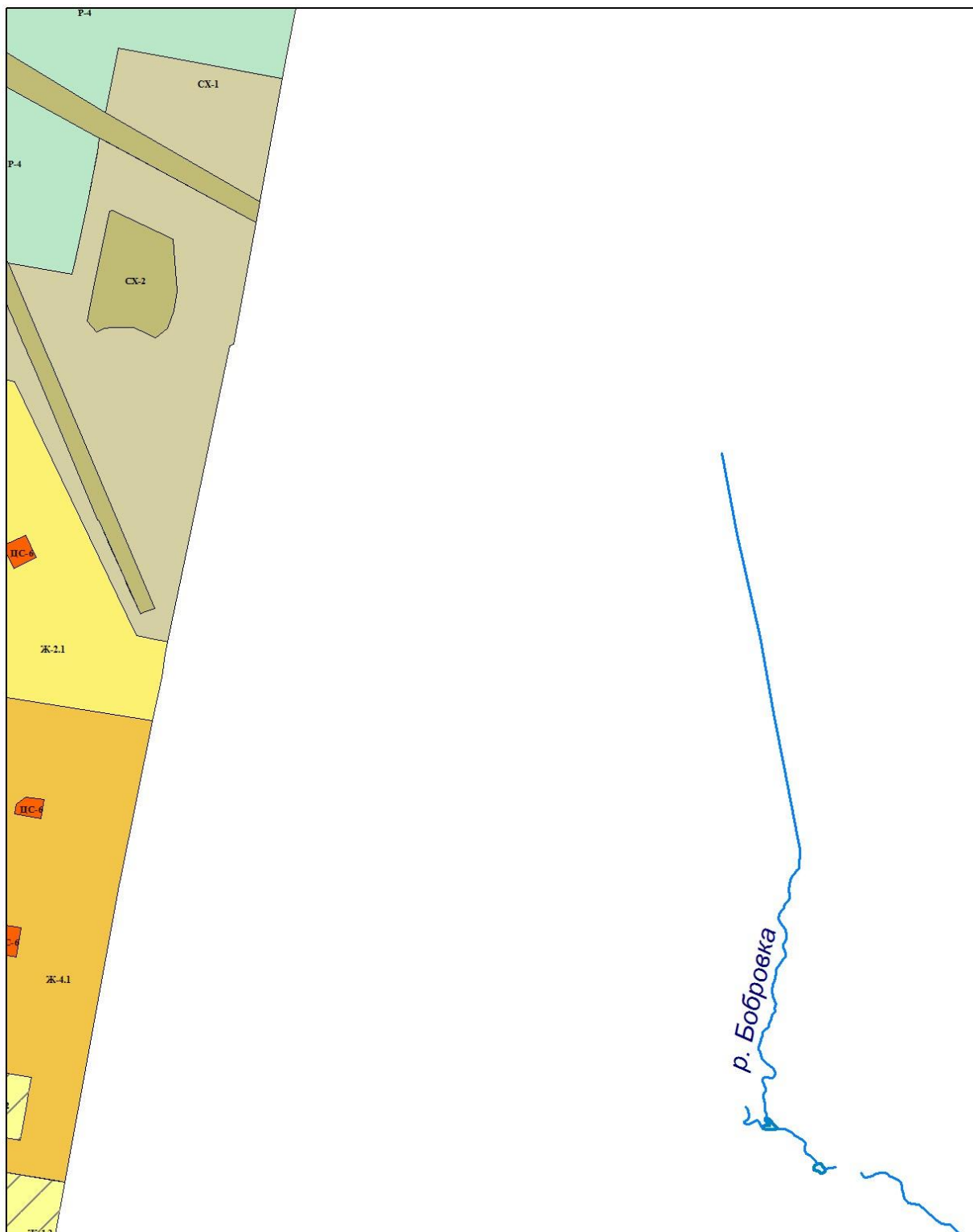
**Фрагмент № 74 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



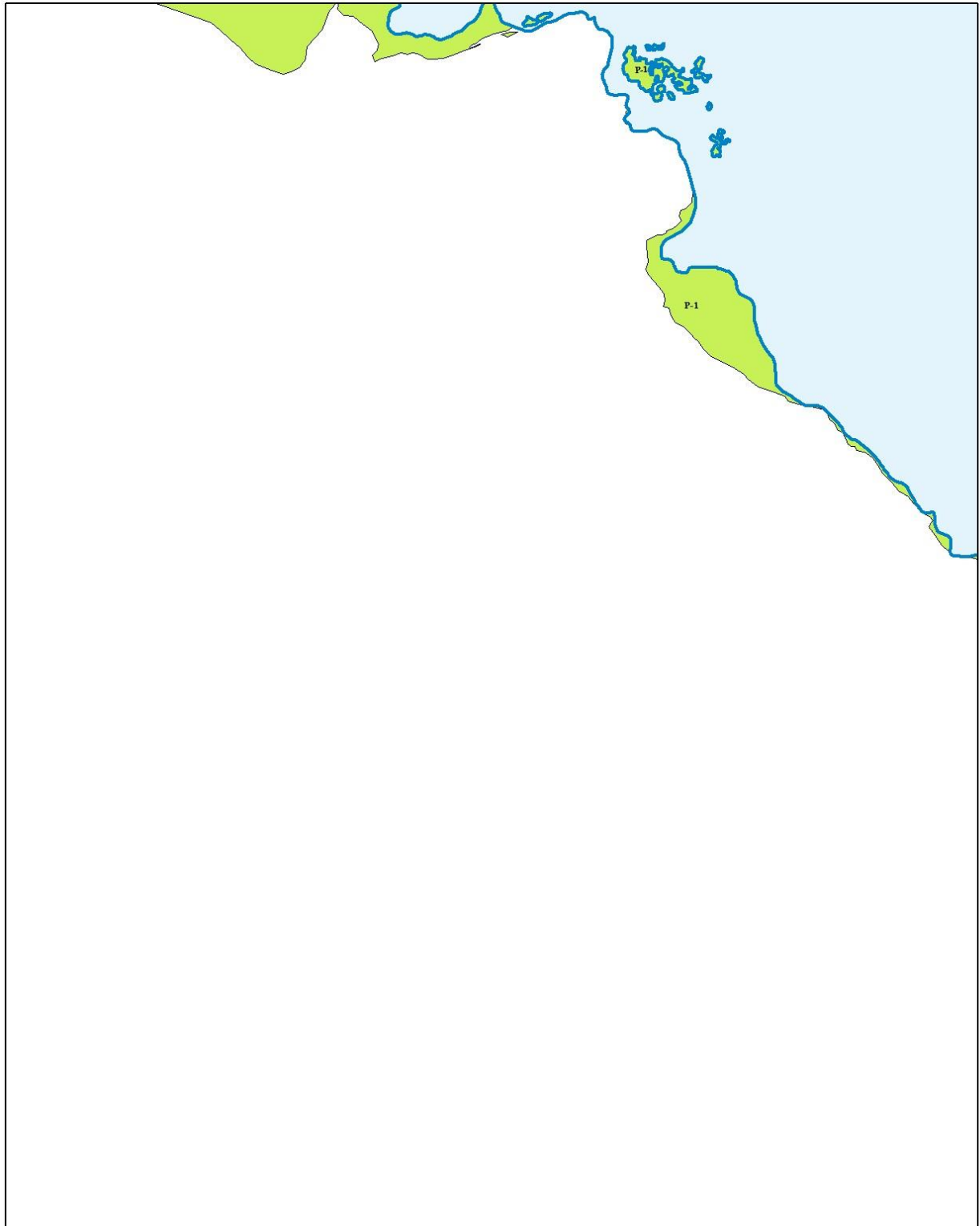
**Фрагмент № 75 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



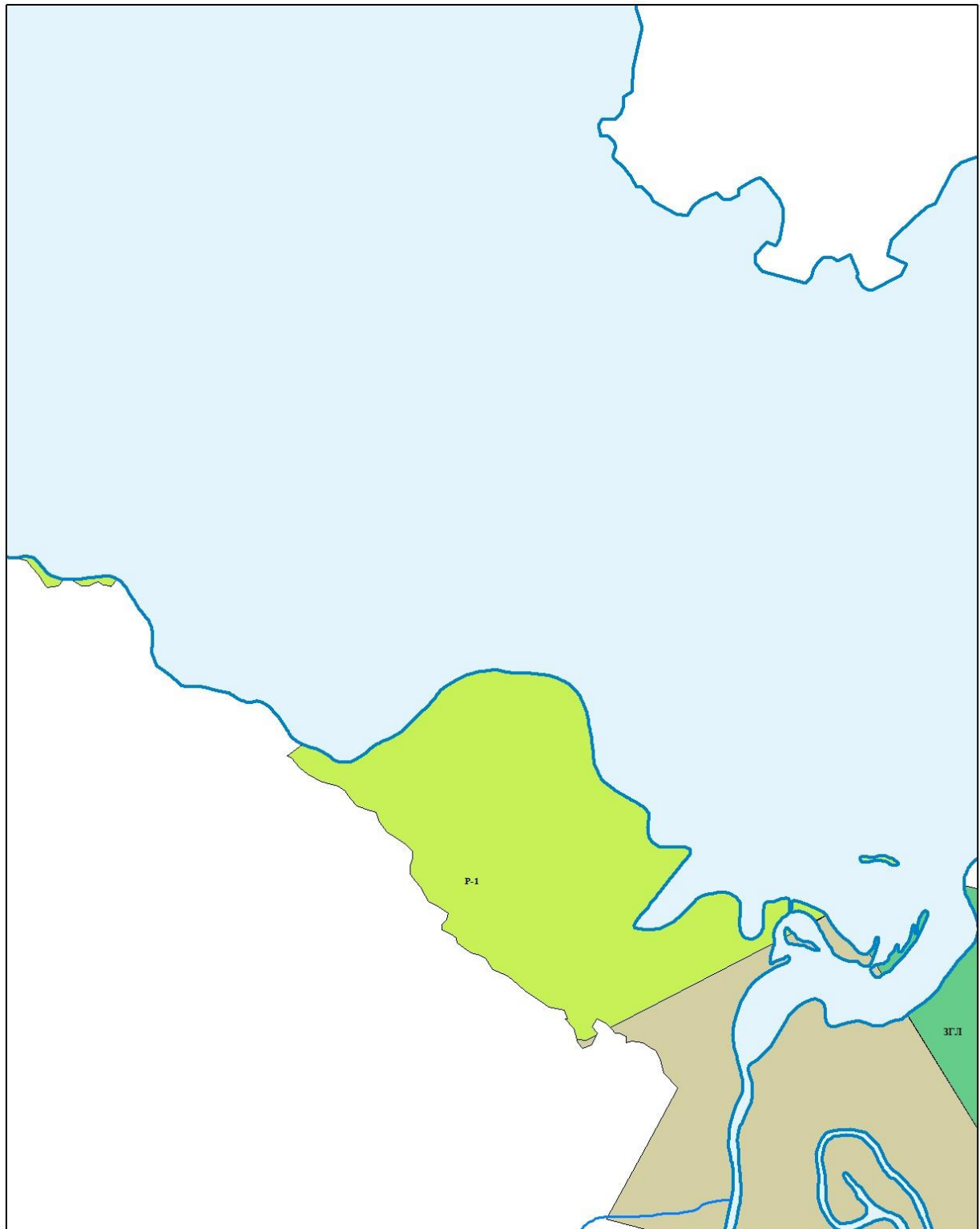
**Фрагмент № 76 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 77 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

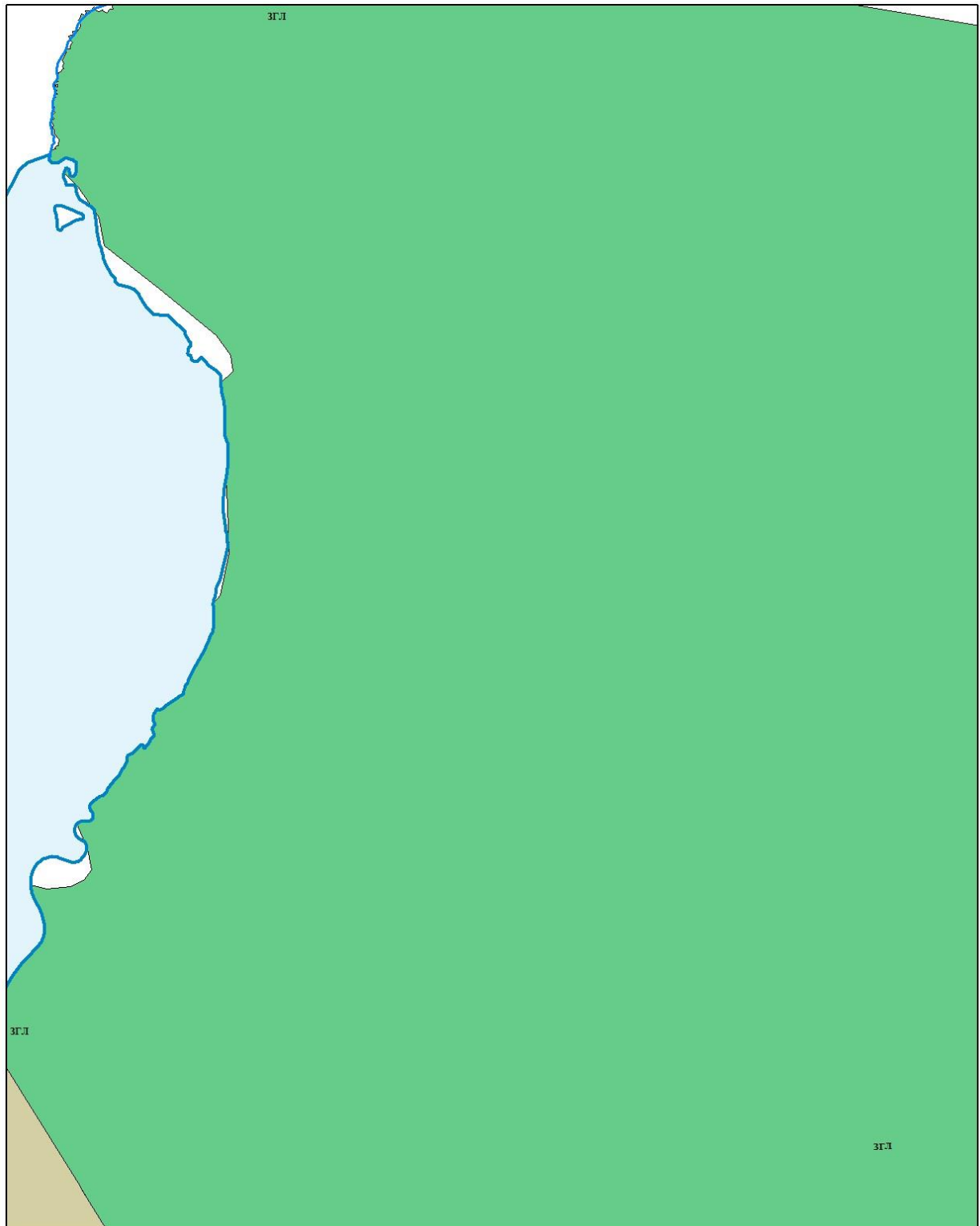


**Фрагмент № 78 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

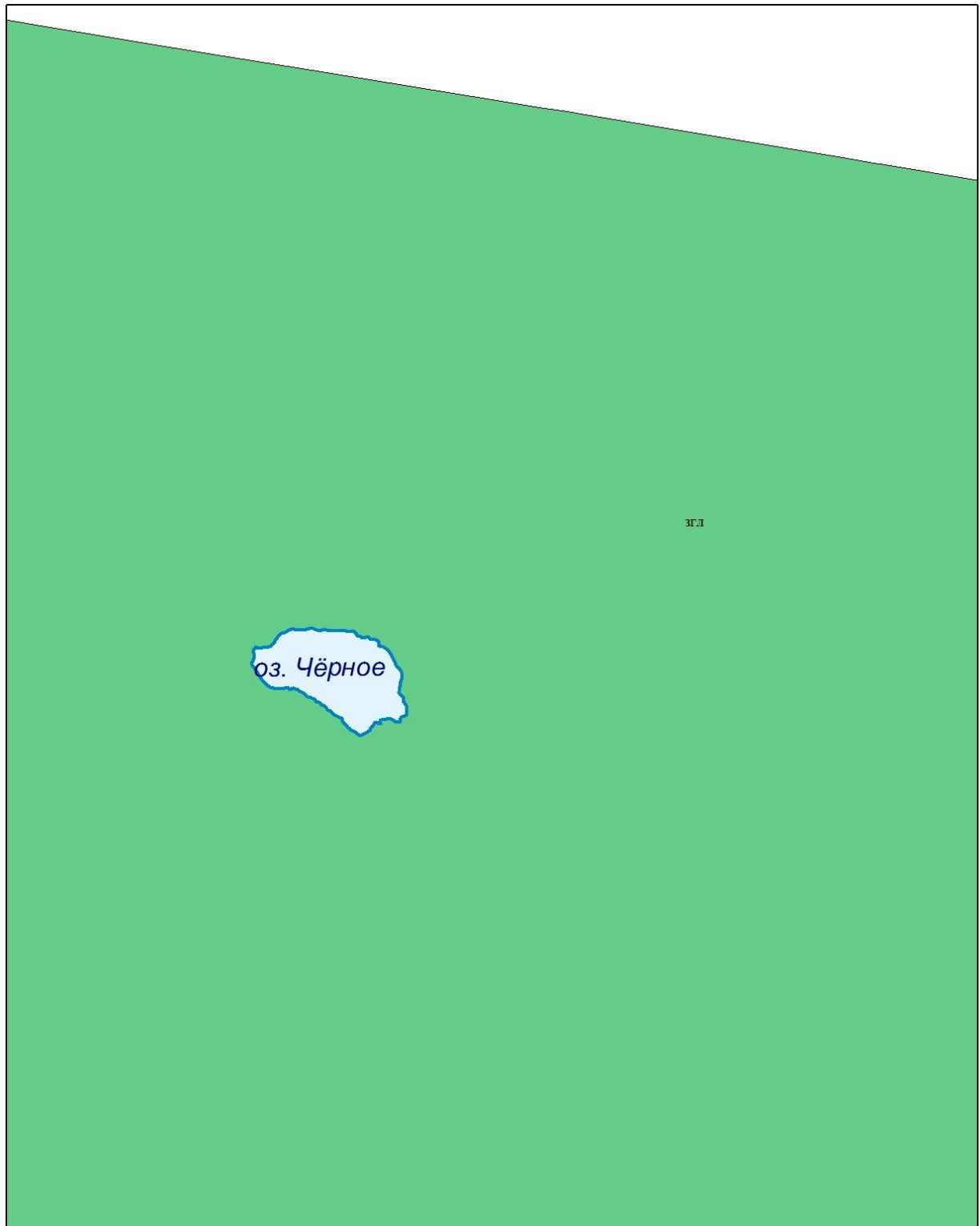


Приложение 79  
к карте градостроительного зонирования  
территории муниципального образования  
«город Екатеринбург»

**Фрагмент № 79 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

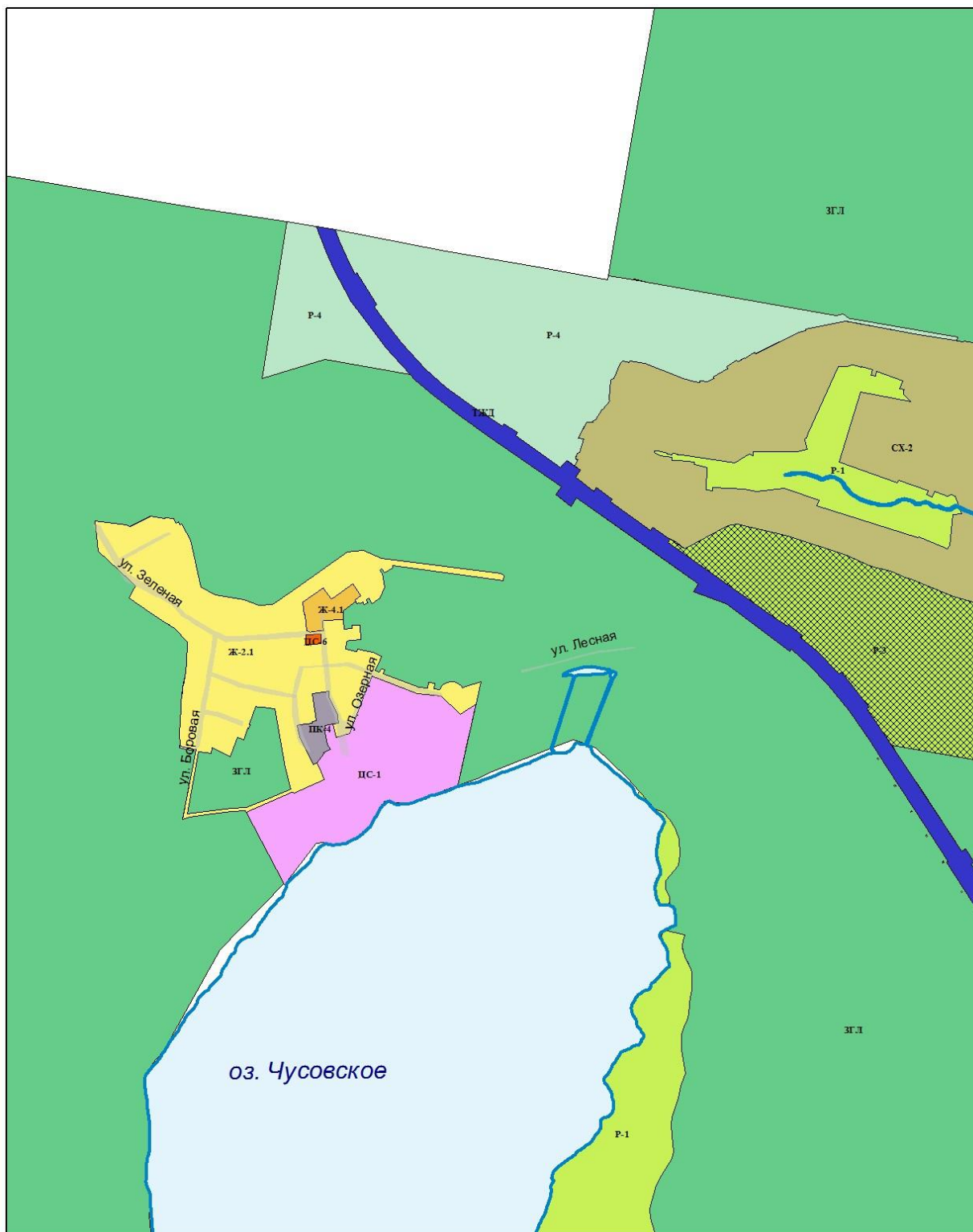


**Фрагмент № 80 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

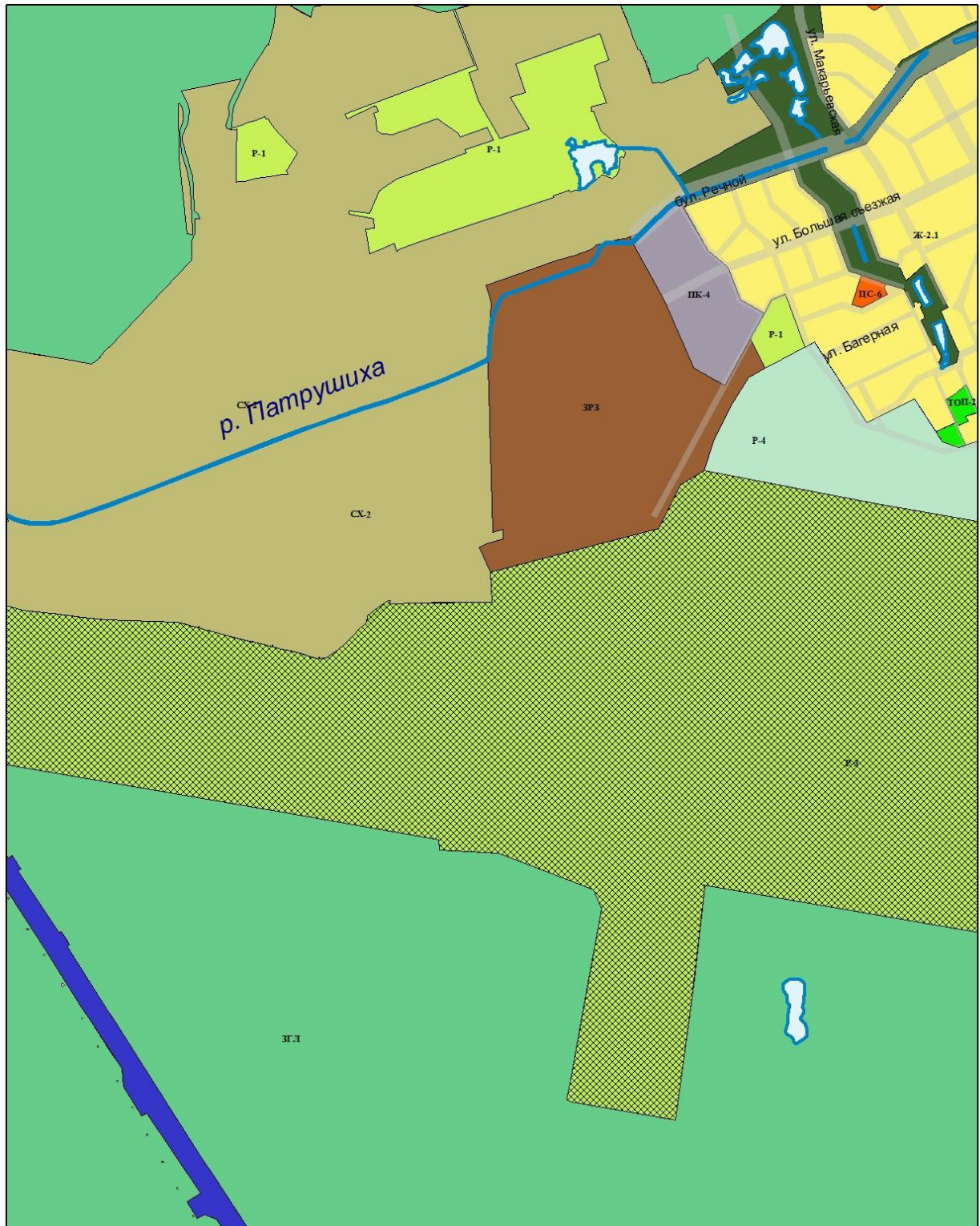




**Фрагмент № 81 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 82 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



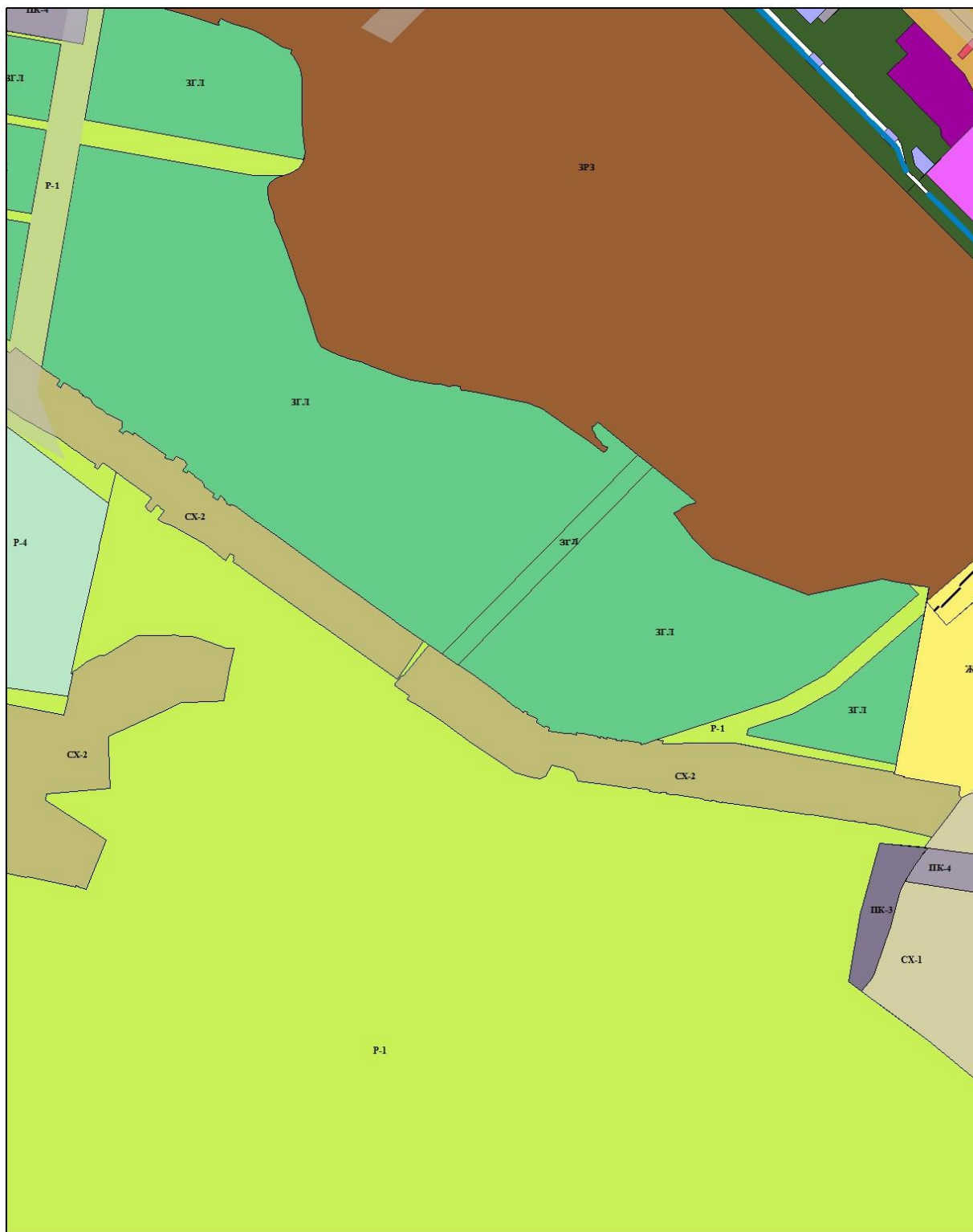
**Фрагмент № 83 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



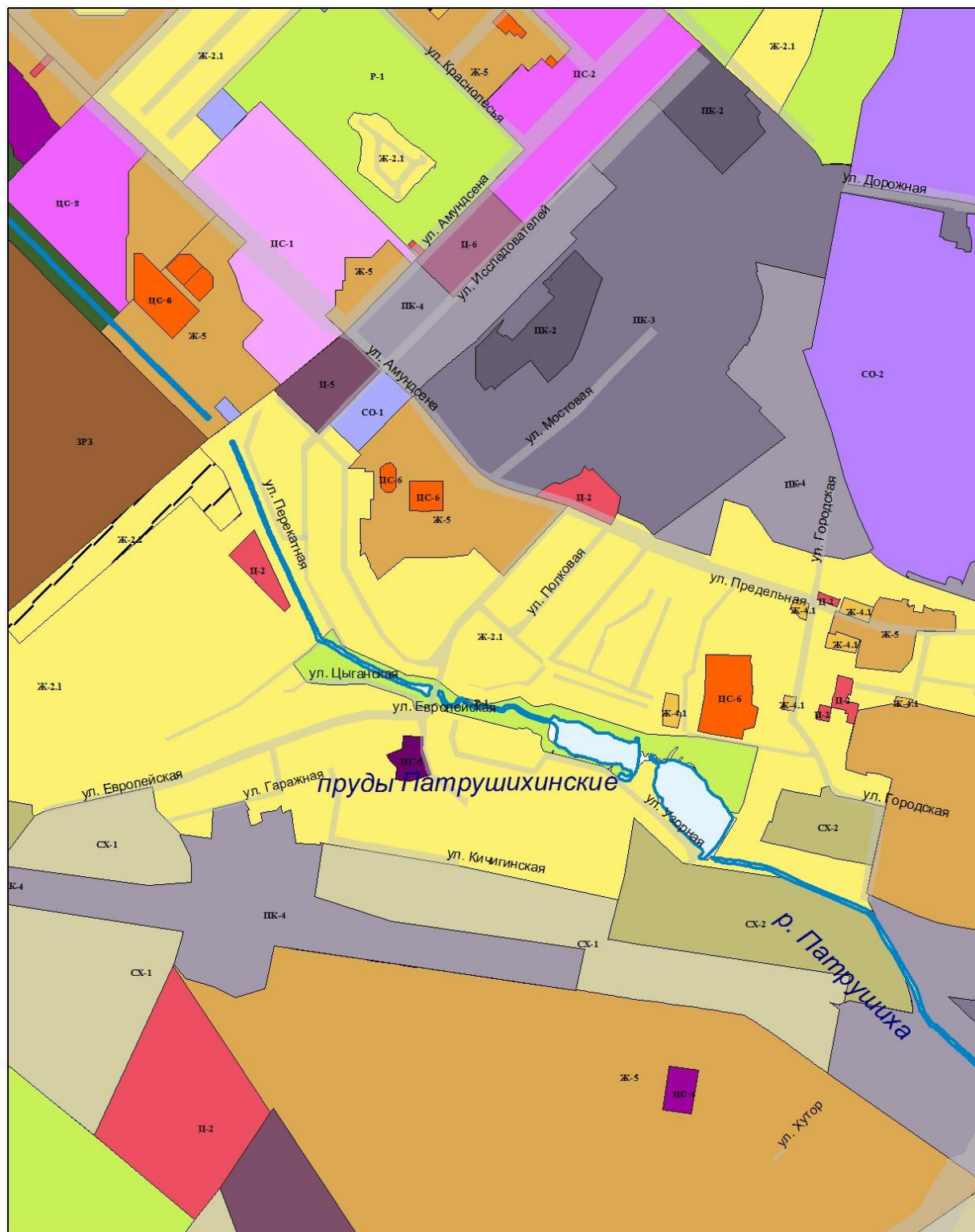
**Фрагмент № 84 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 85 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 86 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

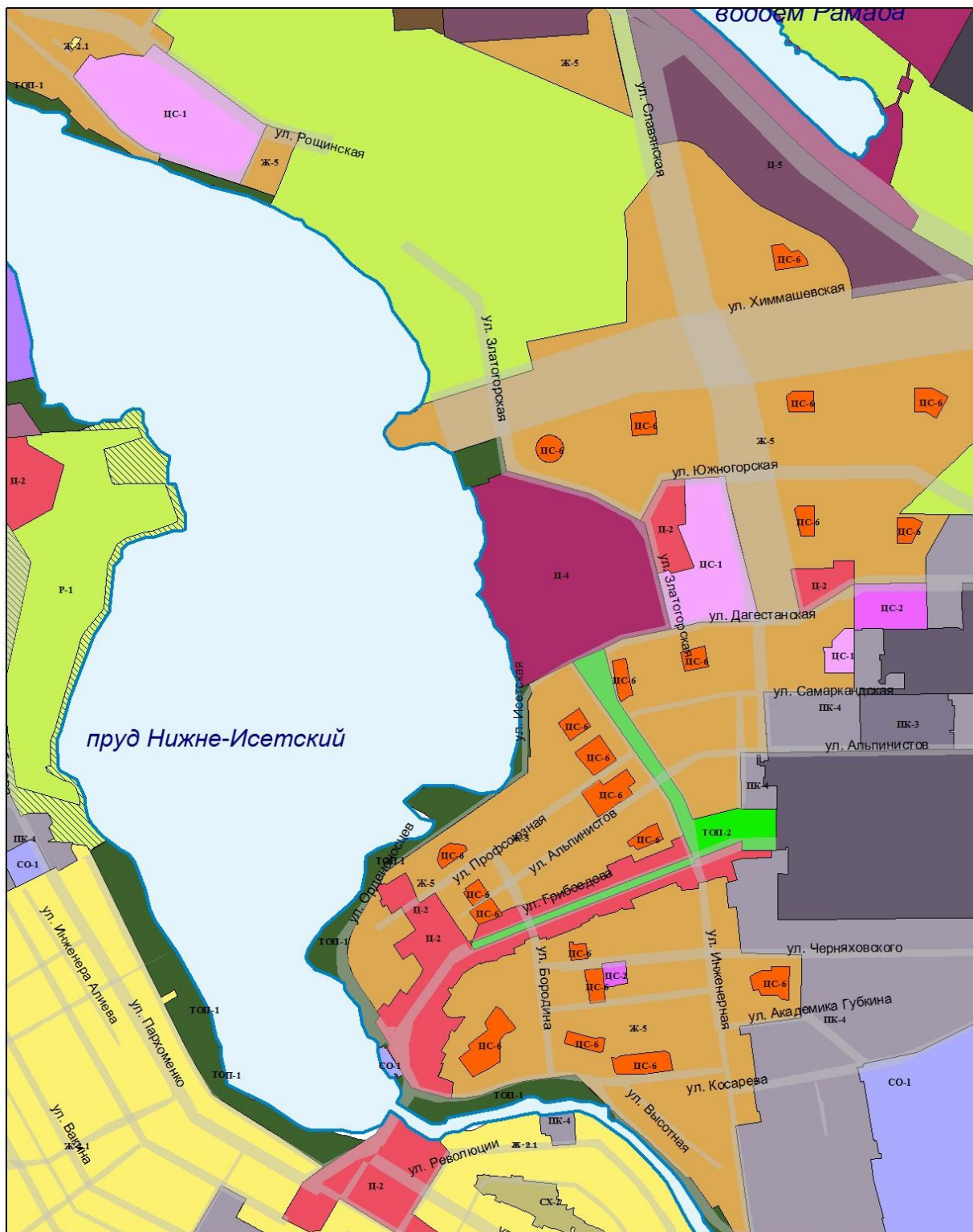




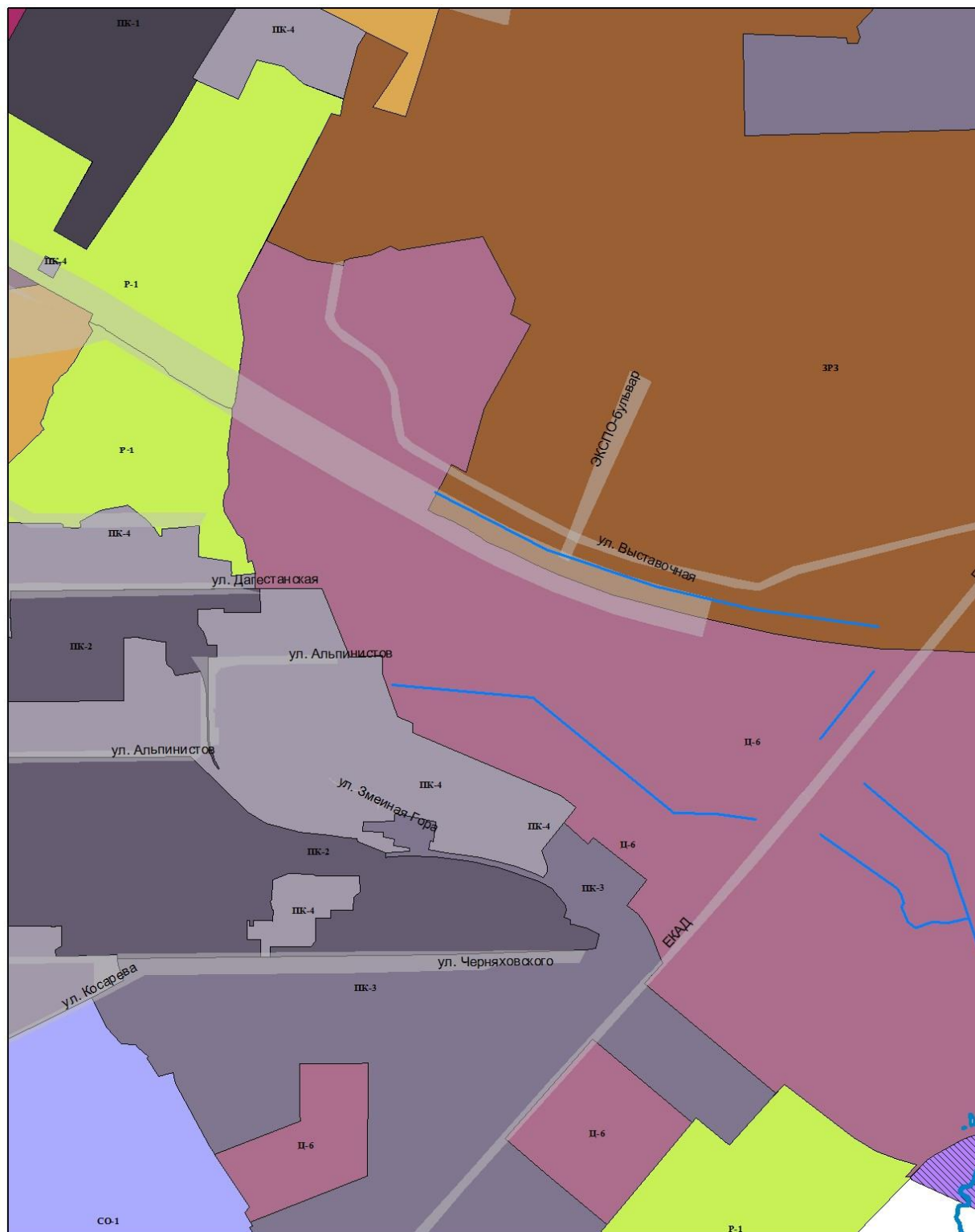




**Фрагмент № 89 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

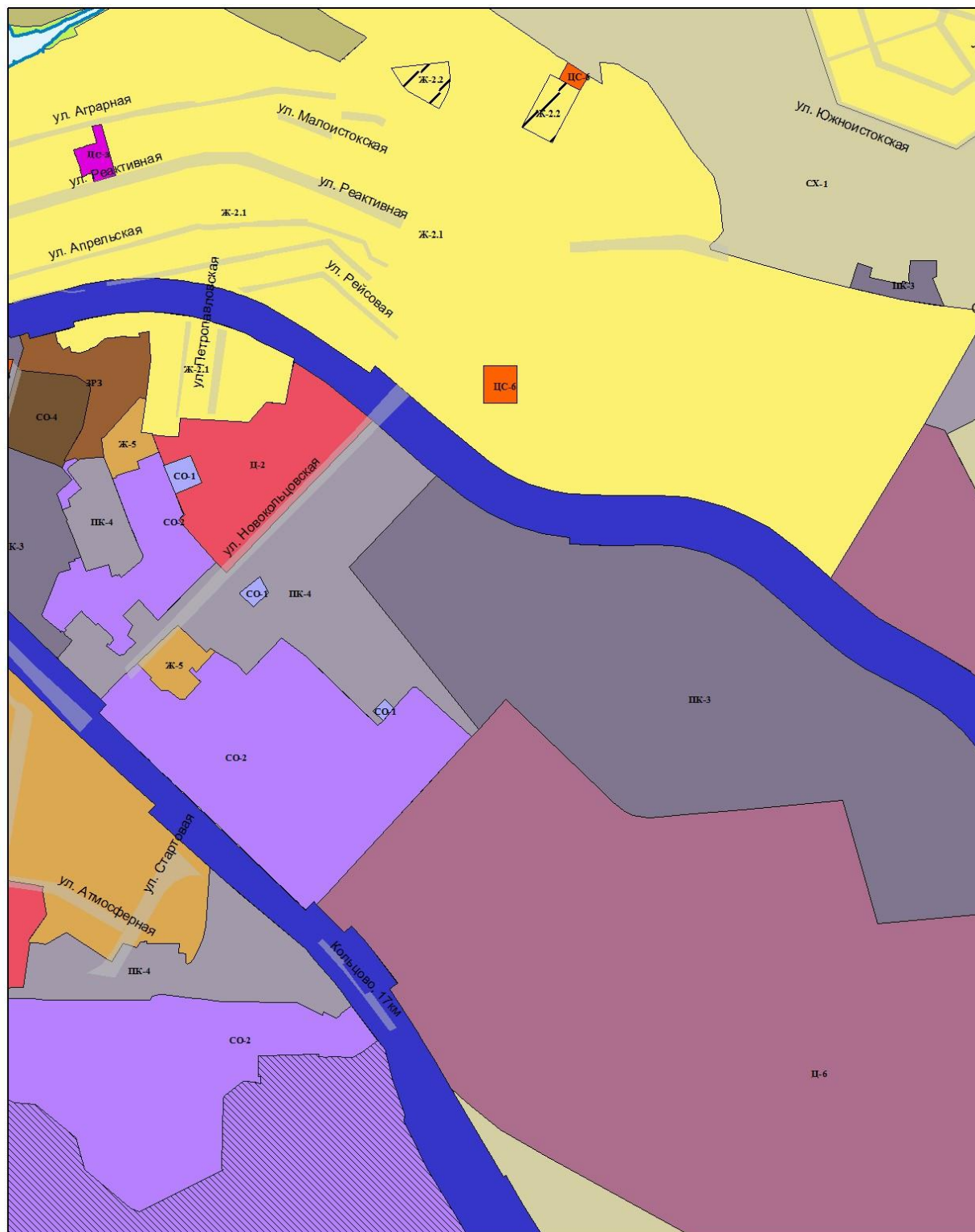


**Фрагмент № 90 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**





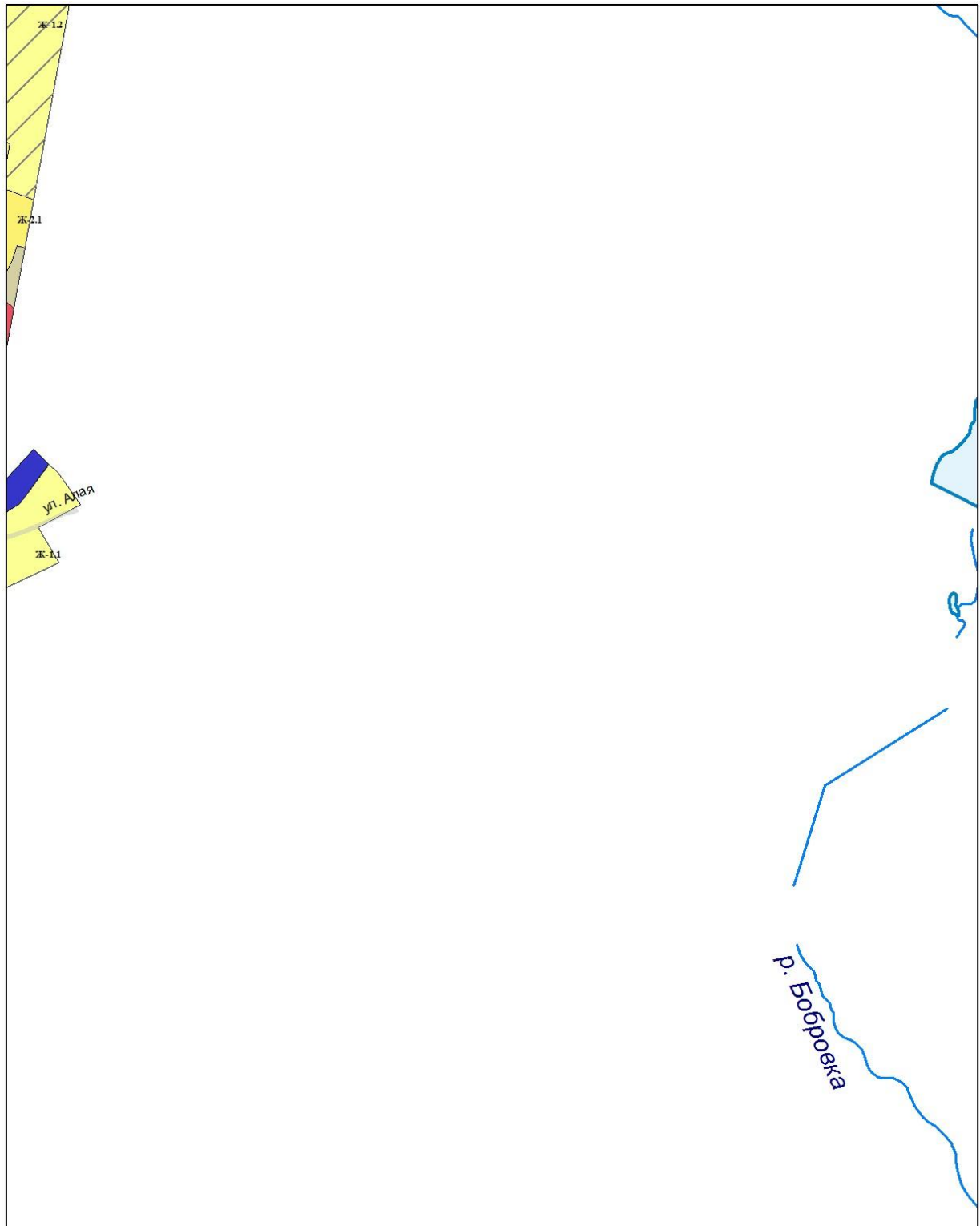
**Фрагмент № 92 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



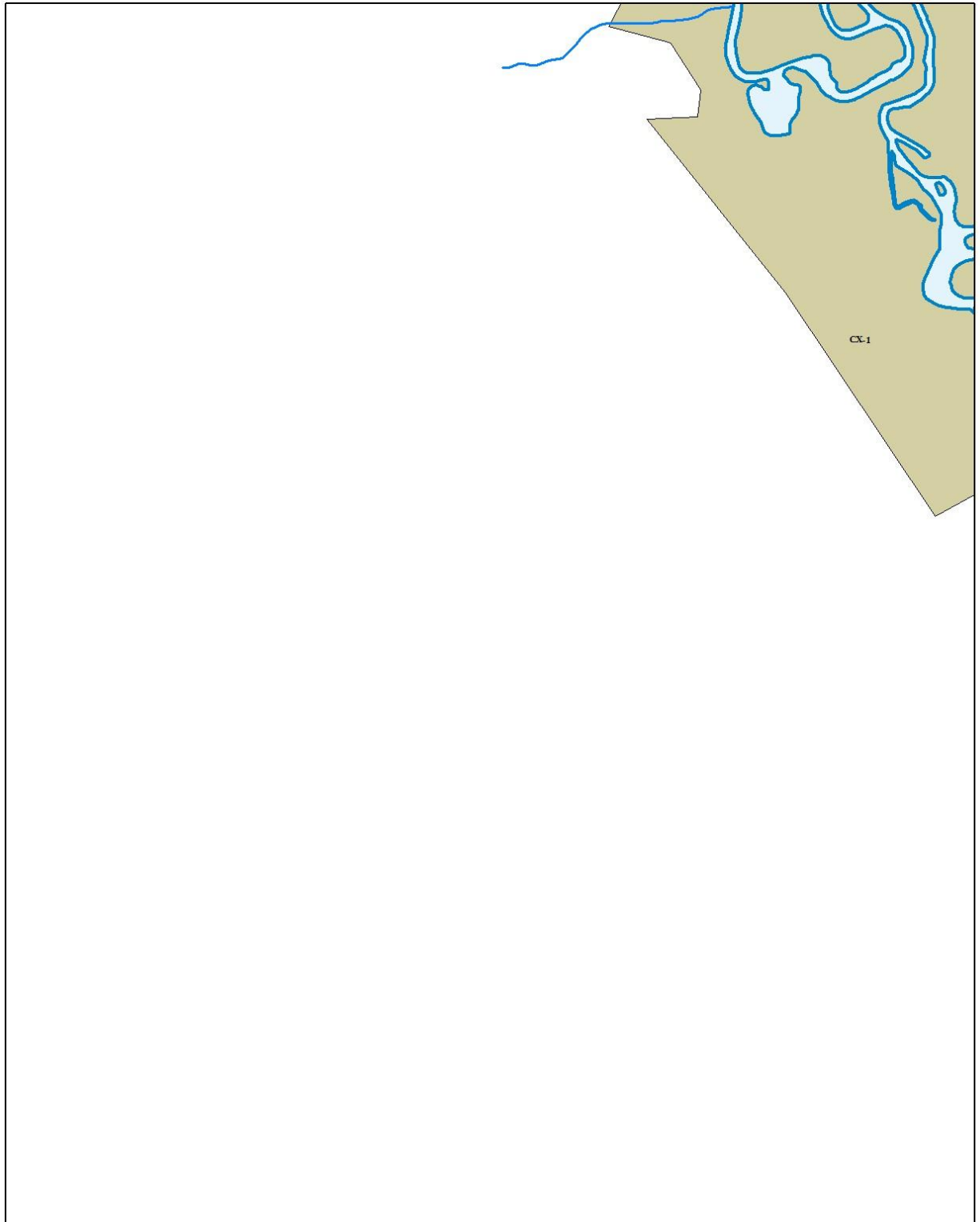
**Фрагмент № 93 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



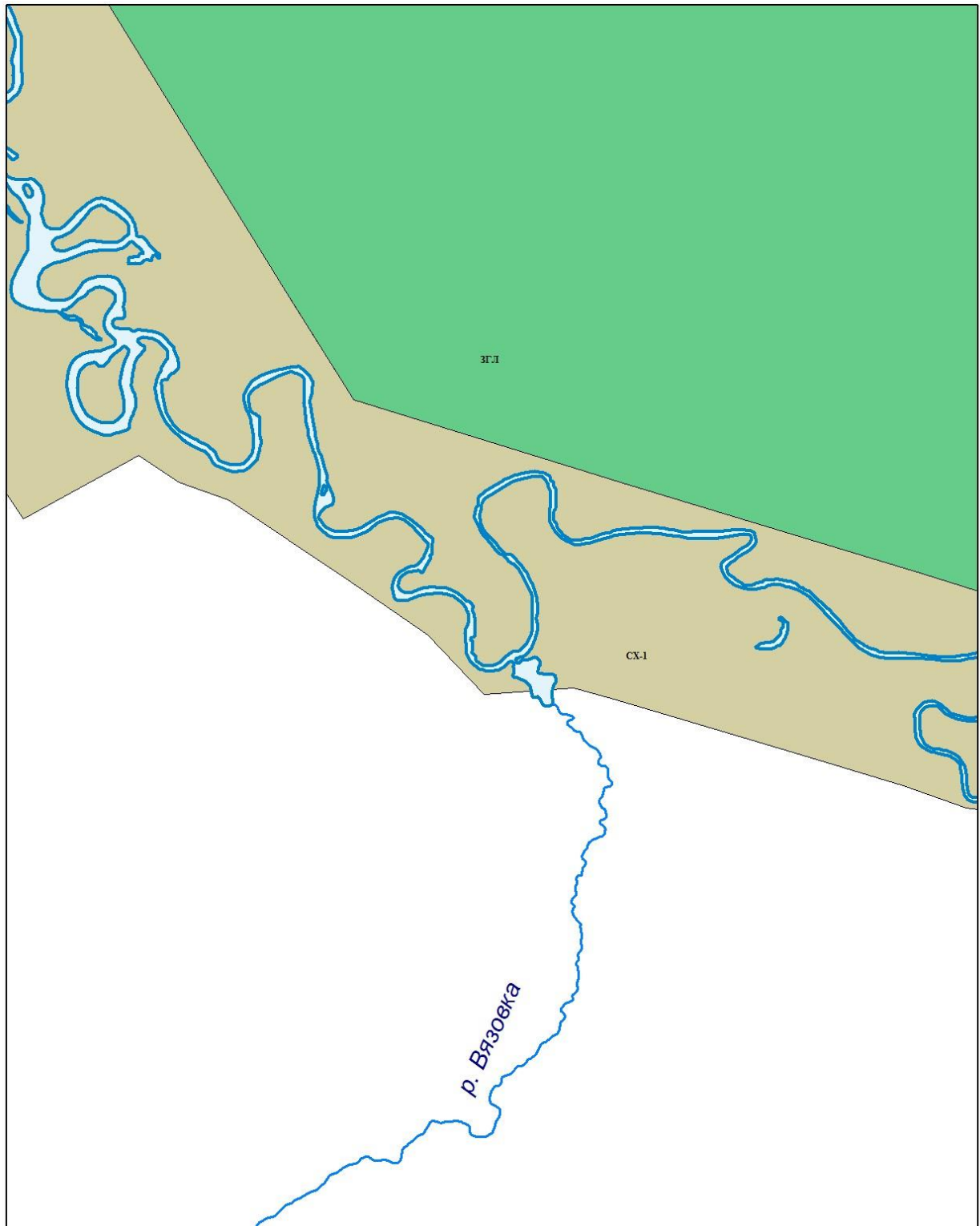
**Фрагмент № 94 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 95 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

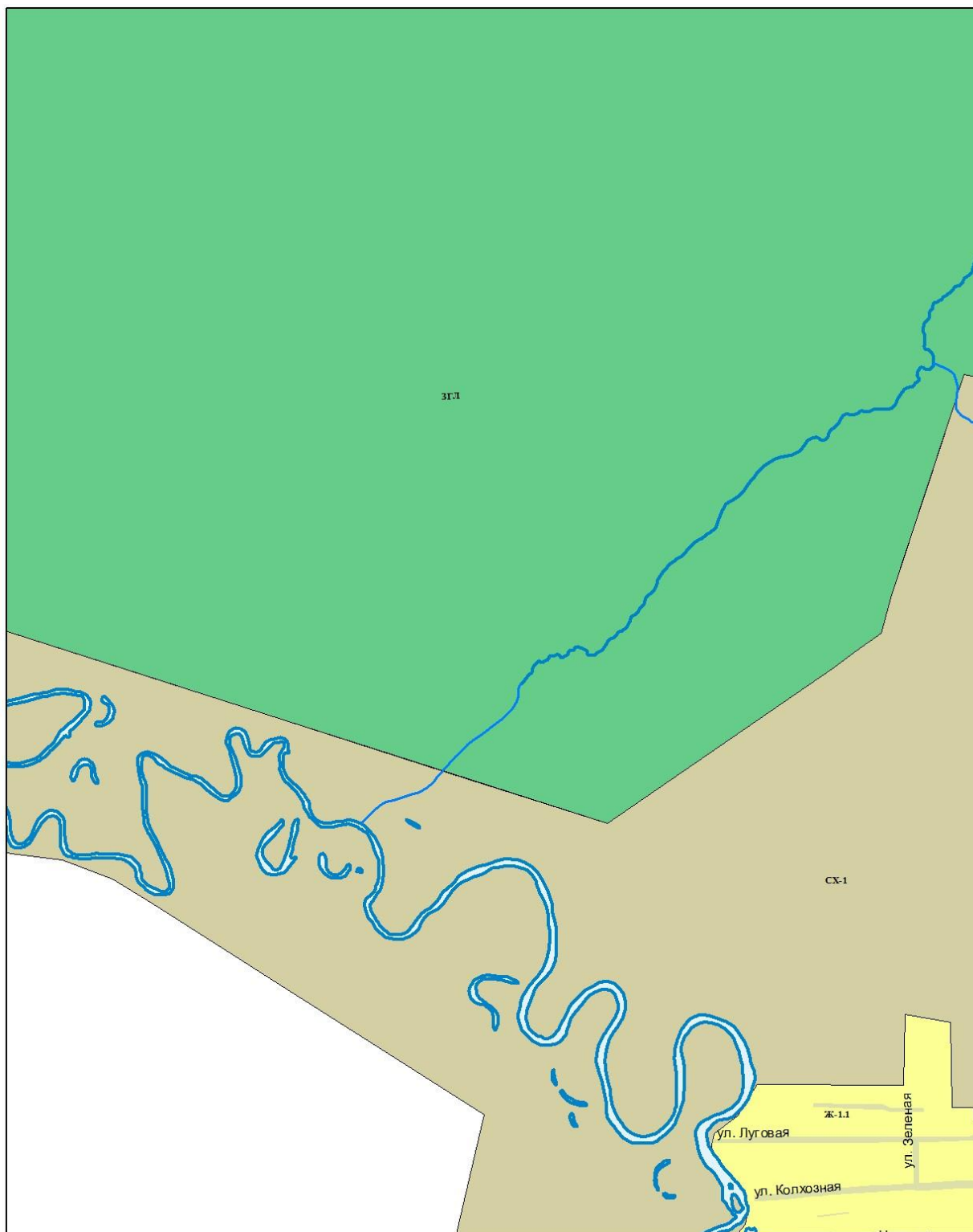


**Фрагмент № 96 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

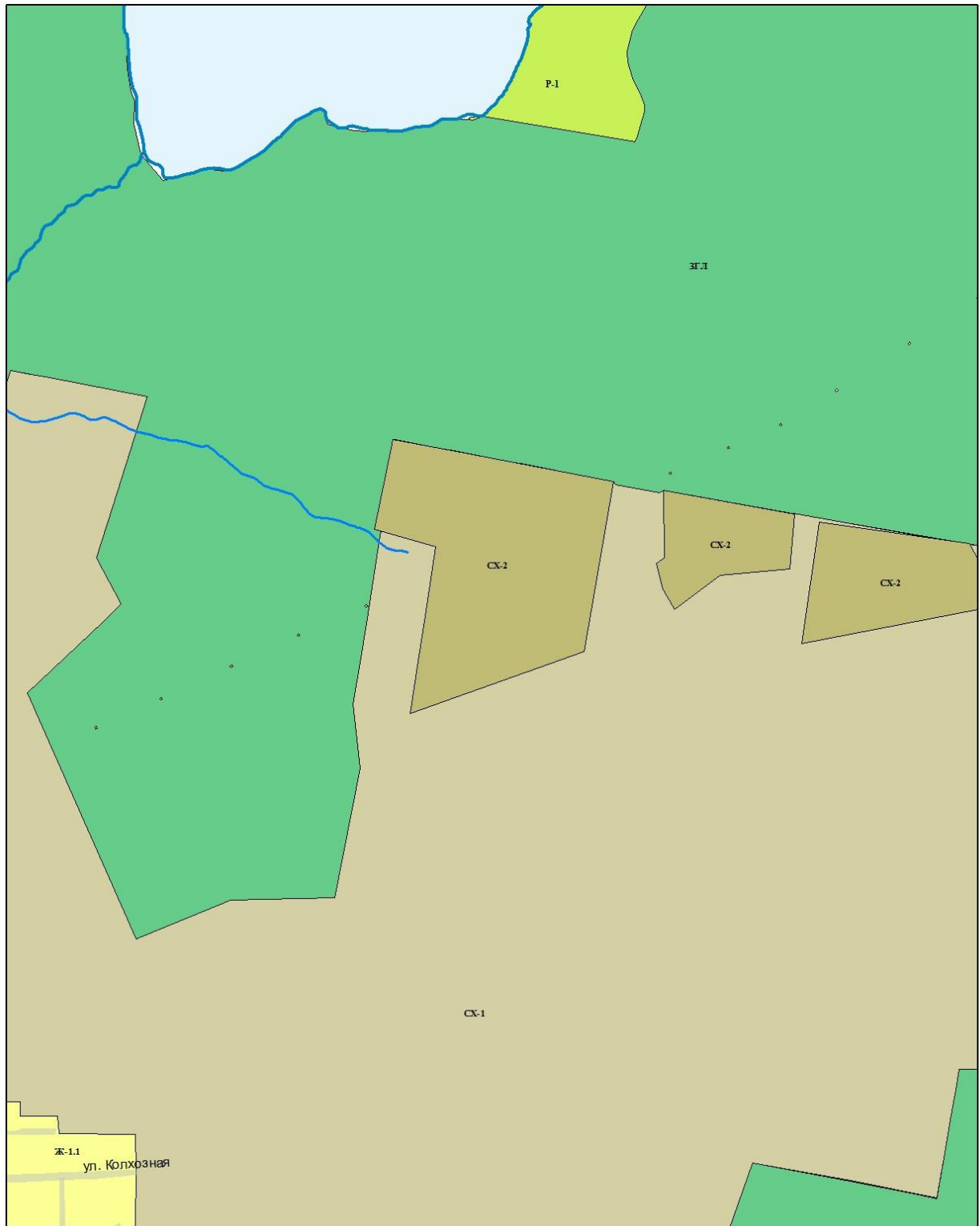




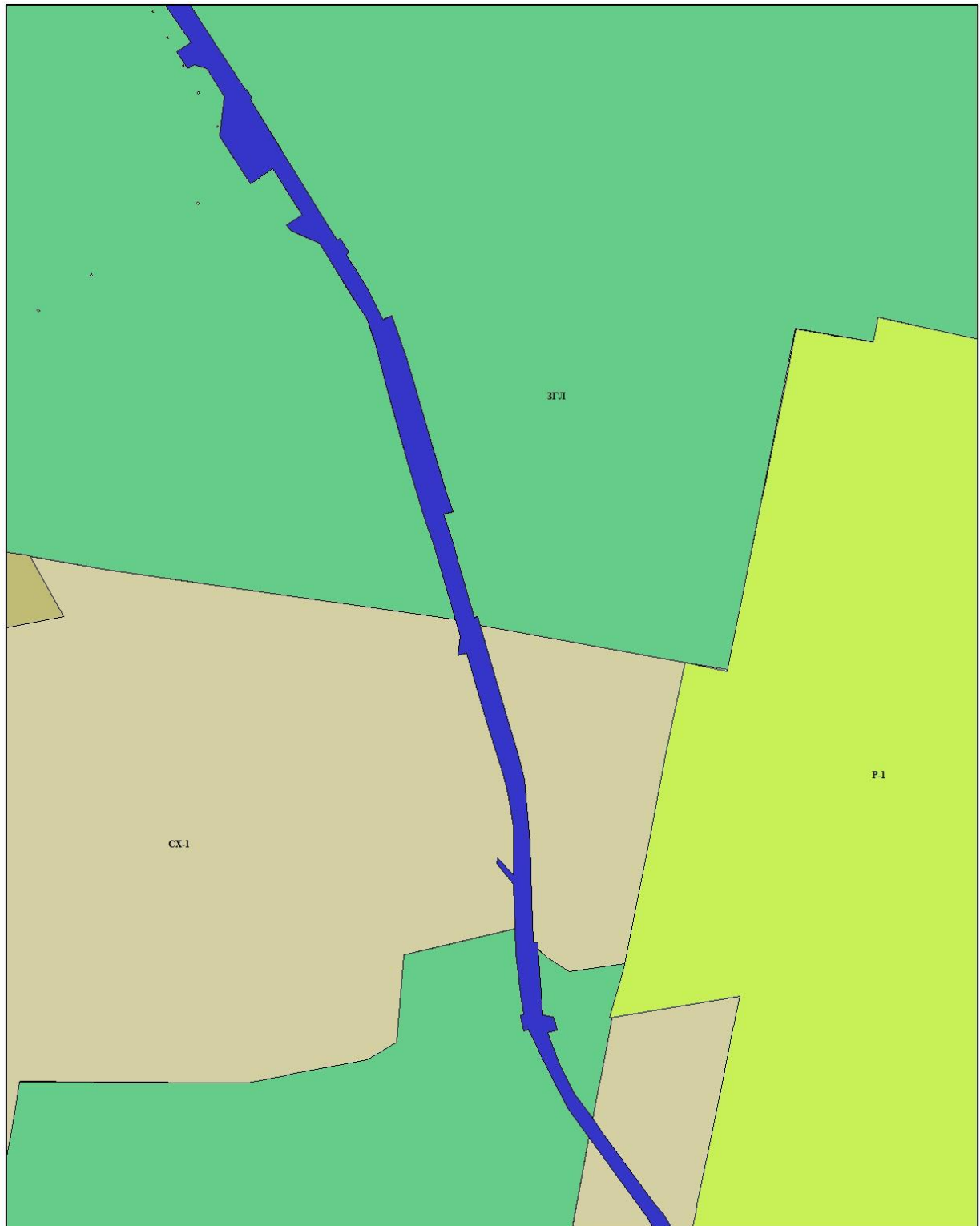
**Фрагмент № 97 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



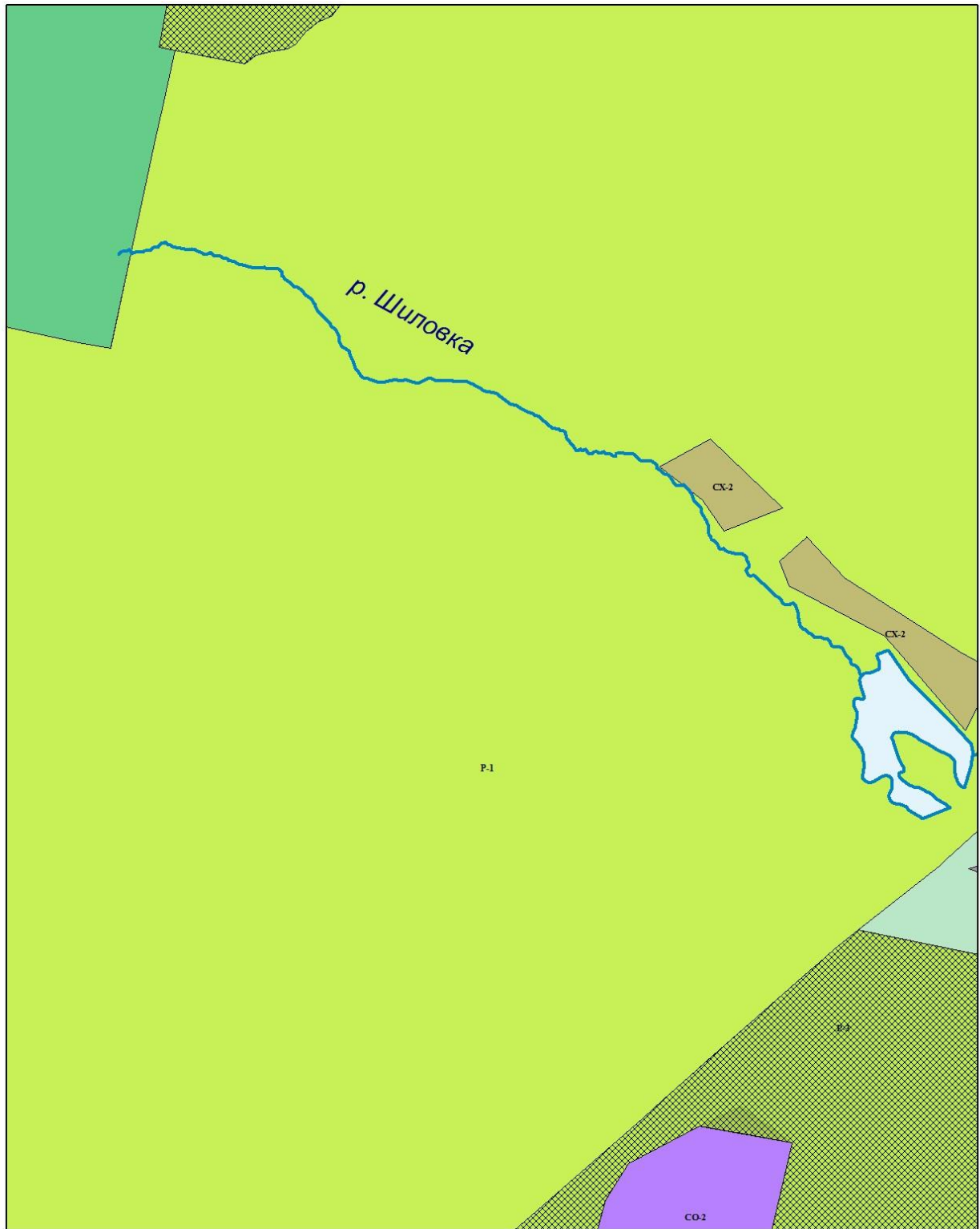
**Фрагмент № 98 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



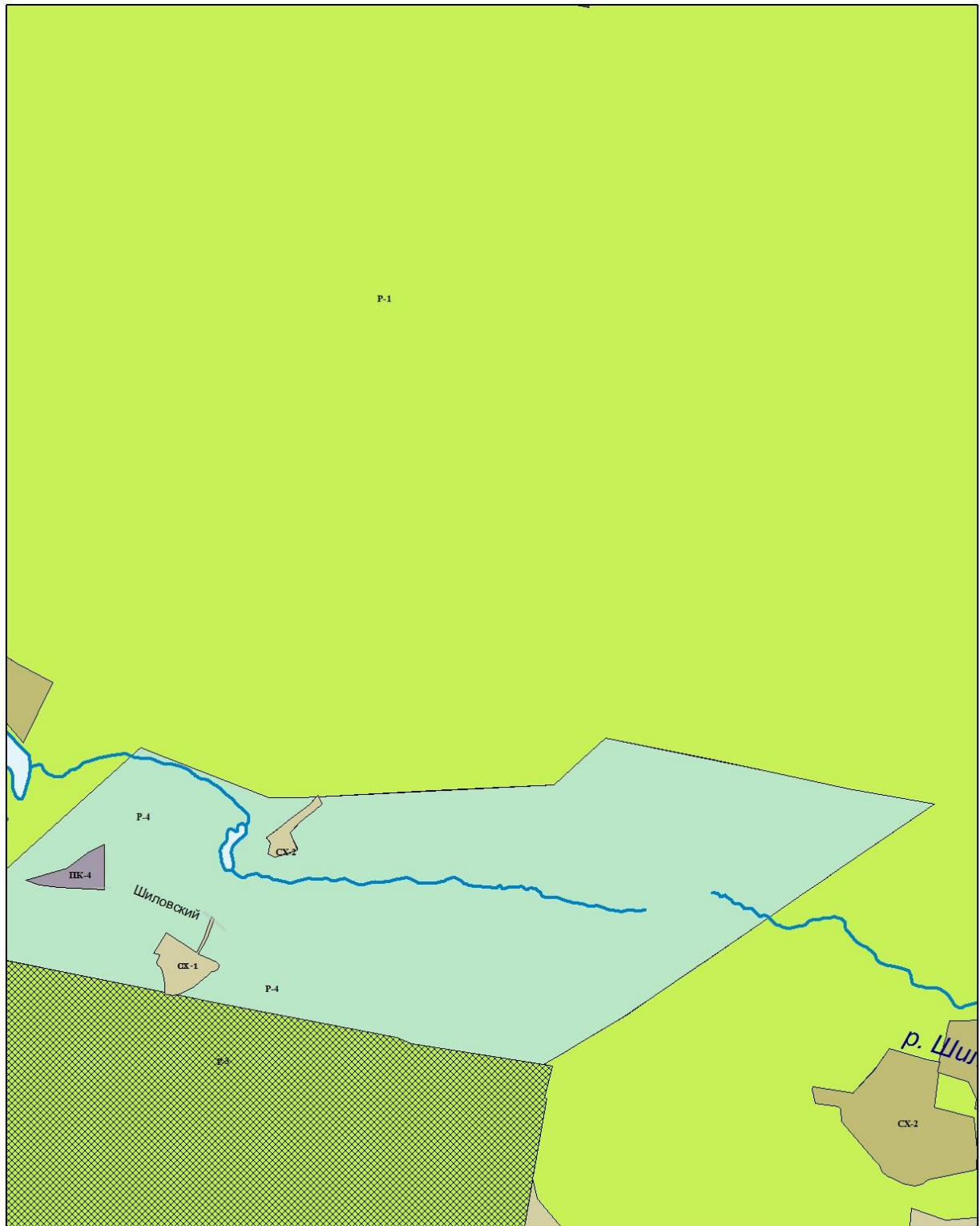
**Фрагмент № 99 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



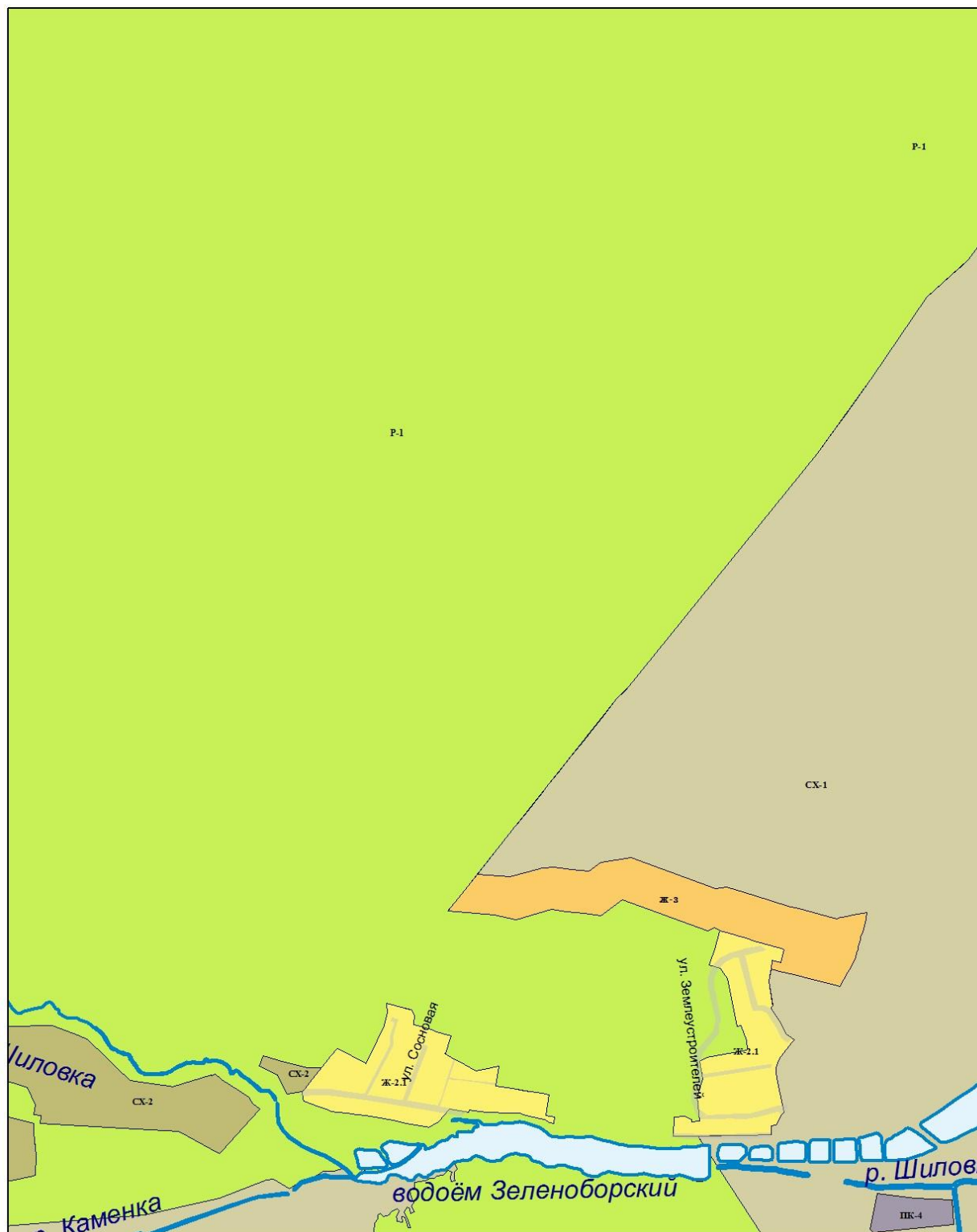
**Фрагмент № 100 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



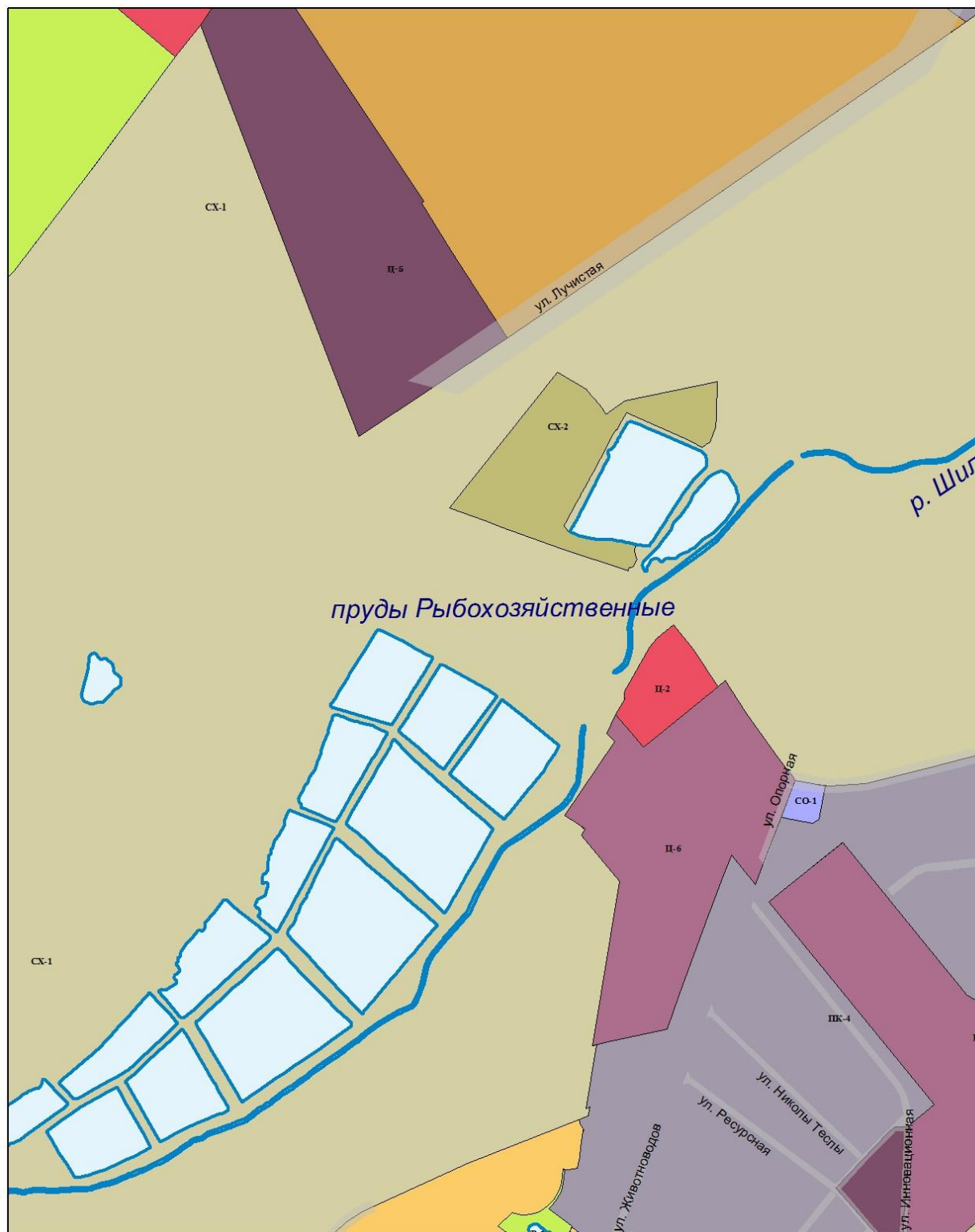
**Фрагмент № 101 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



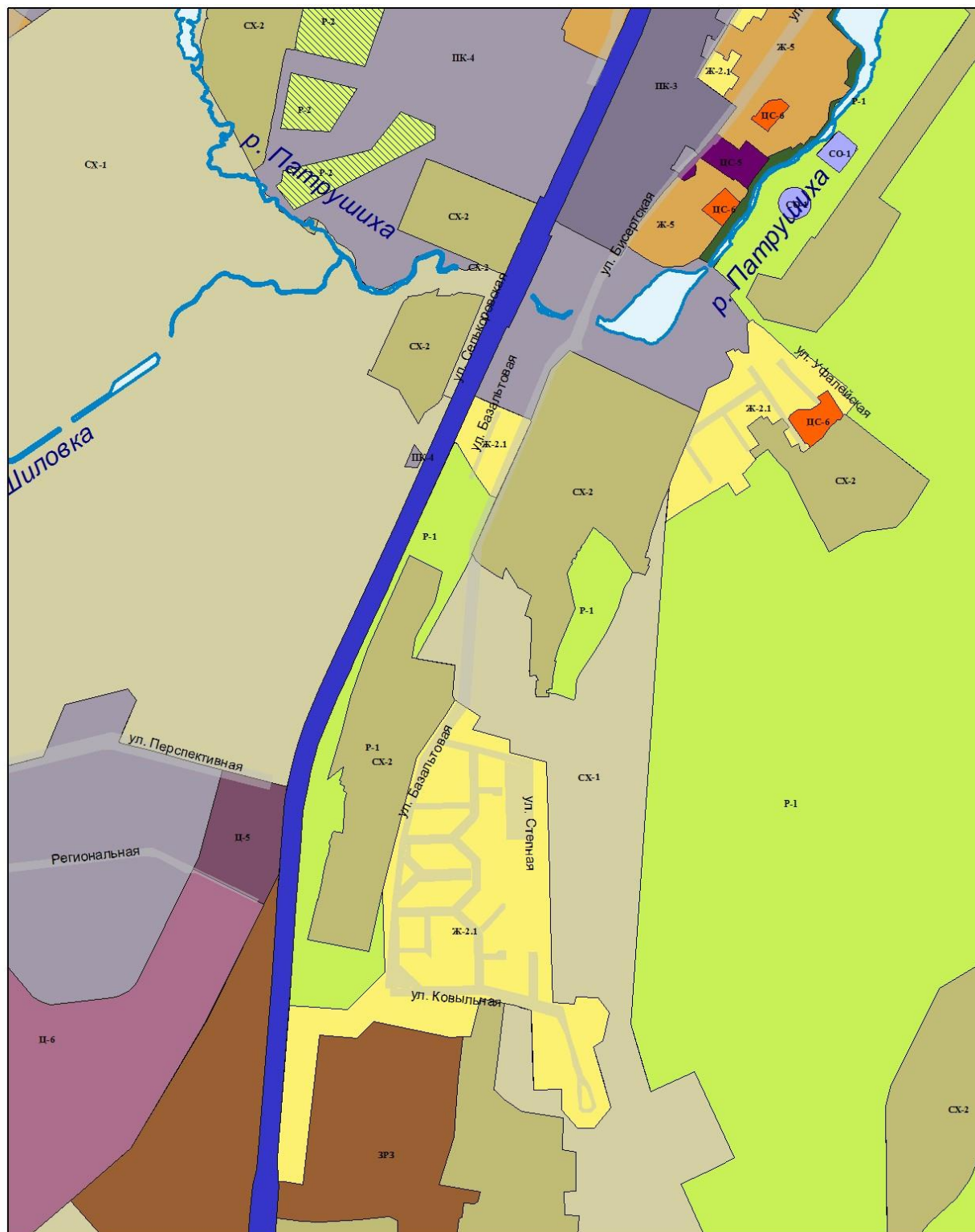
**Фрагмент № 102 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 103 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

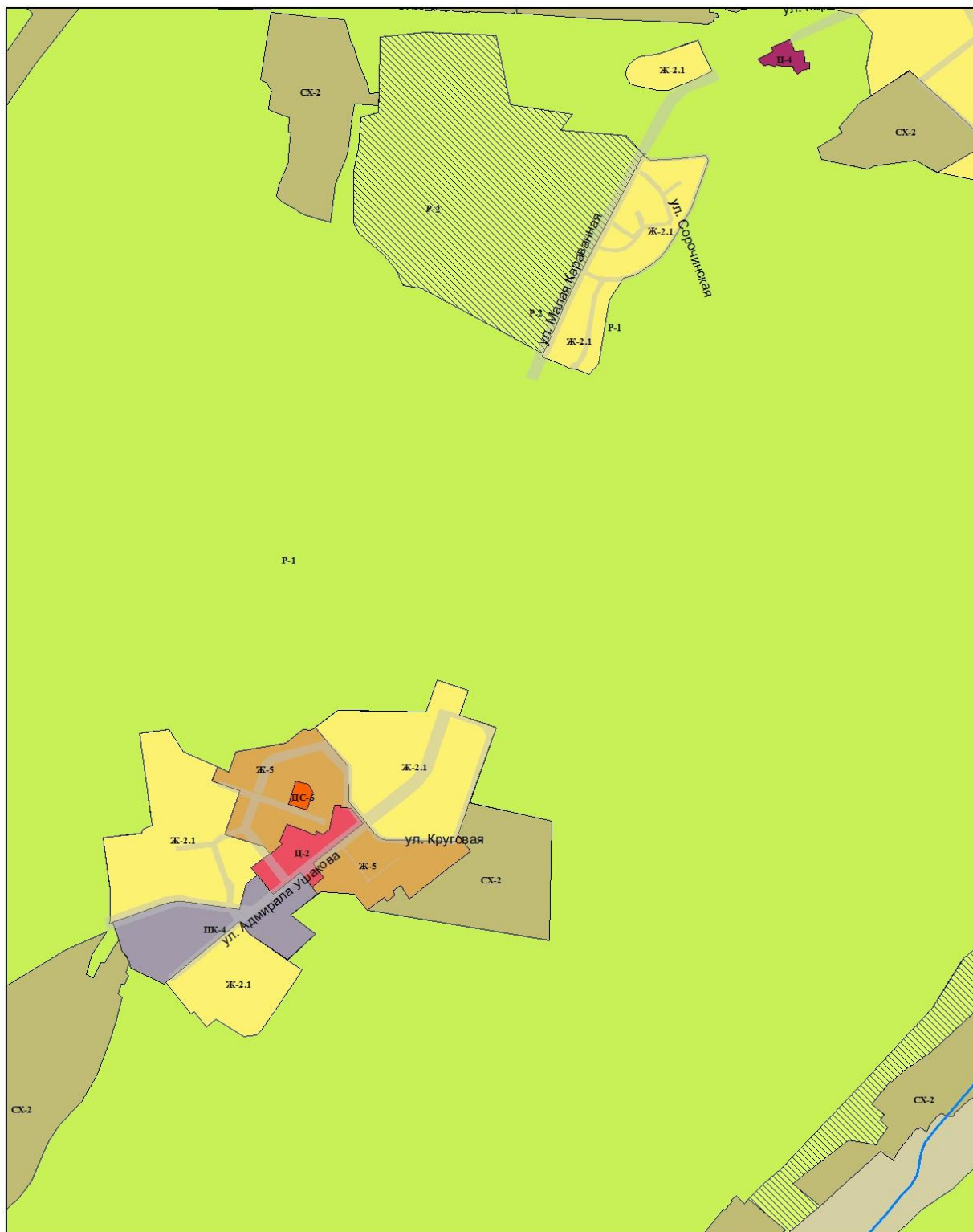


**Фрагмент № 104 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

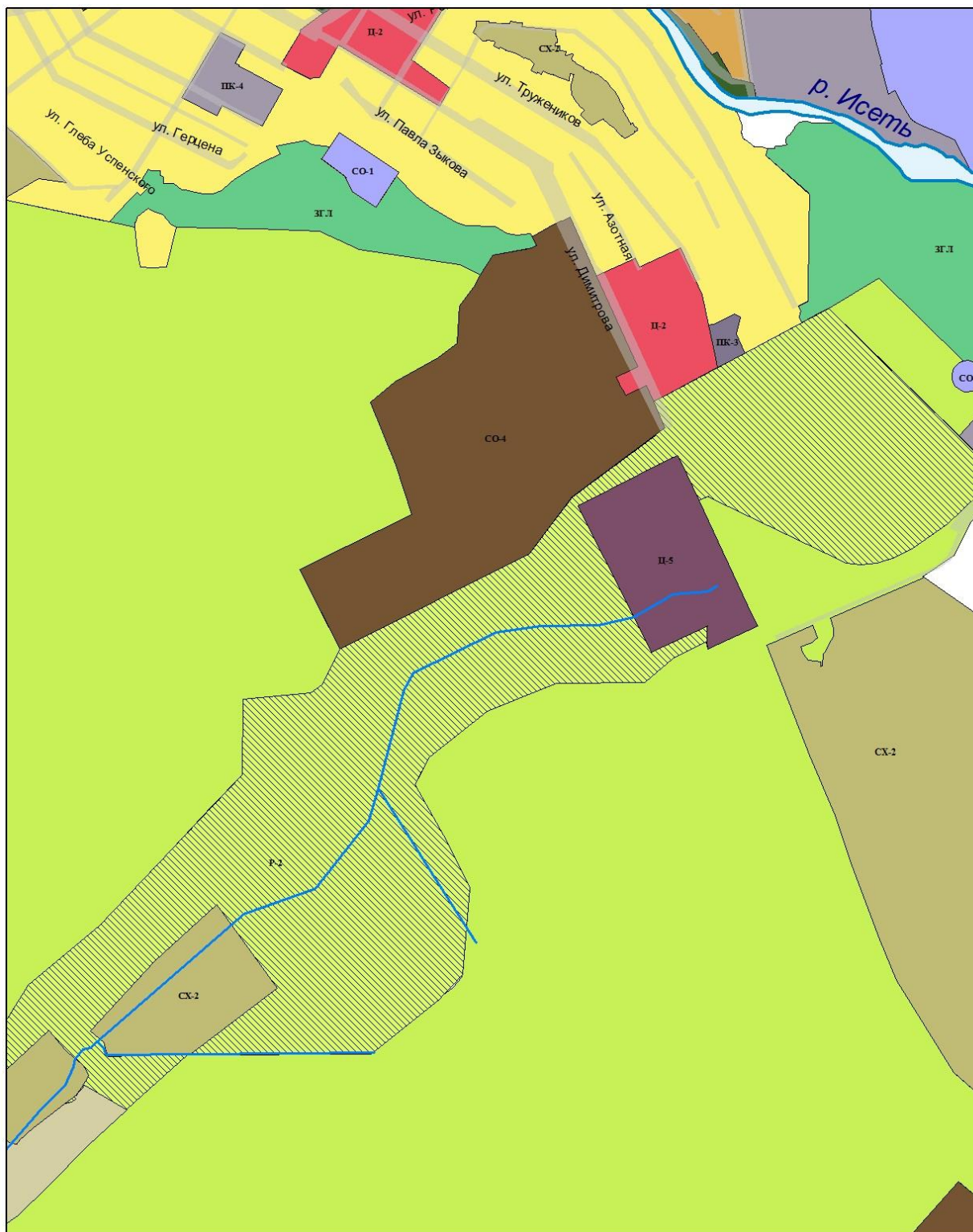




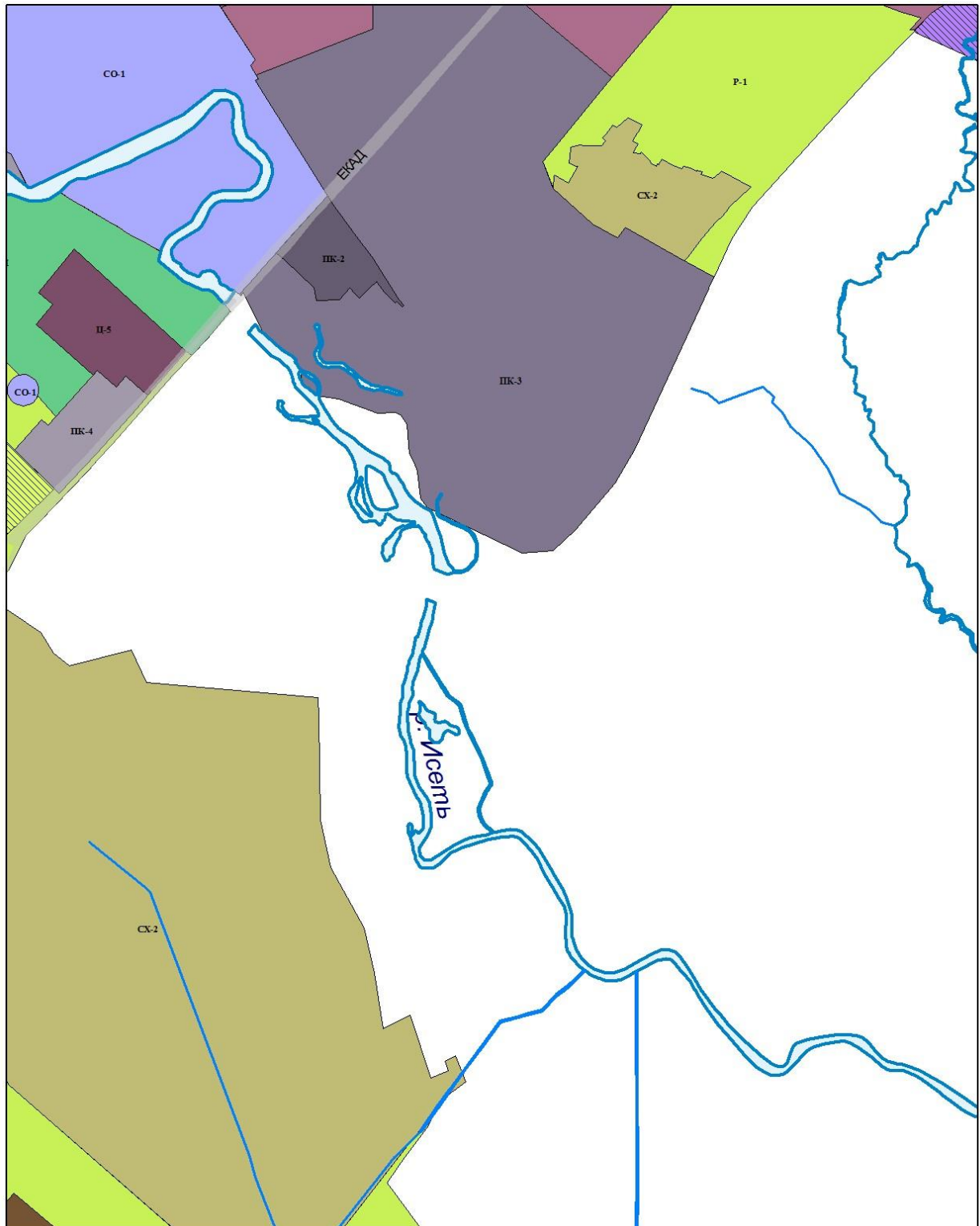
**Фрагмент № 105 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



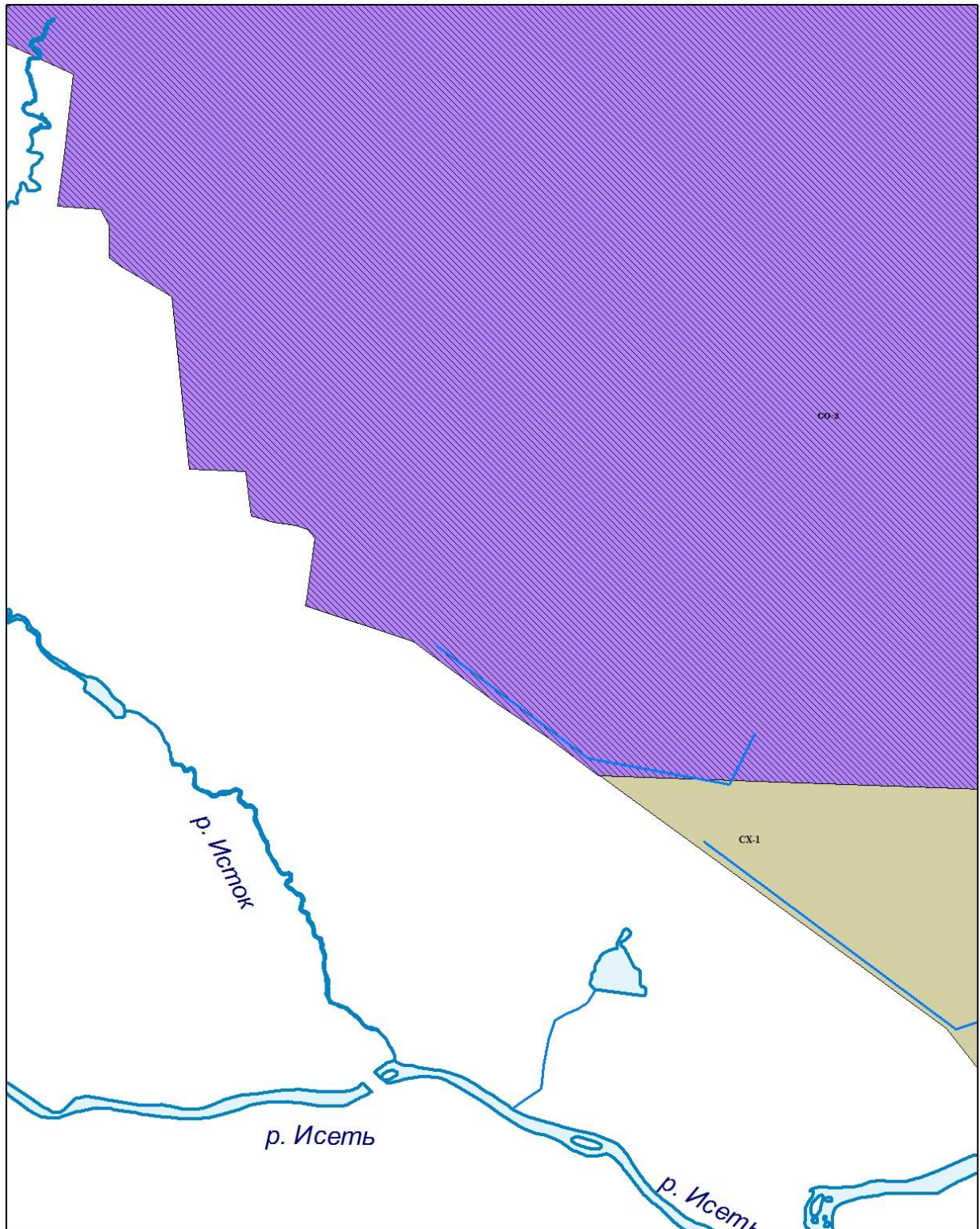
**Фрагмент № 106 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



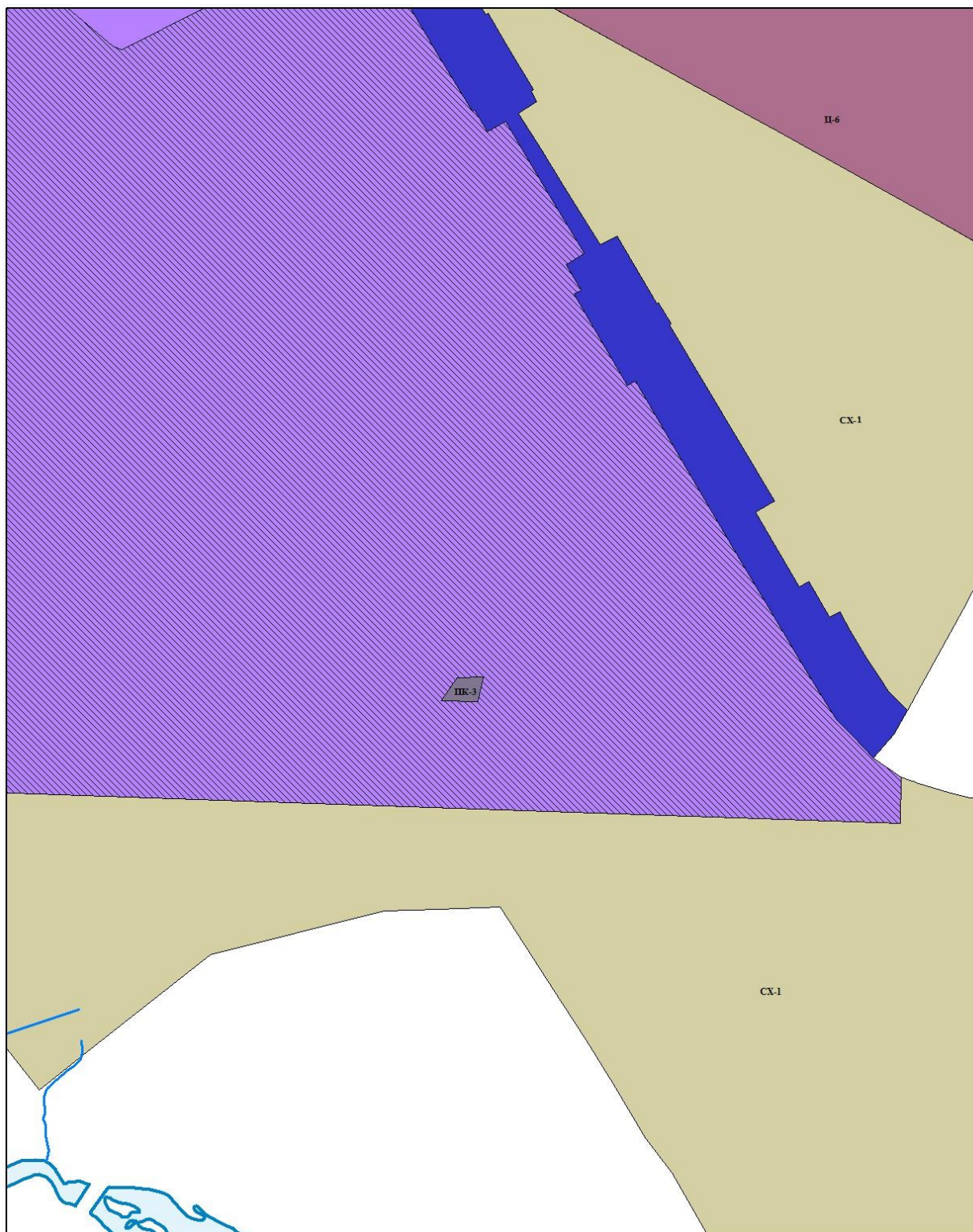
**Фрагмент № 107 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



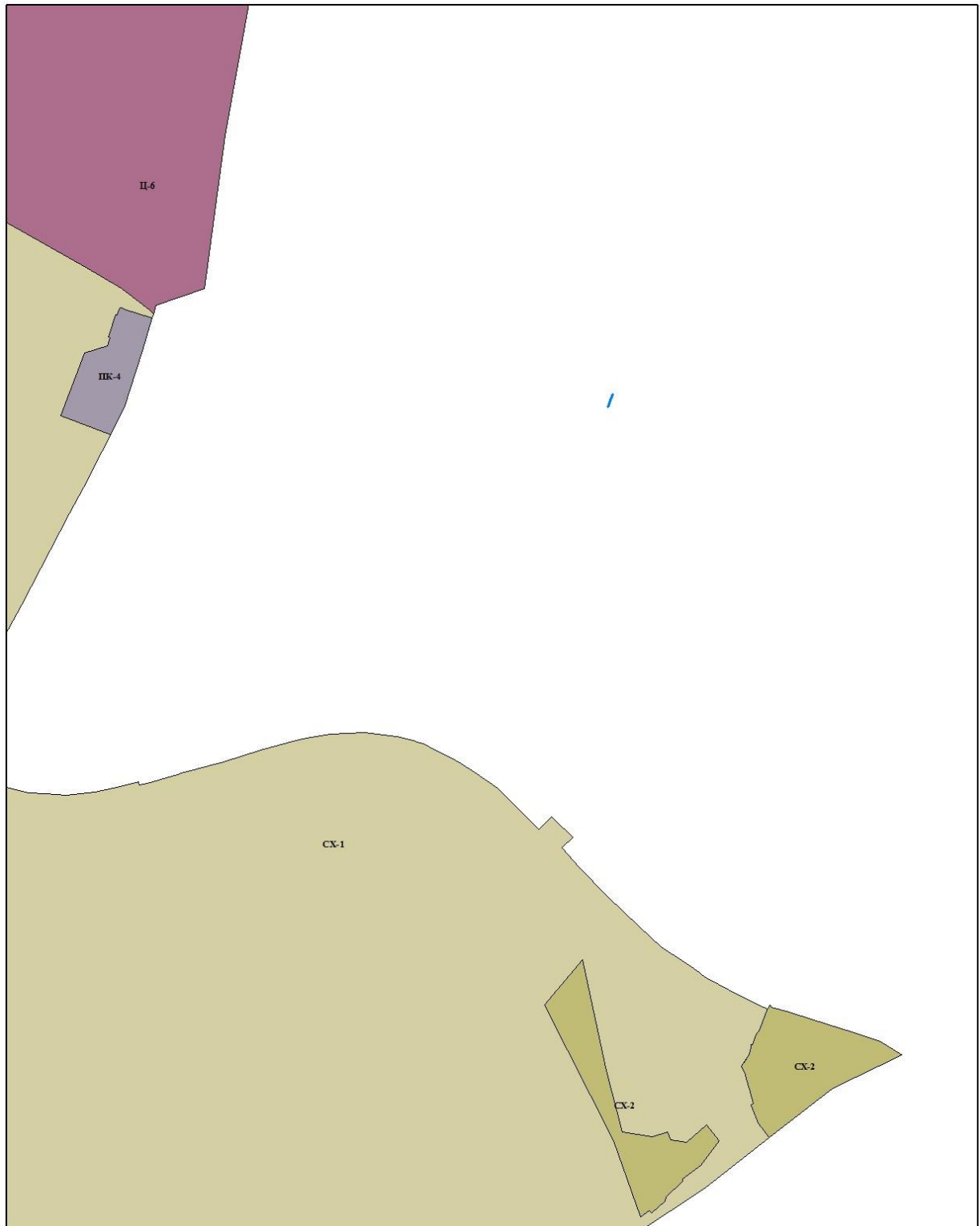
**Фрагмент № 108 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 109 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

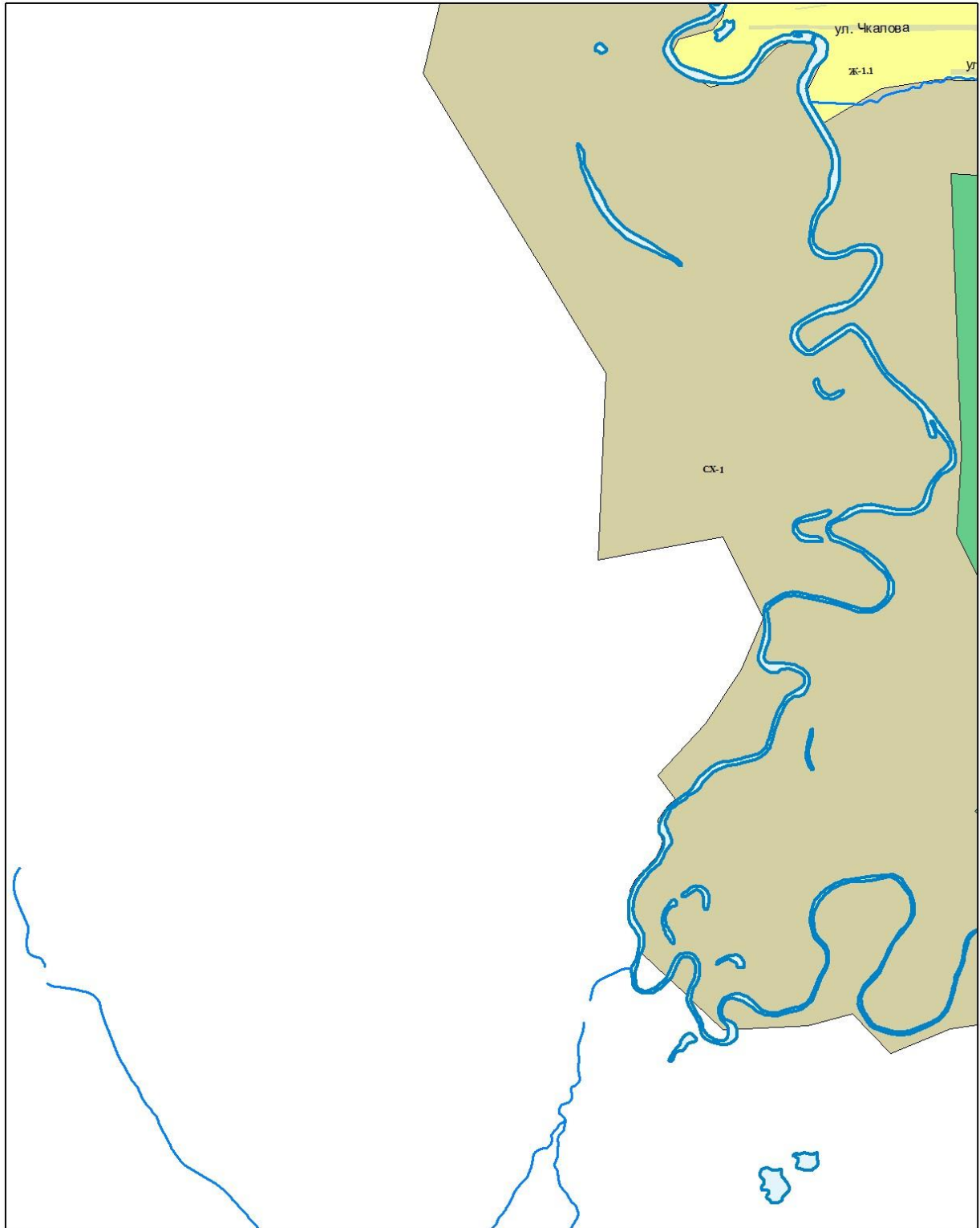


**Фрагмент № 110 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

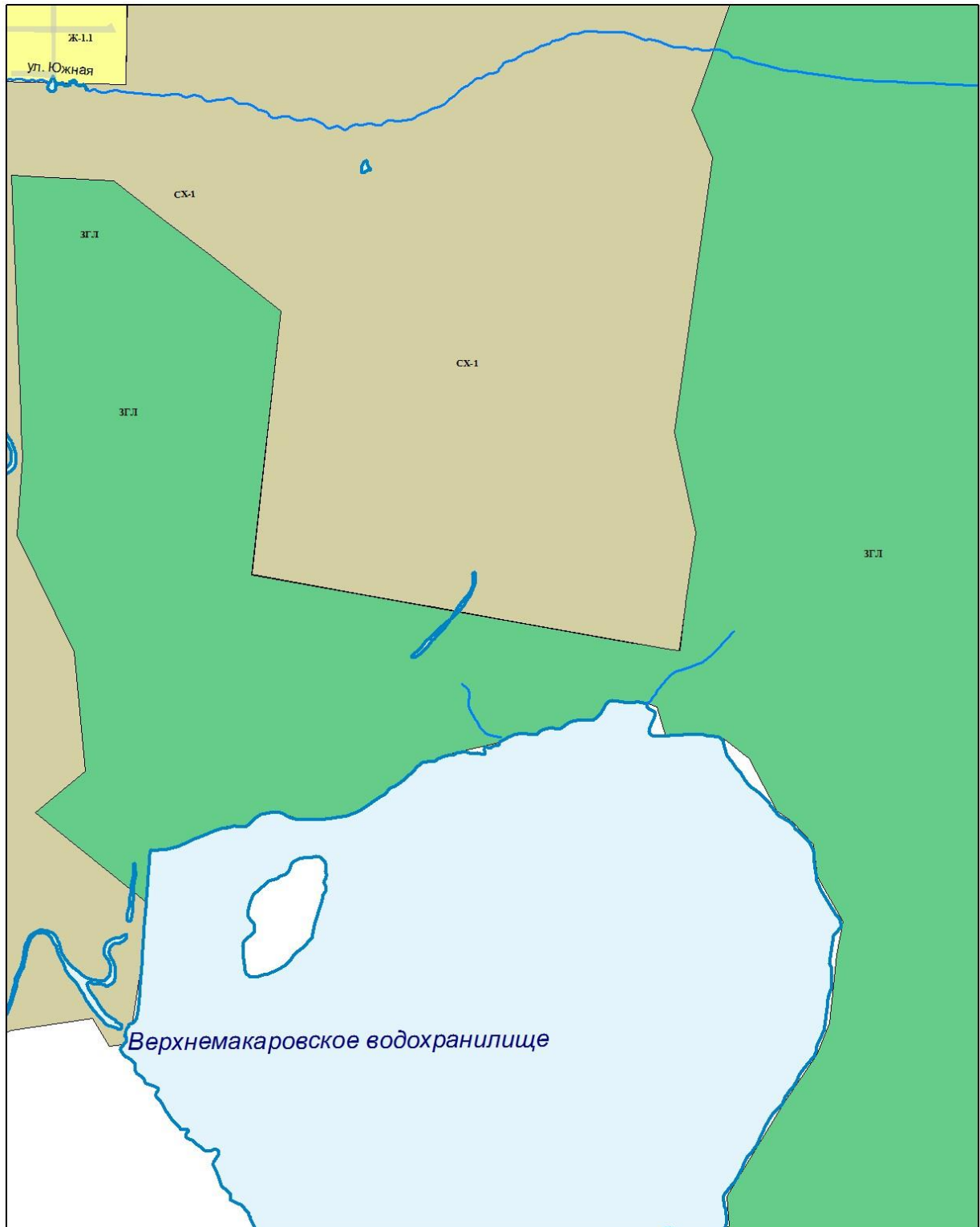


Приложение 111  
к карте градостроительного зонирования  
территории муниципального образования  
«город Екатеринбург»

**Фрагмент № 111 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

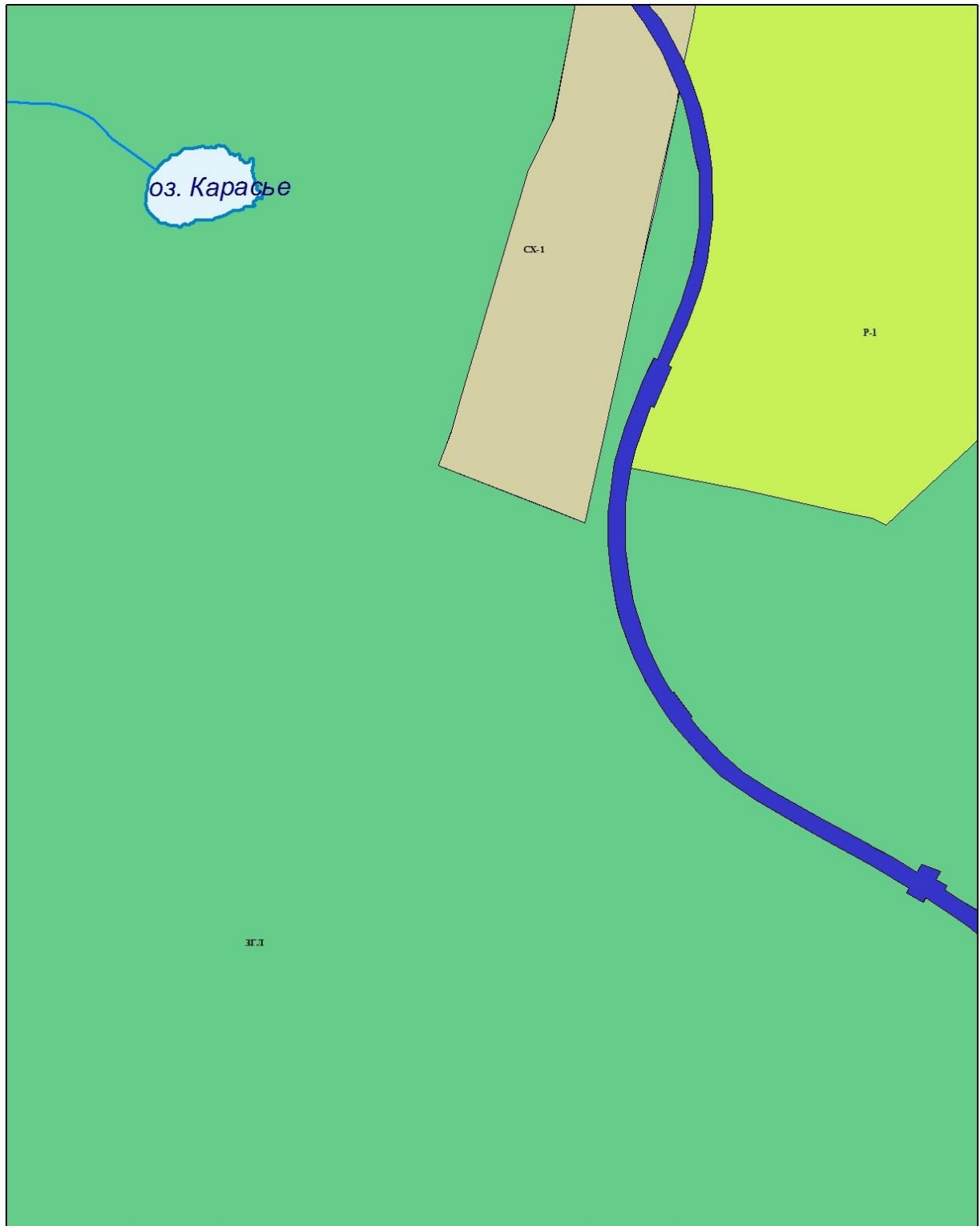


**Фрагмент № 112 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

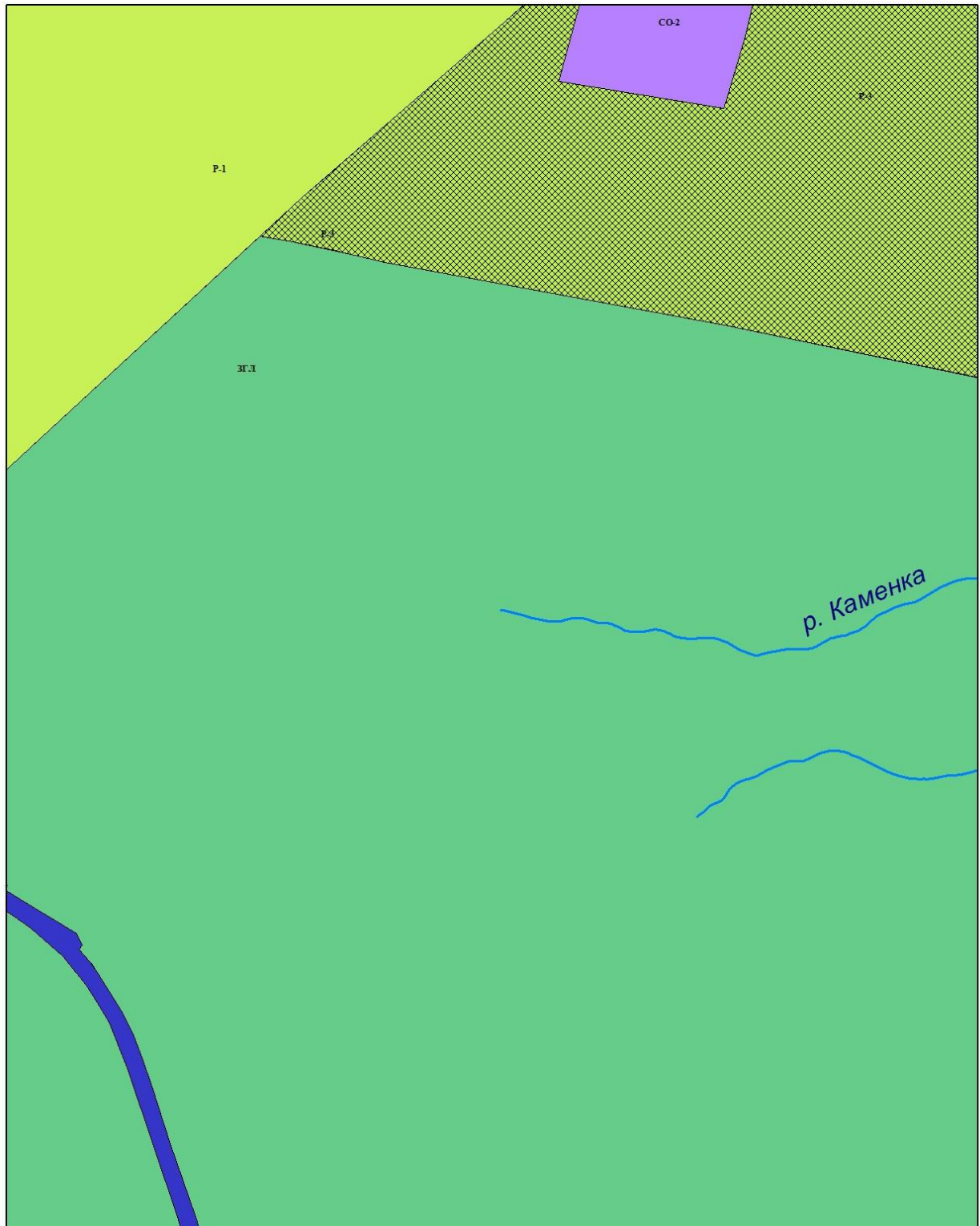




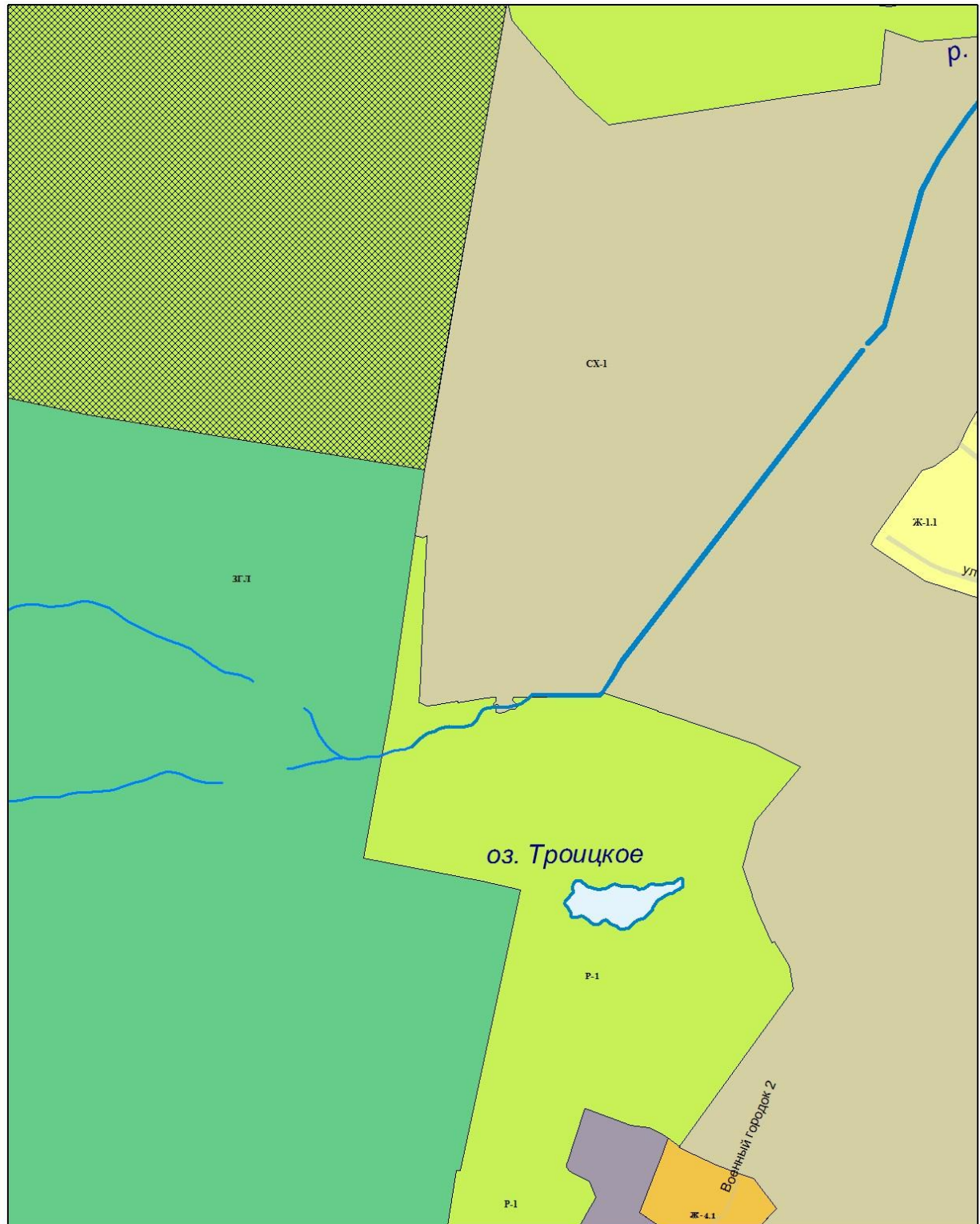
**Фрагмент № 113 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 114 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 115 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

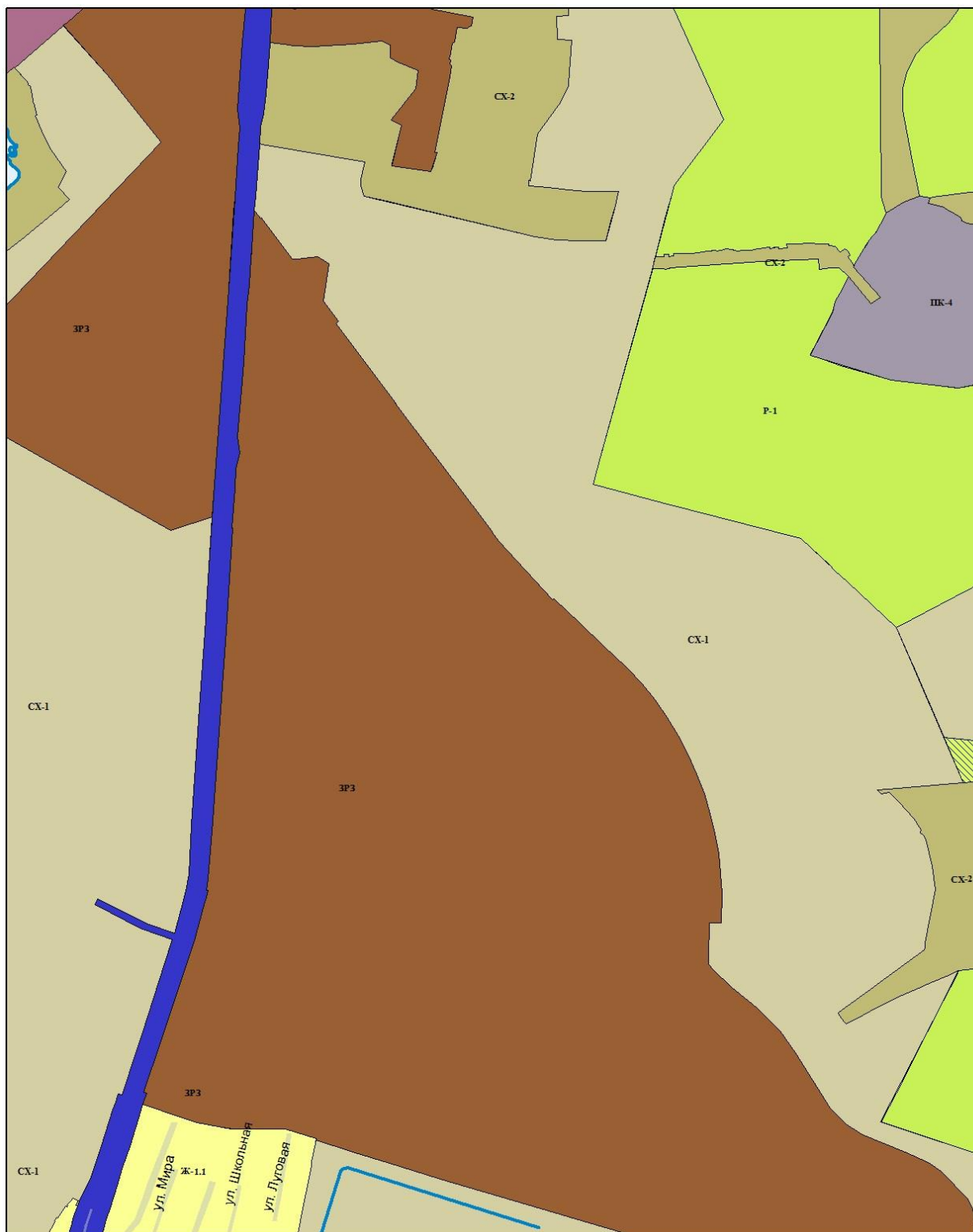


**Фрагмент № 116 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

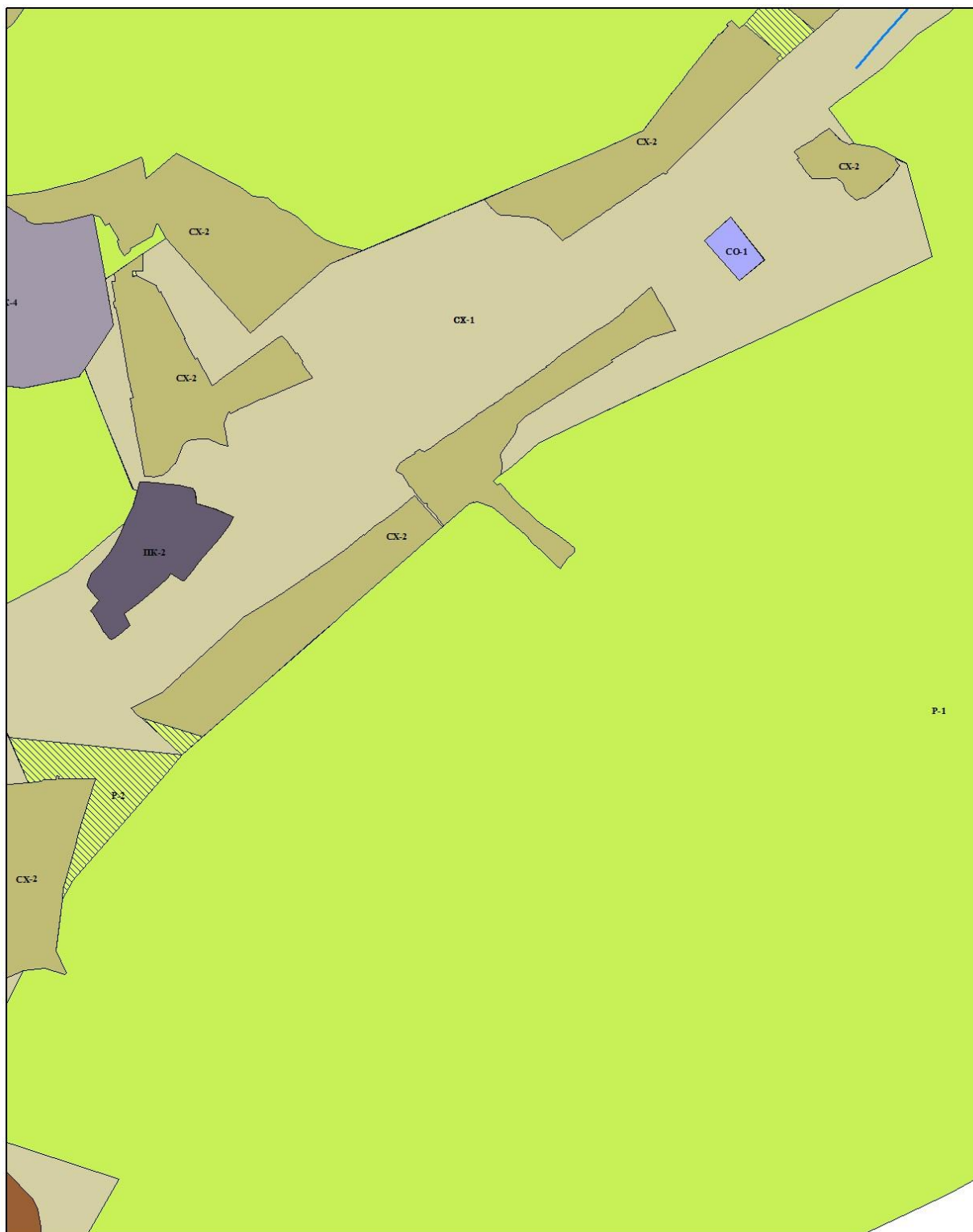




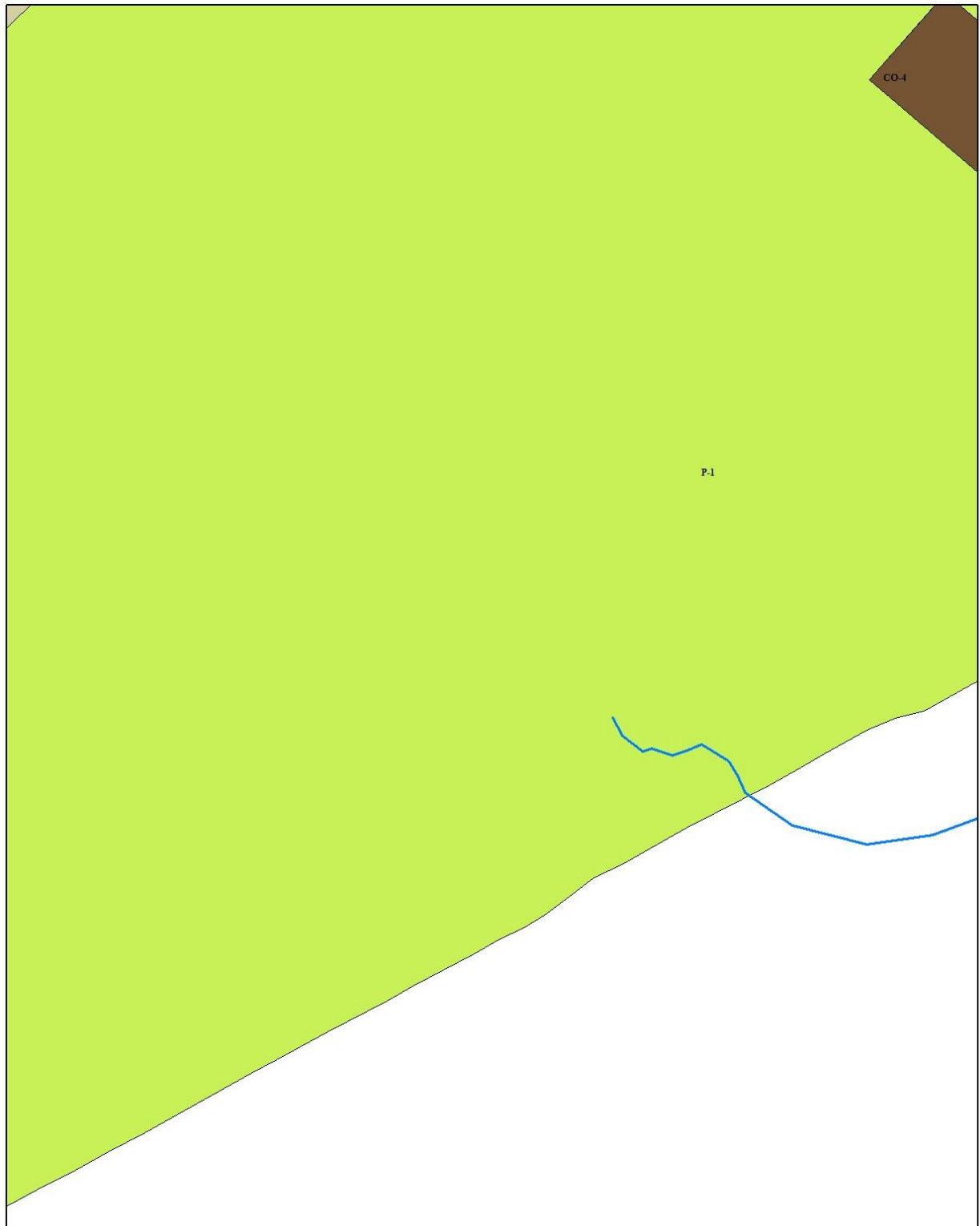
**Фрагмент № 118 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 119 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

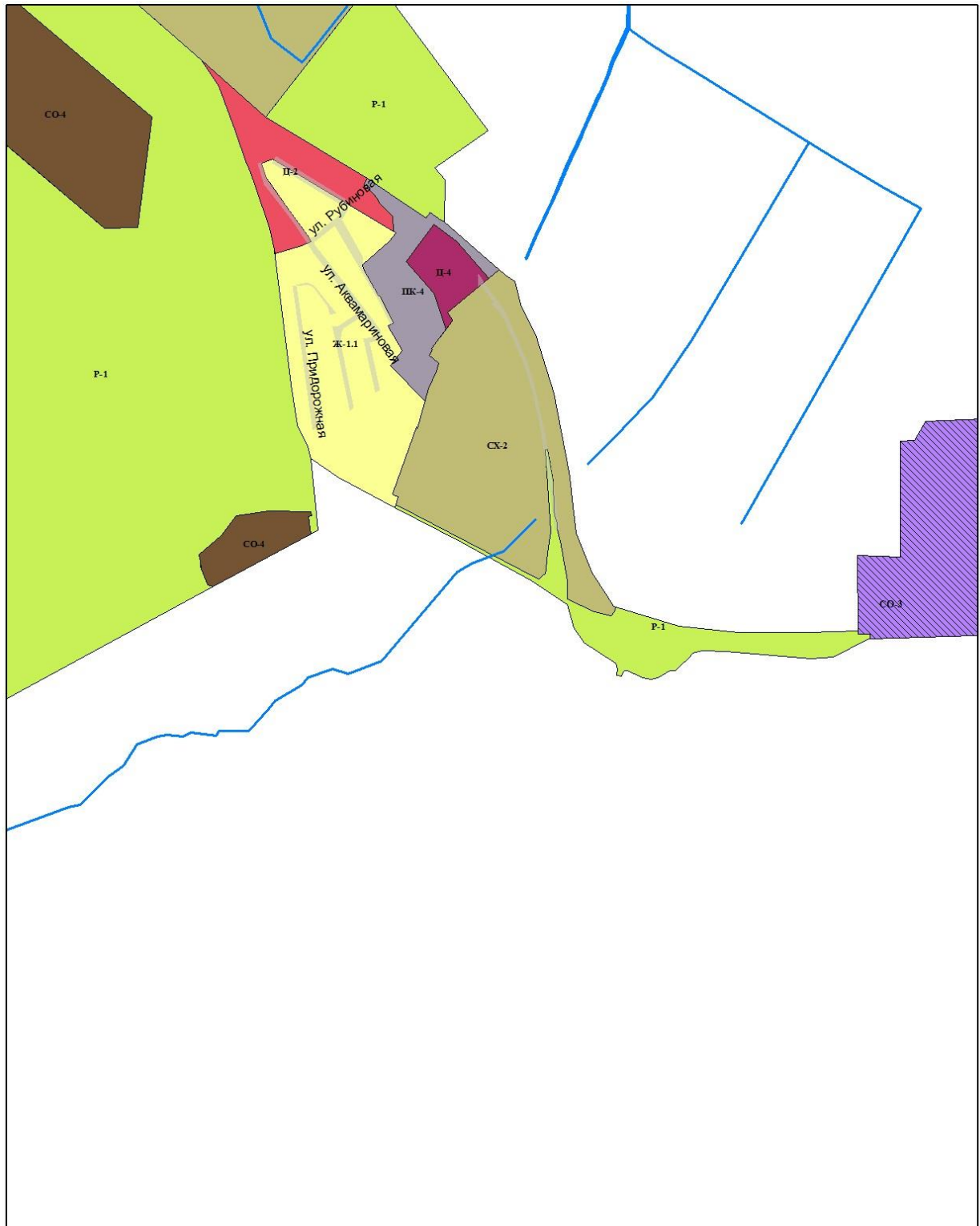


**Фрагмент № 120 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

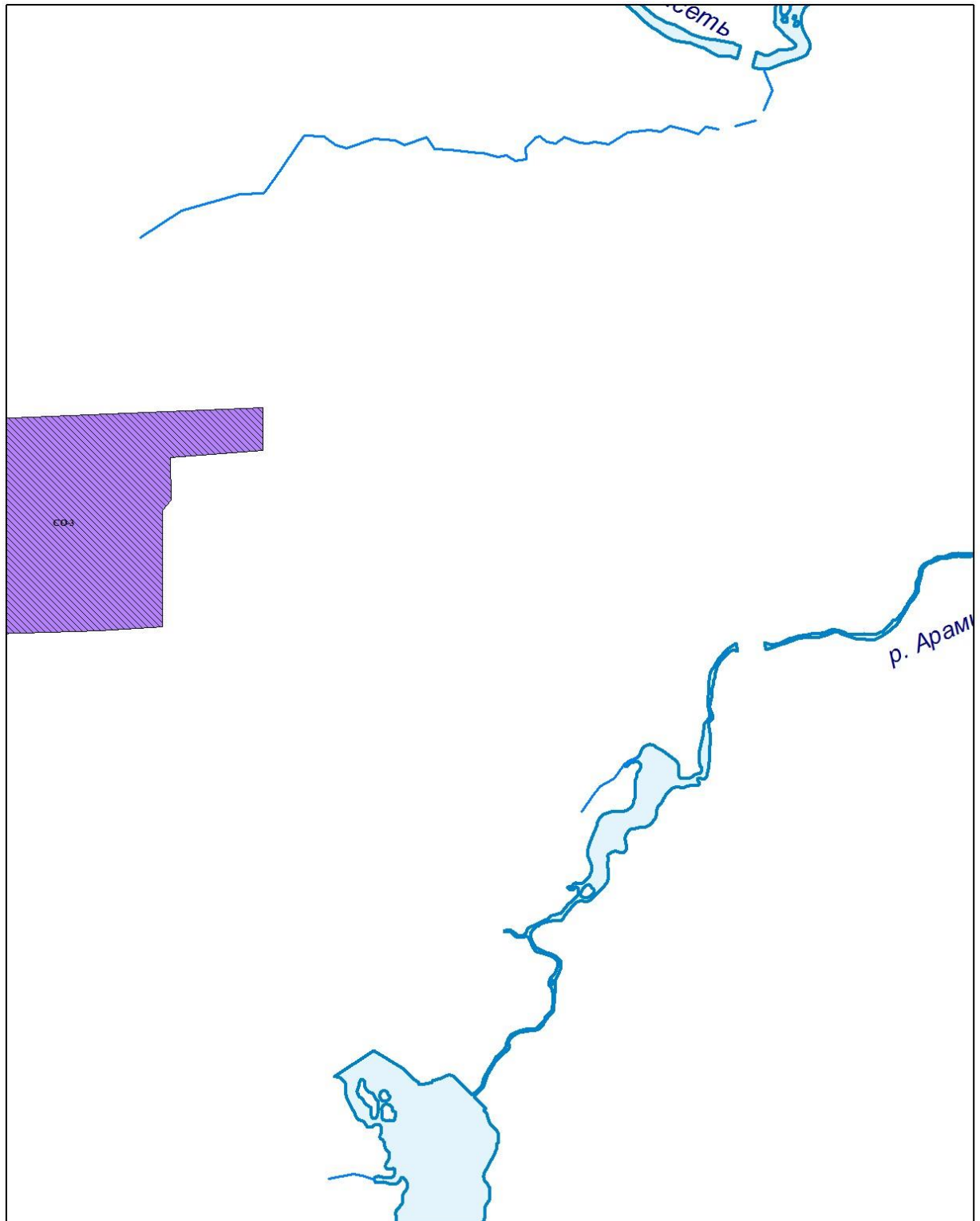




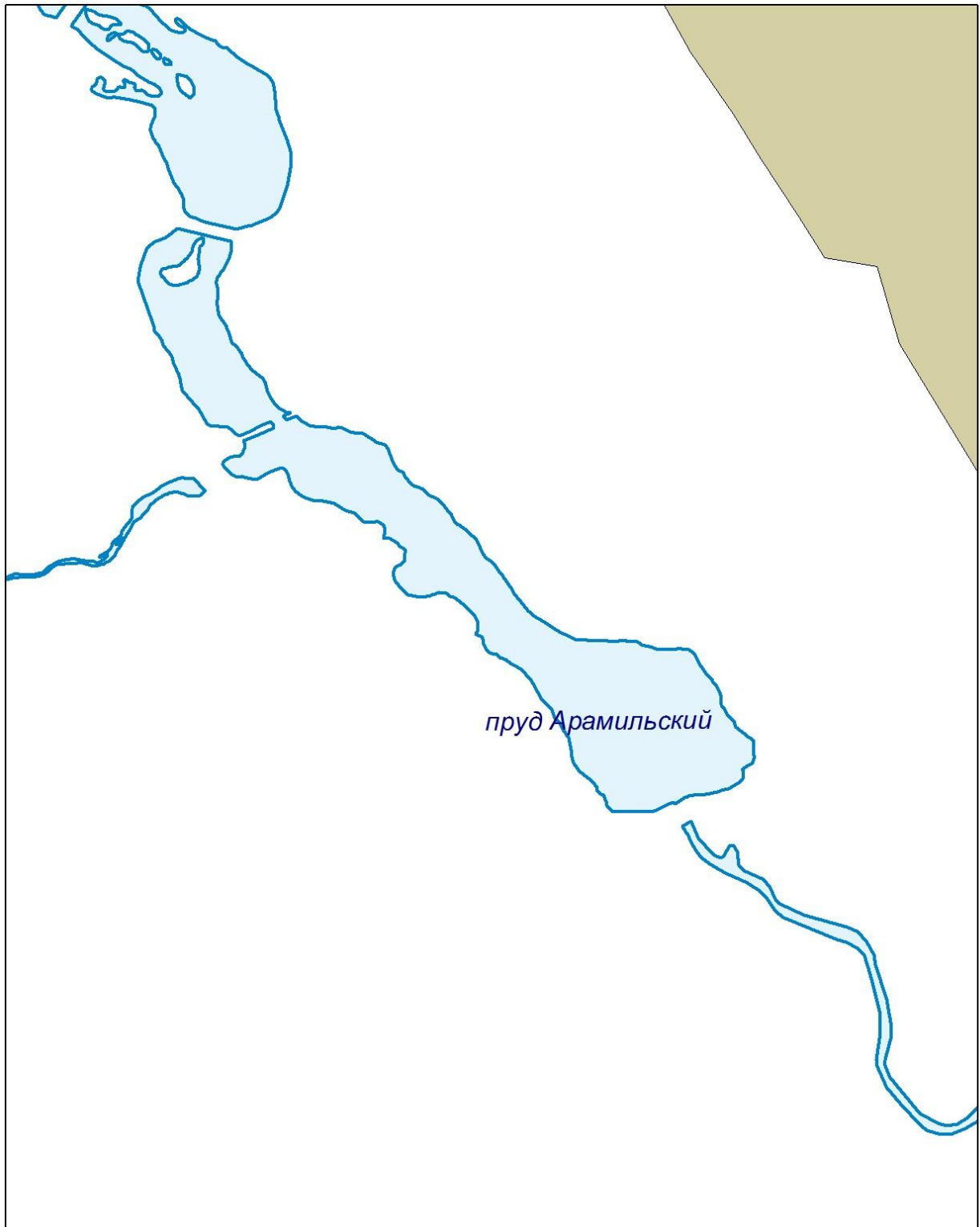
**Фрагмент № 121 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



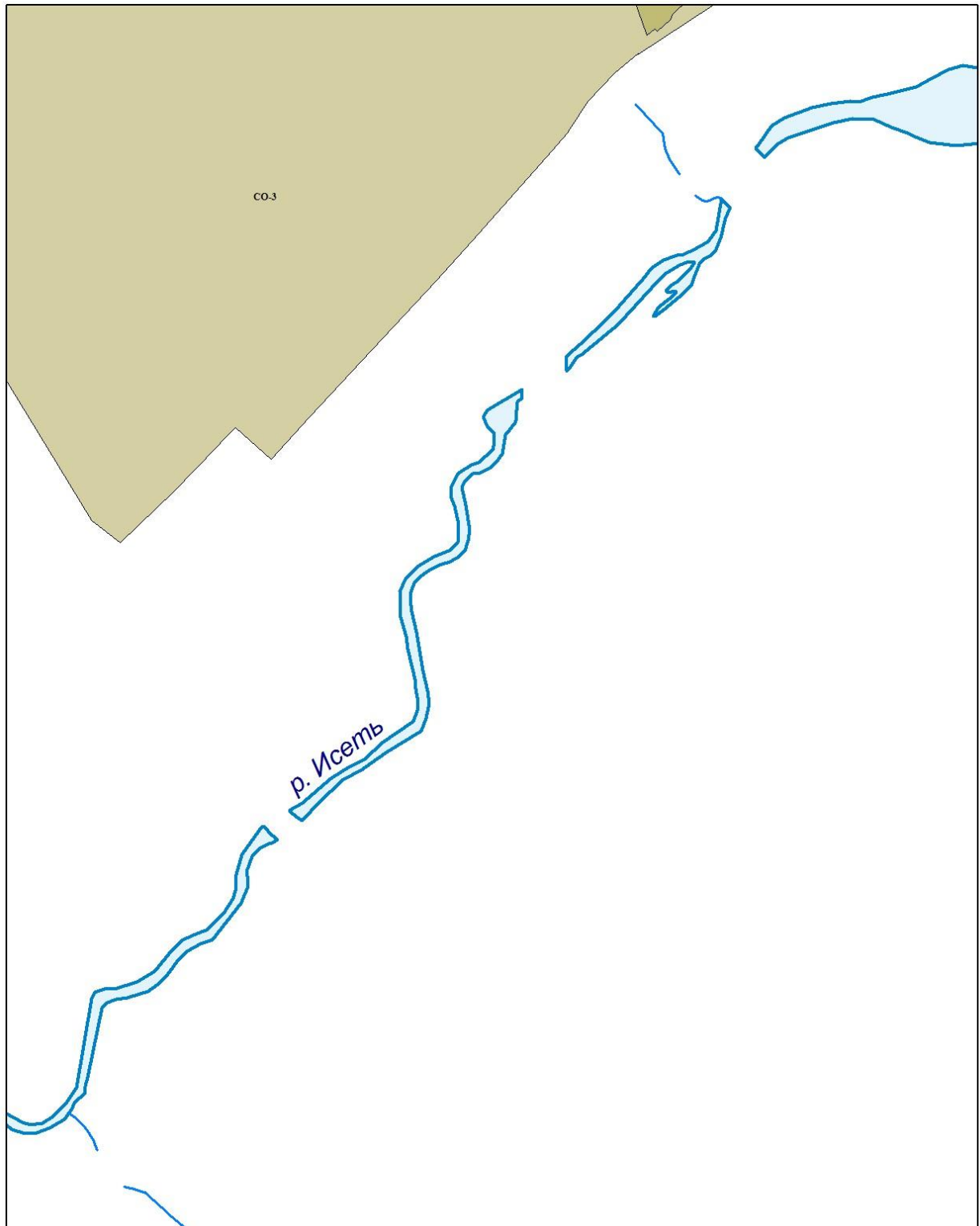
**Фрагмент № 122 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



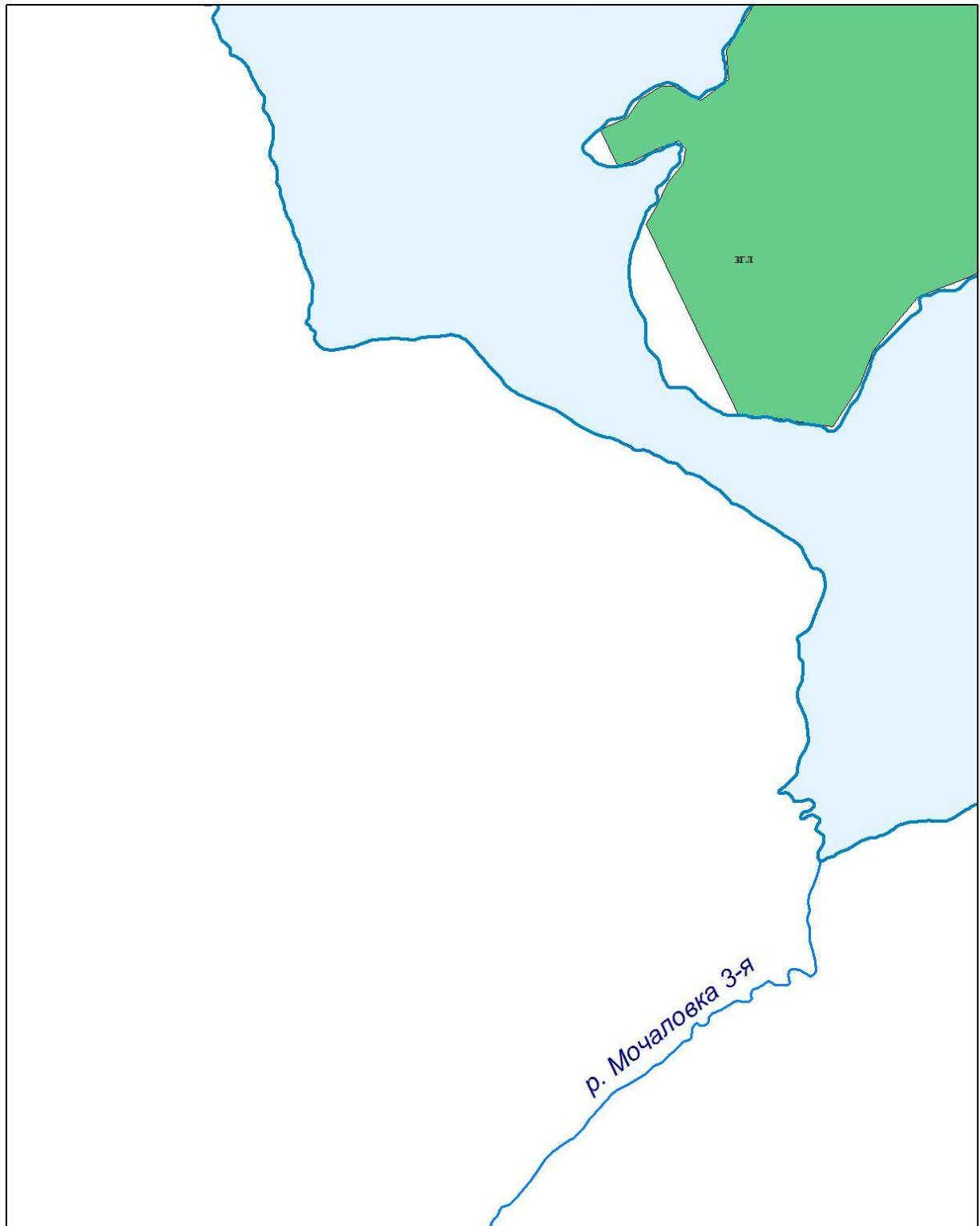
**Фрагмент № 123 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



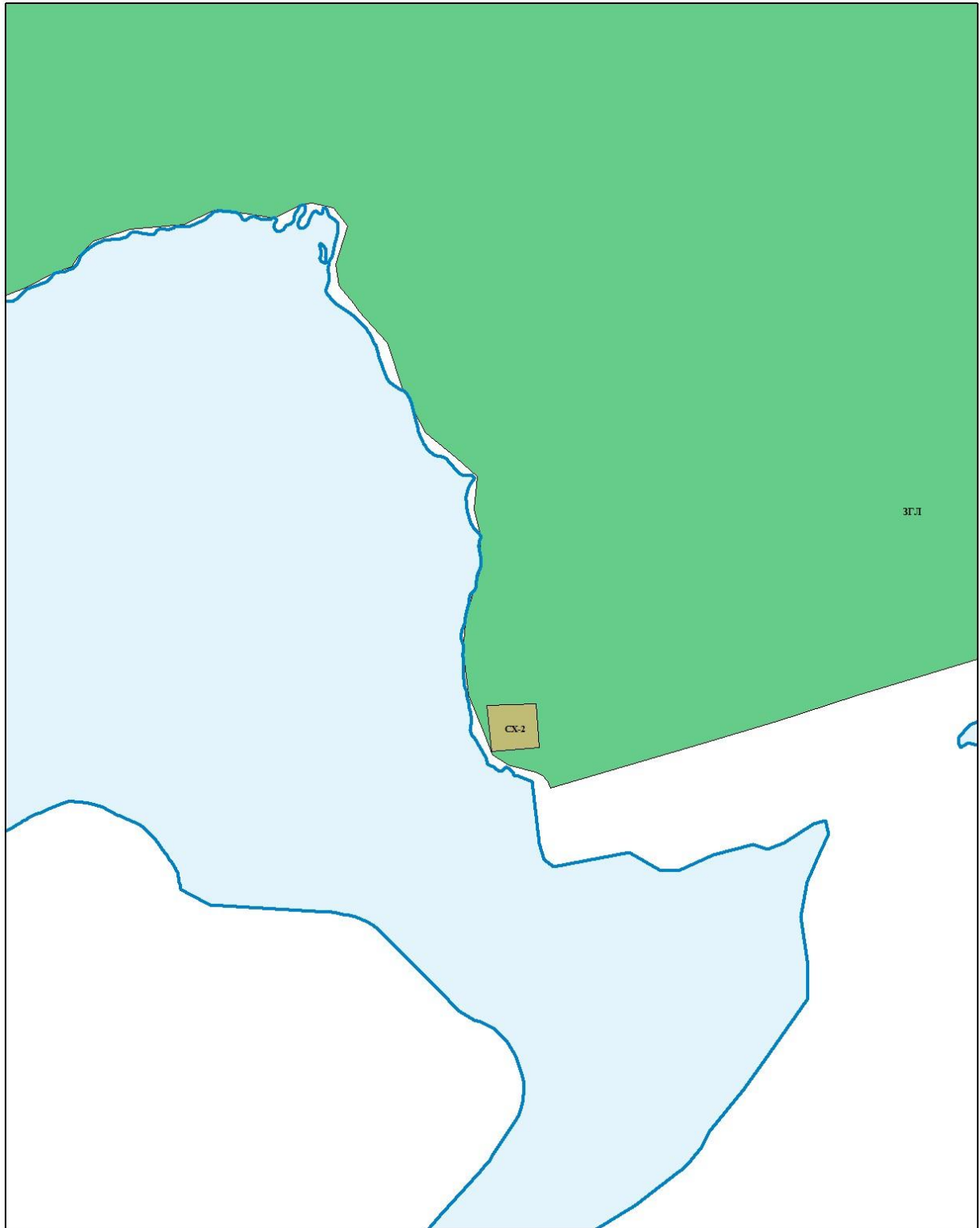
**Фрагмент № 124 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



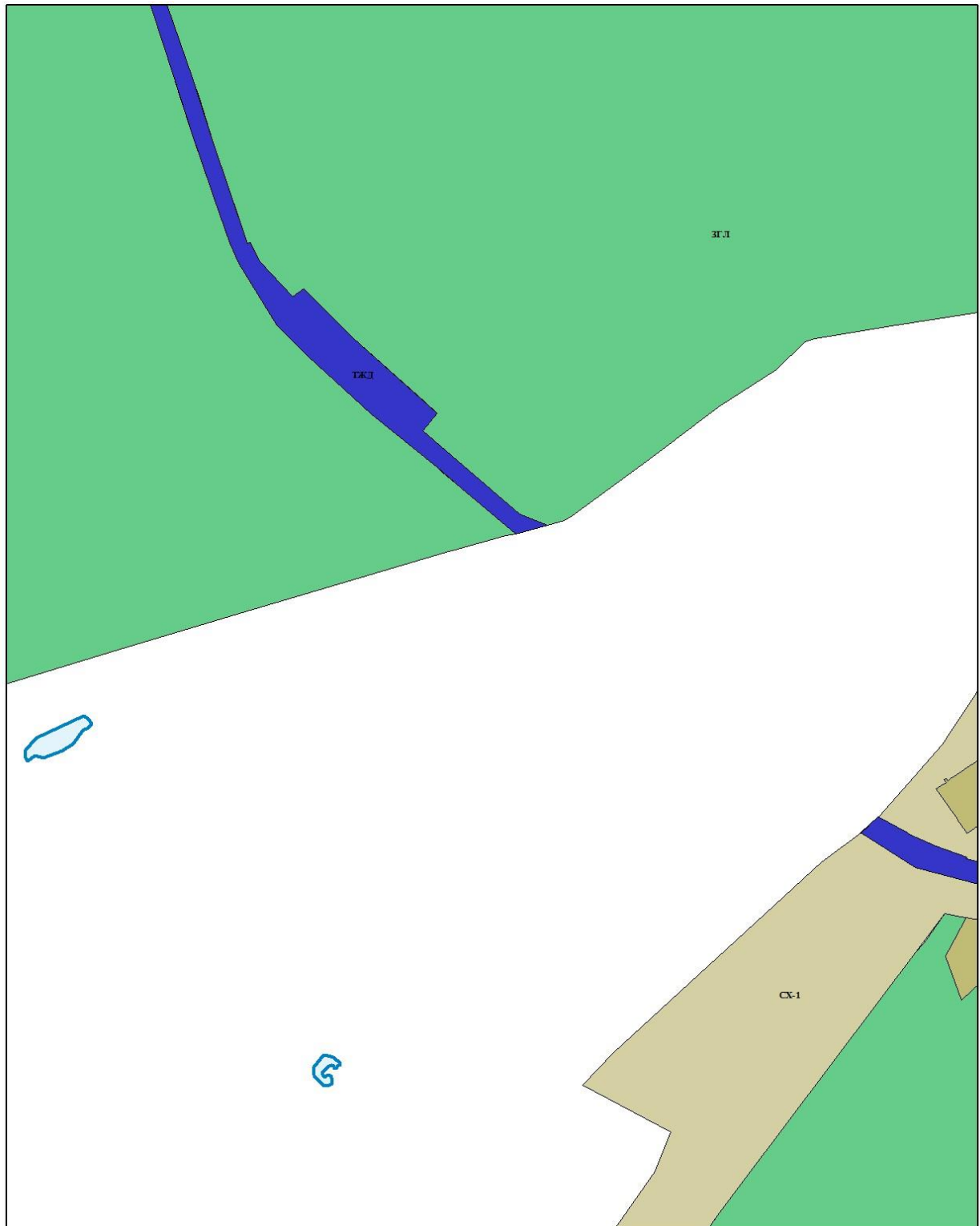
**Фрагмент № 125 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



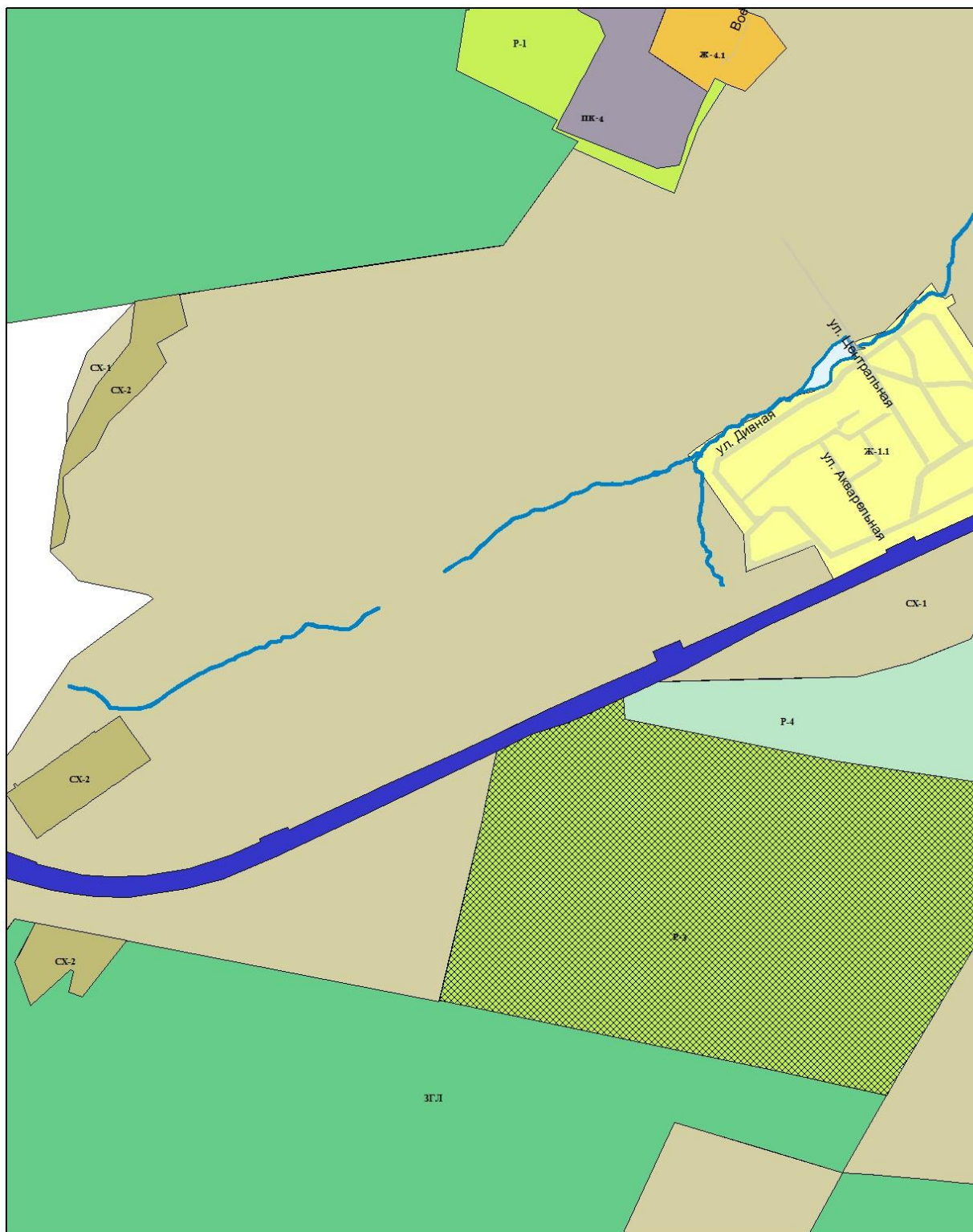
**Фрагмент № 126 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 127 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

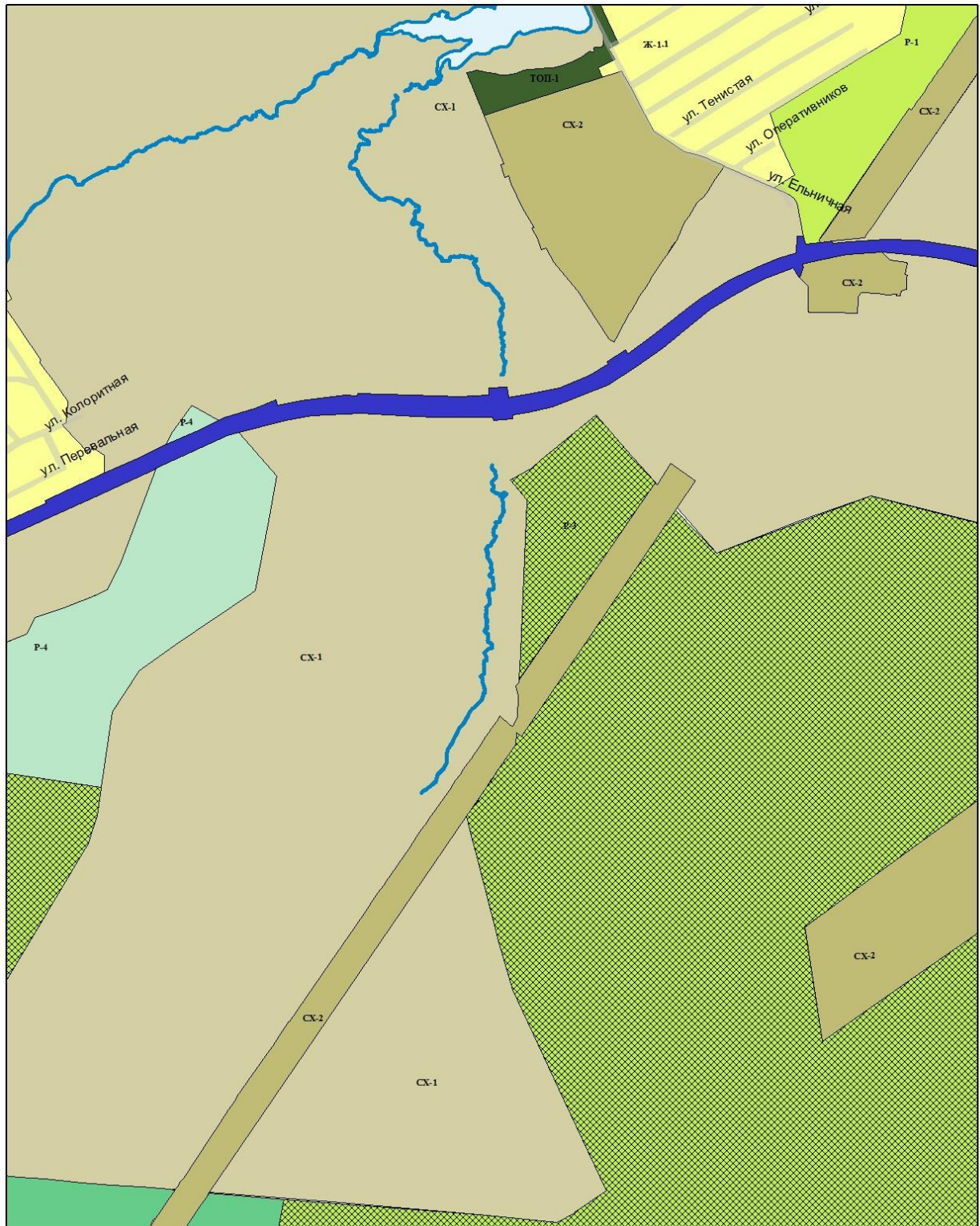


**Фрагмент № 128 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

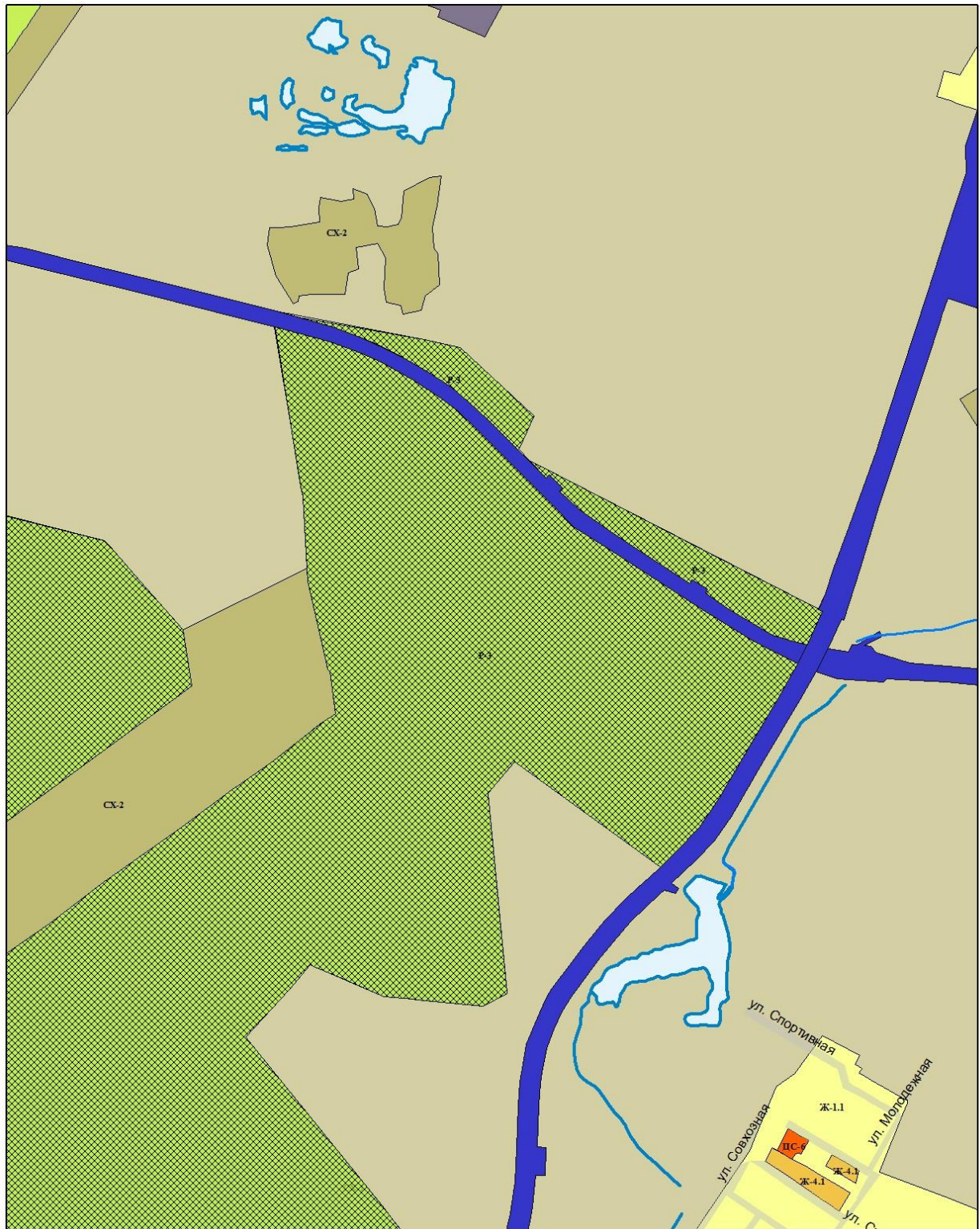




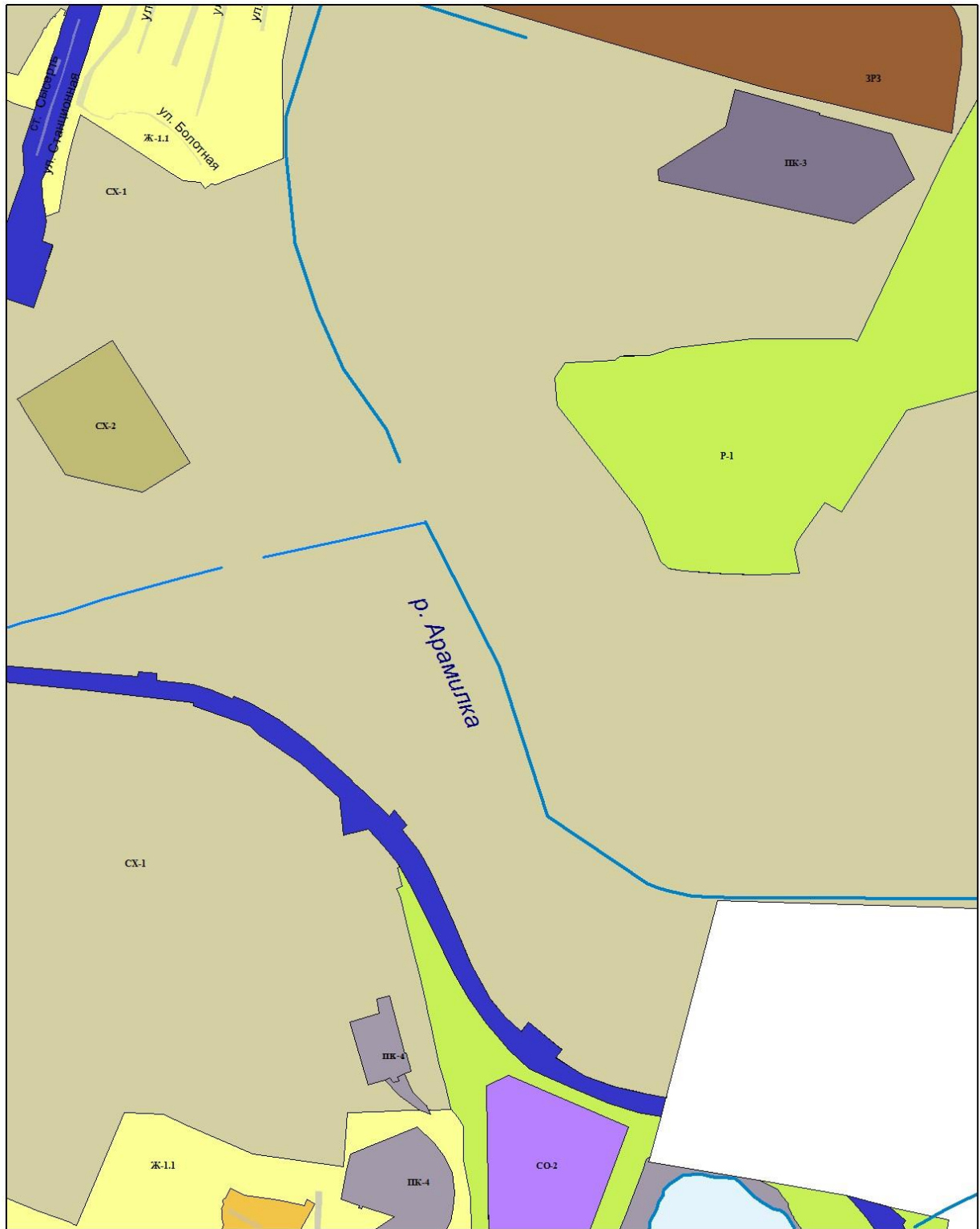
**Фрагмент № 129 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



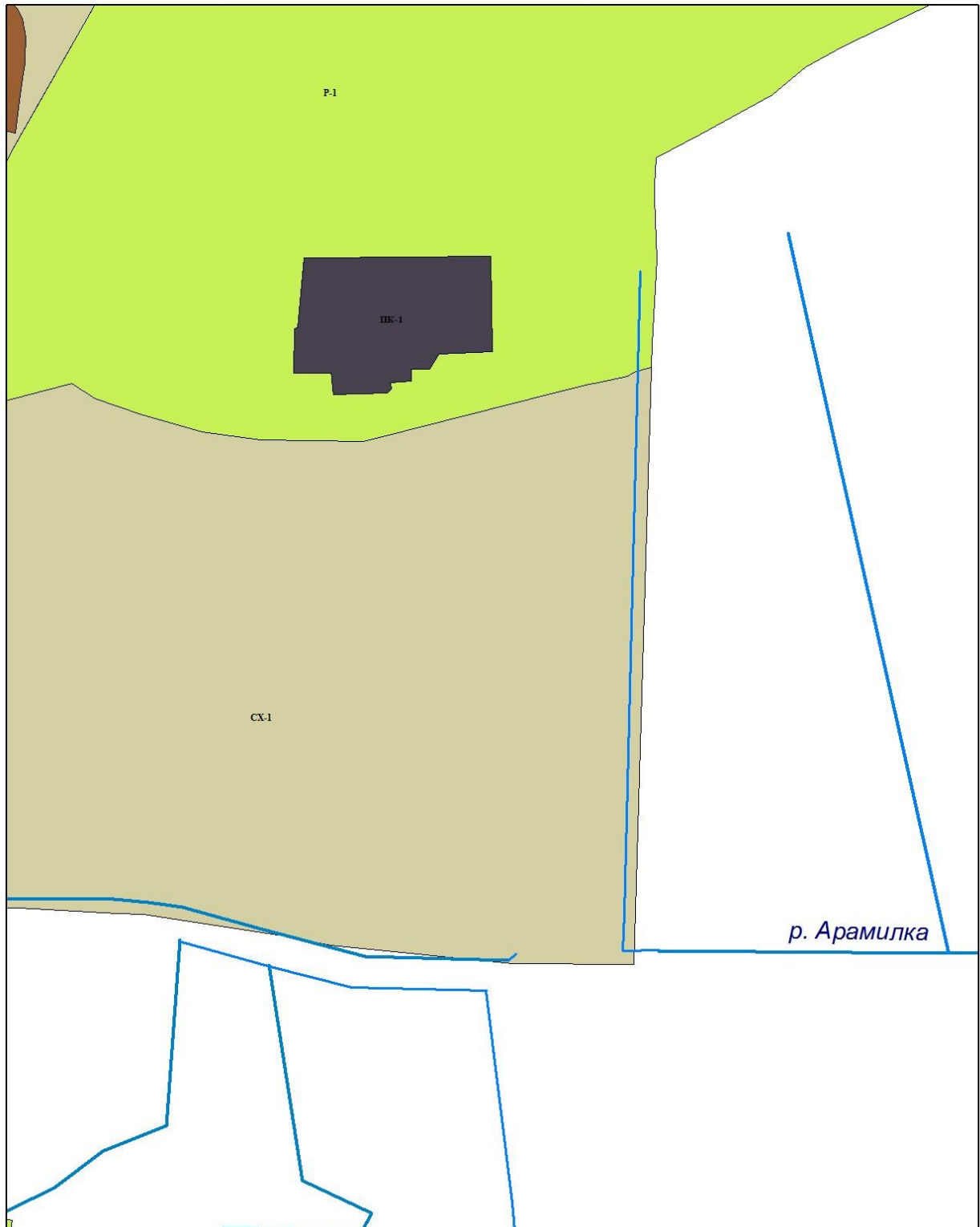
**Фрагмент № 130 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 131 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

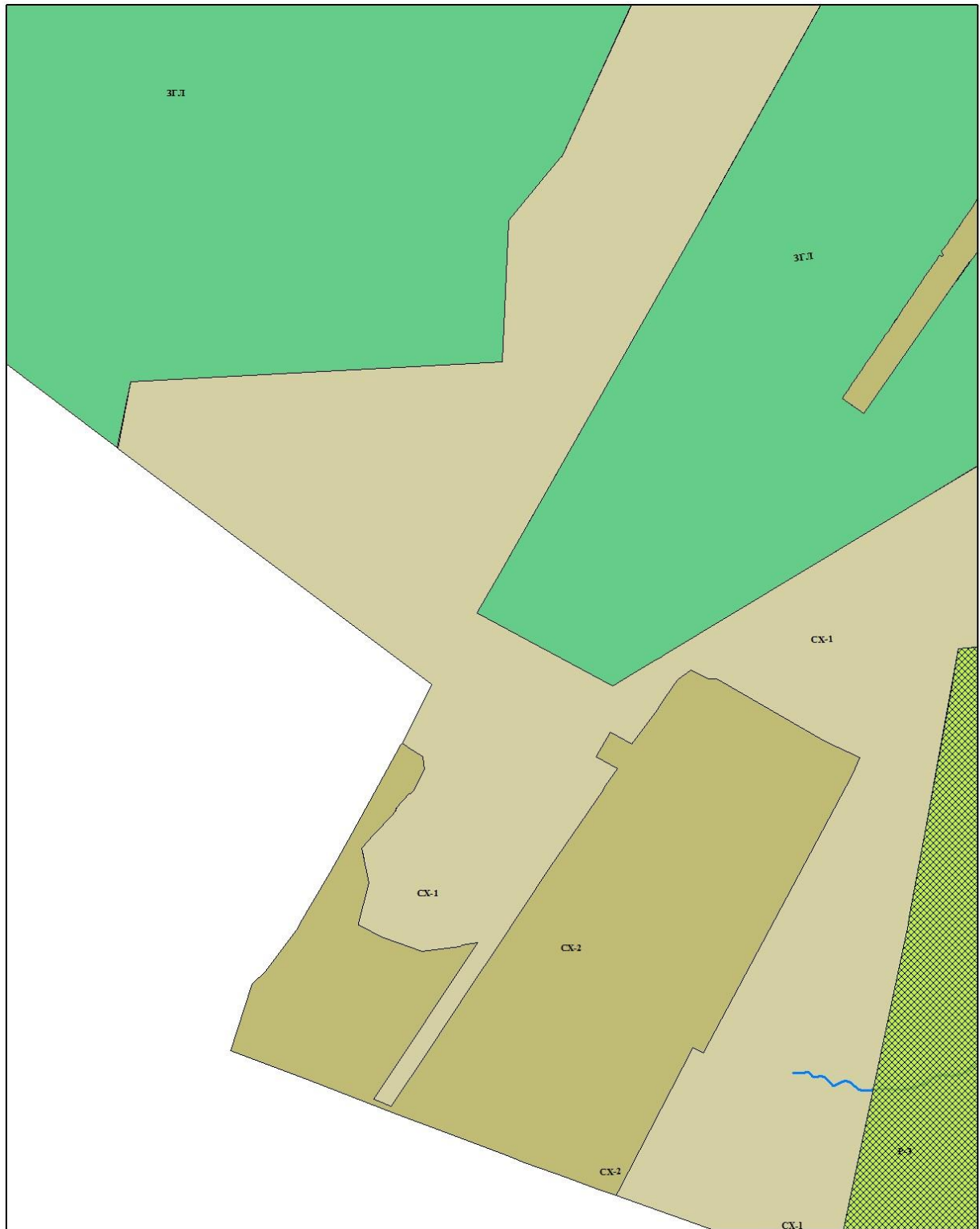


**Фрагмент № 132 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

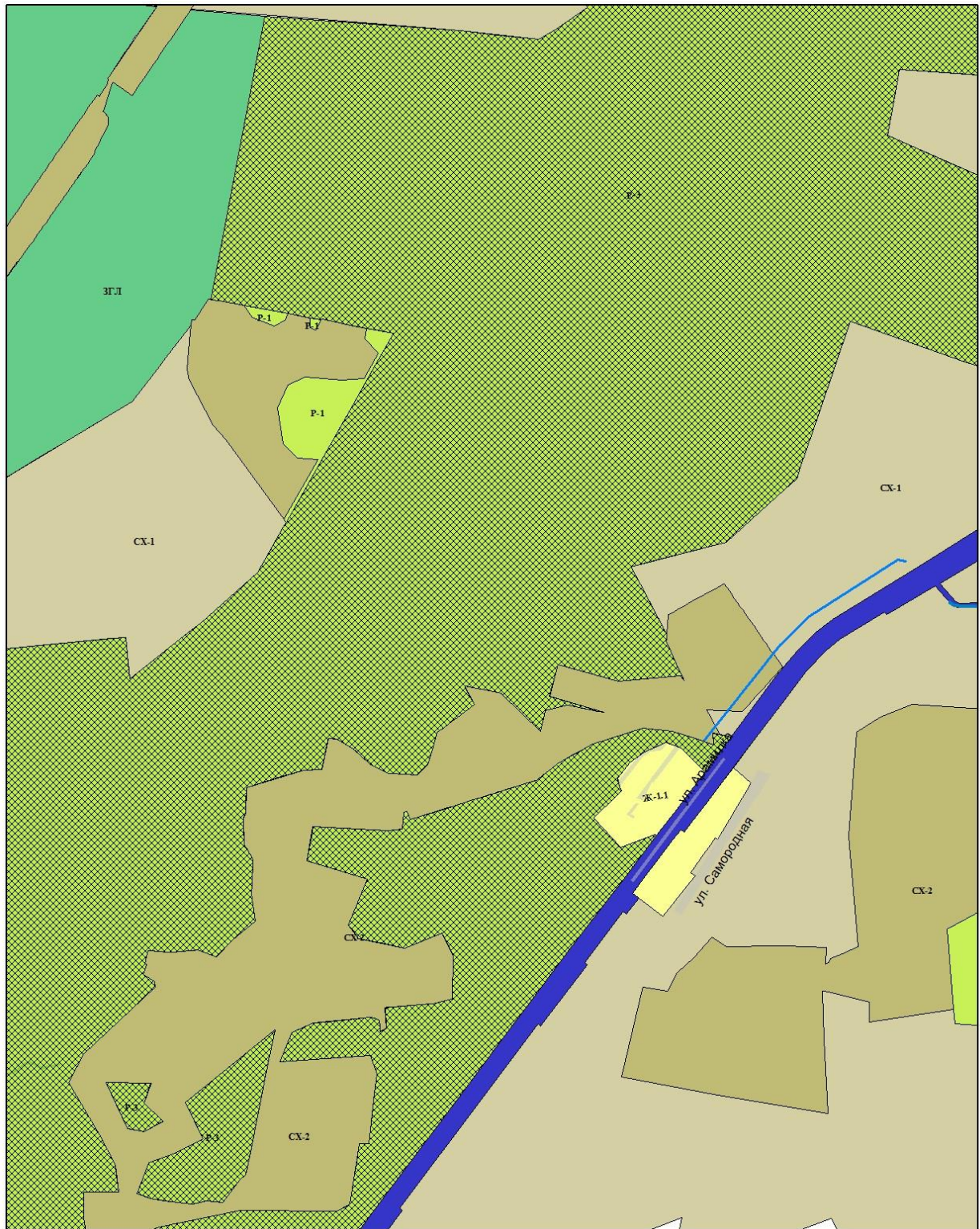




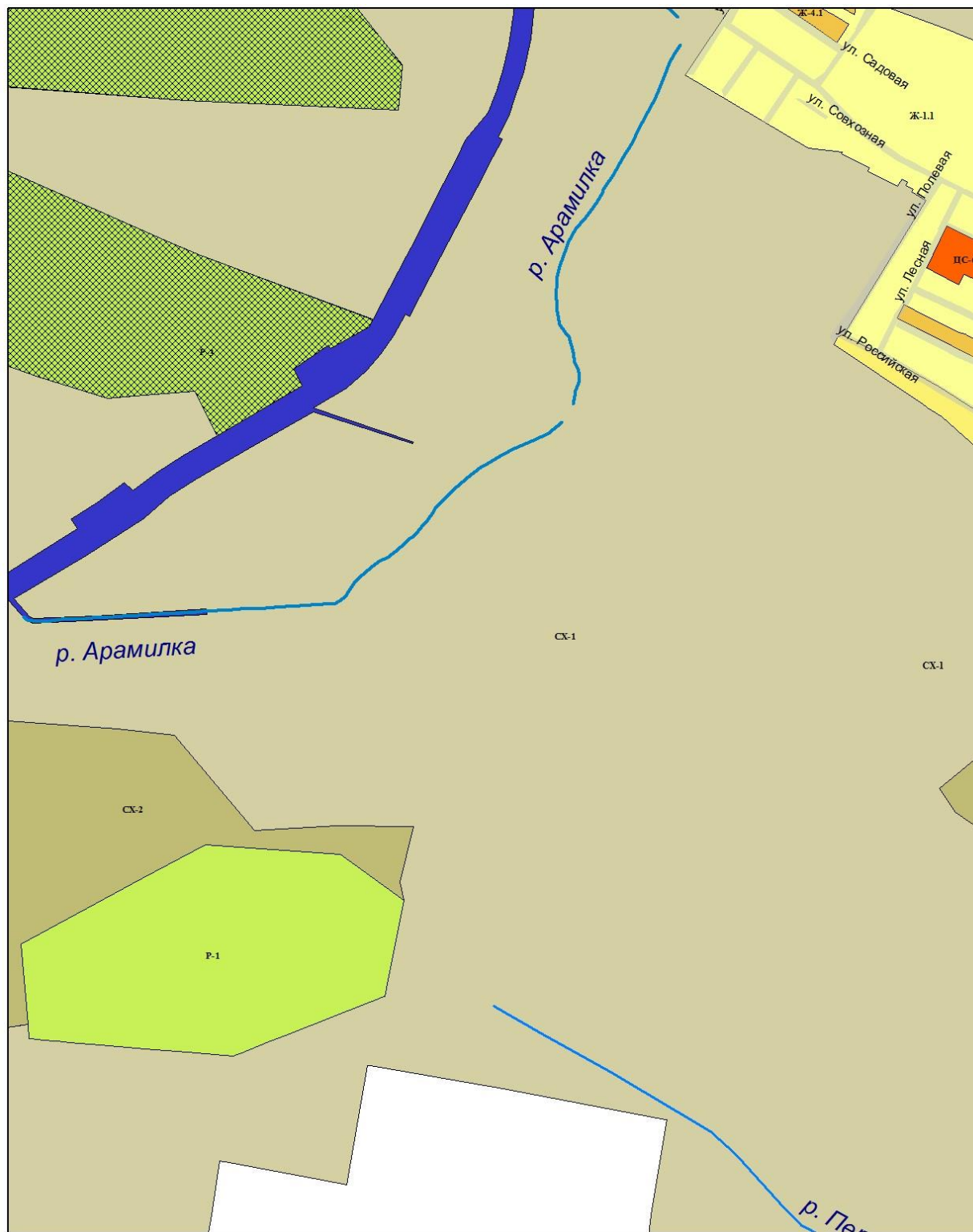
**Фрагмент № 134 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 135 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

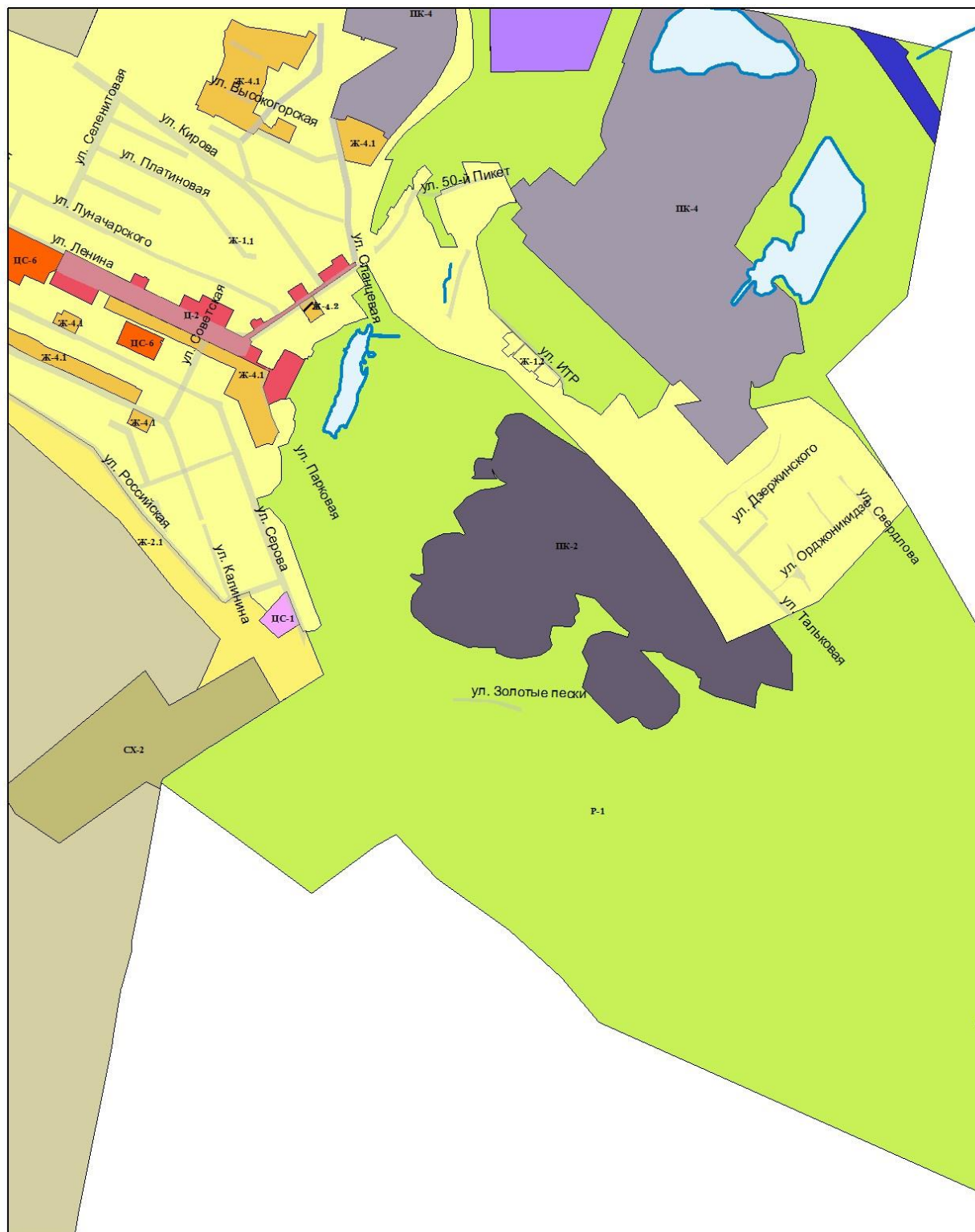


**Фрагмент № 136 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

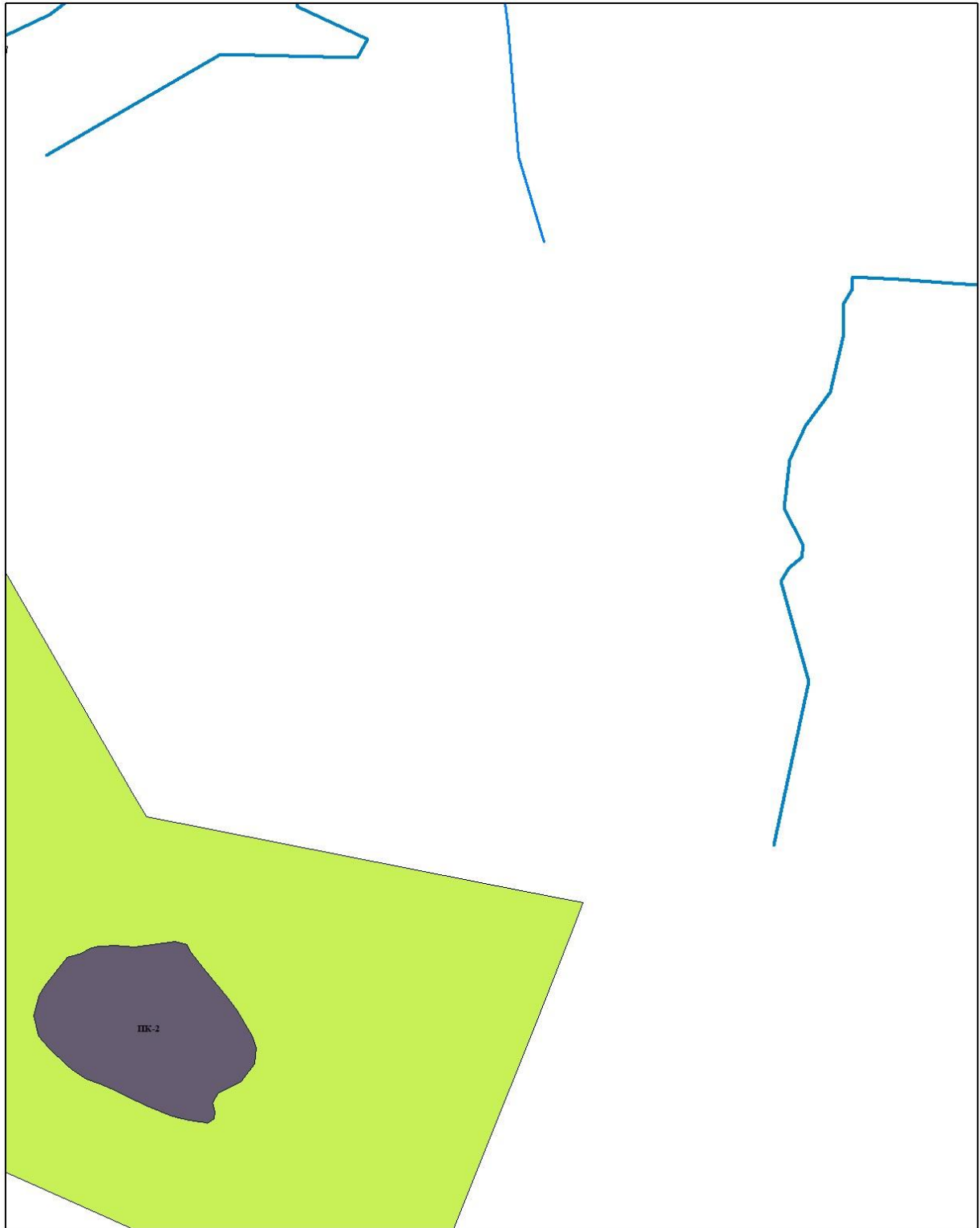




**Фрагмент № 137 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



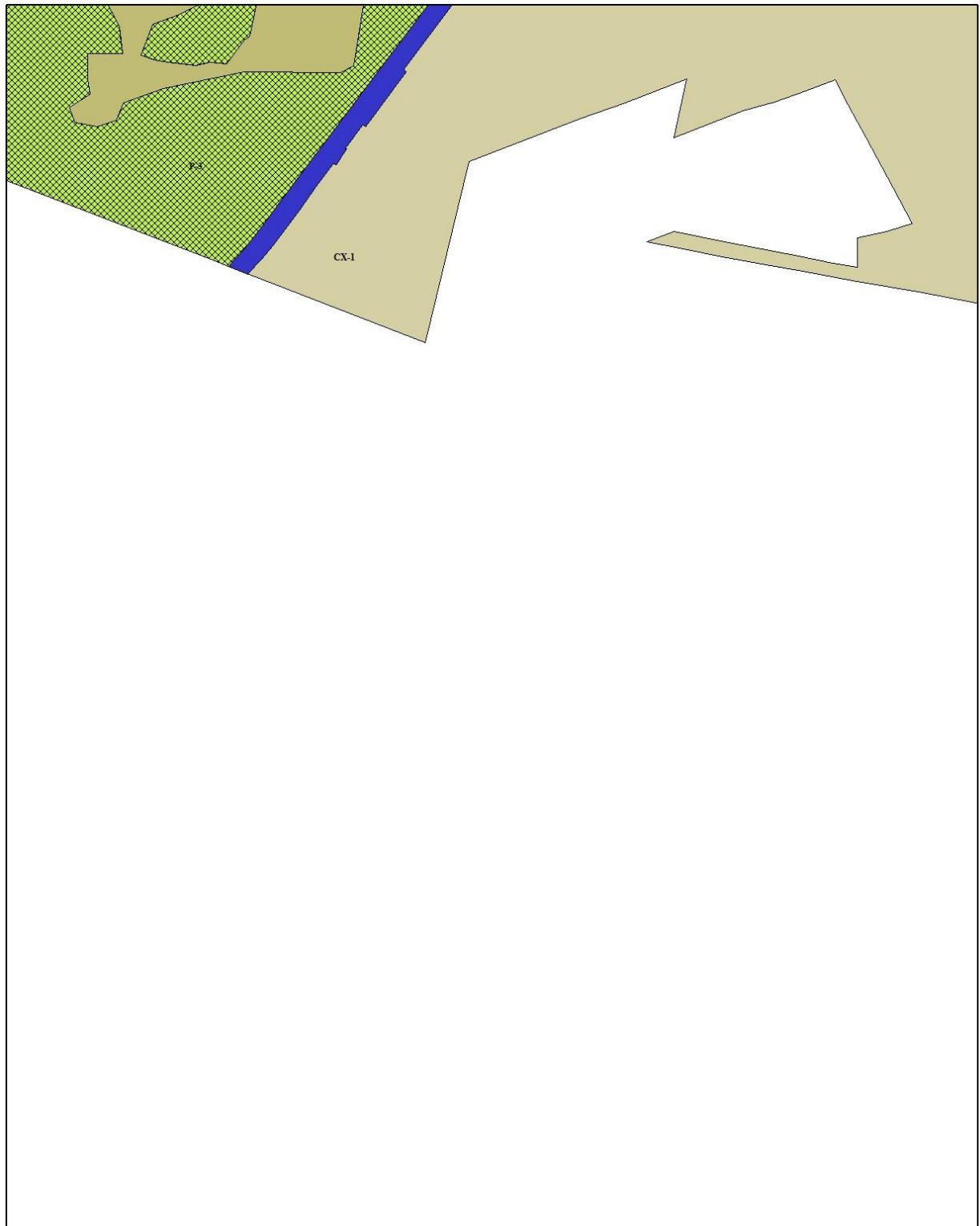
**Фрагмент № 138 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



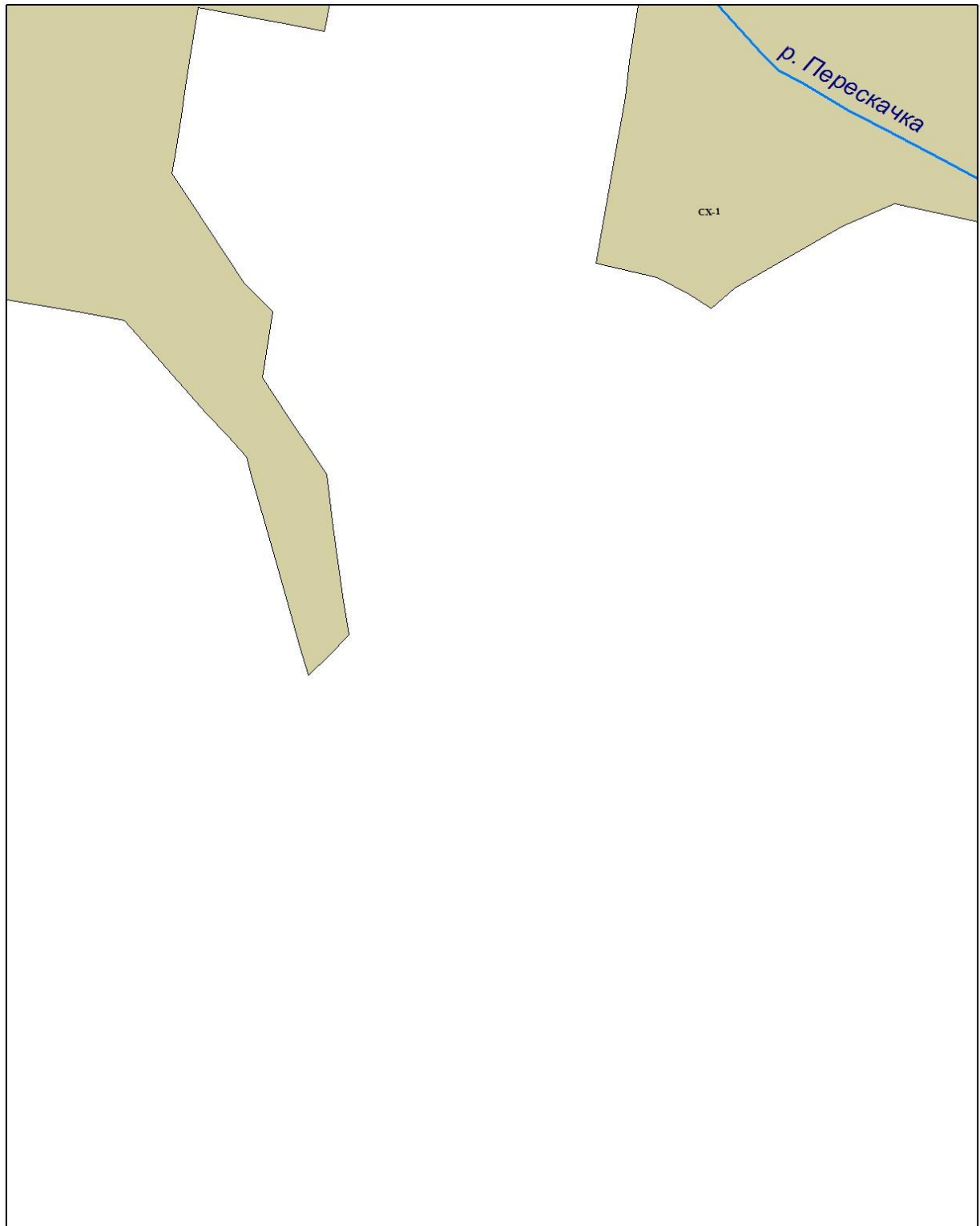
**Фрагмент № 139 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



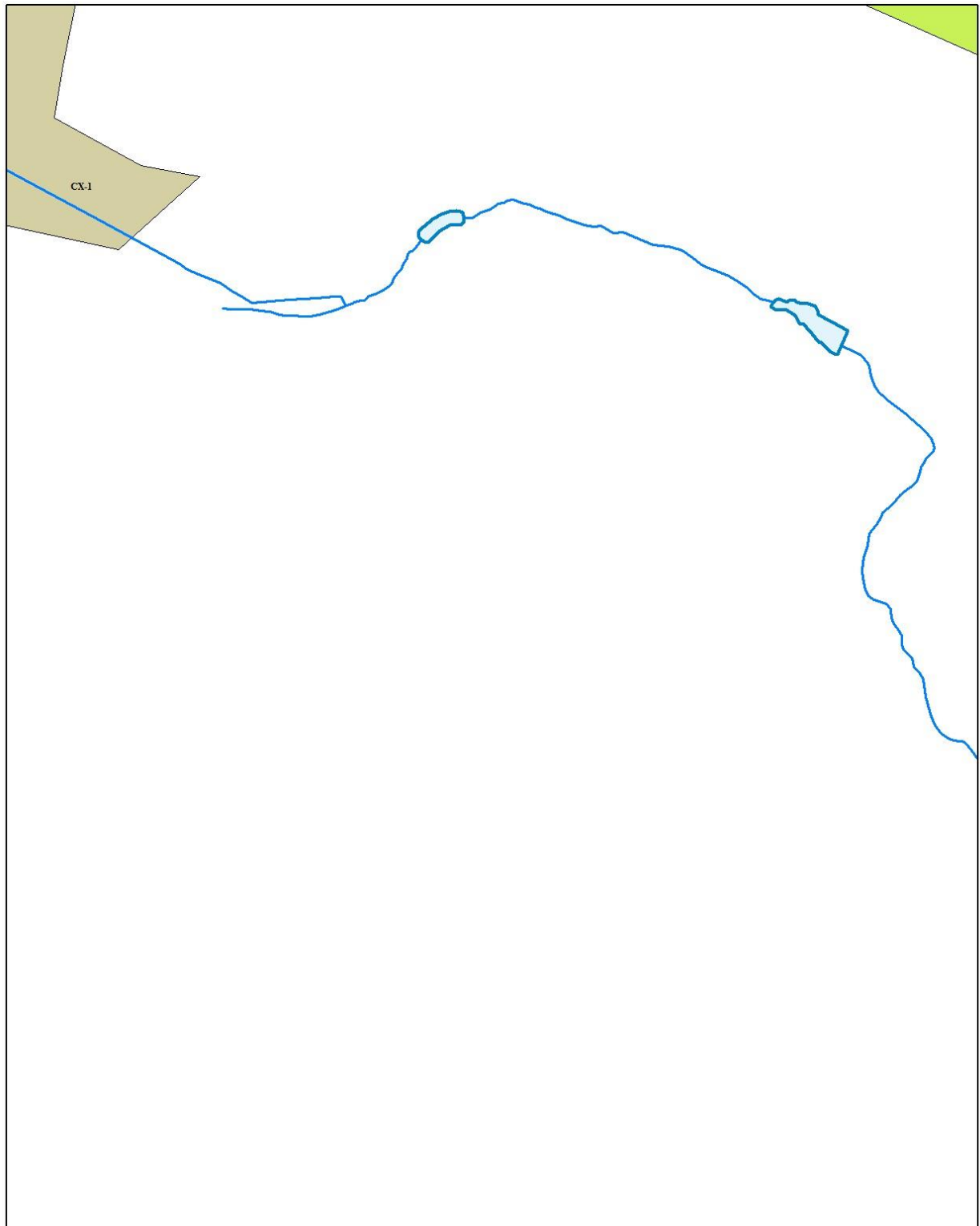
**Фрагмент № 140 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



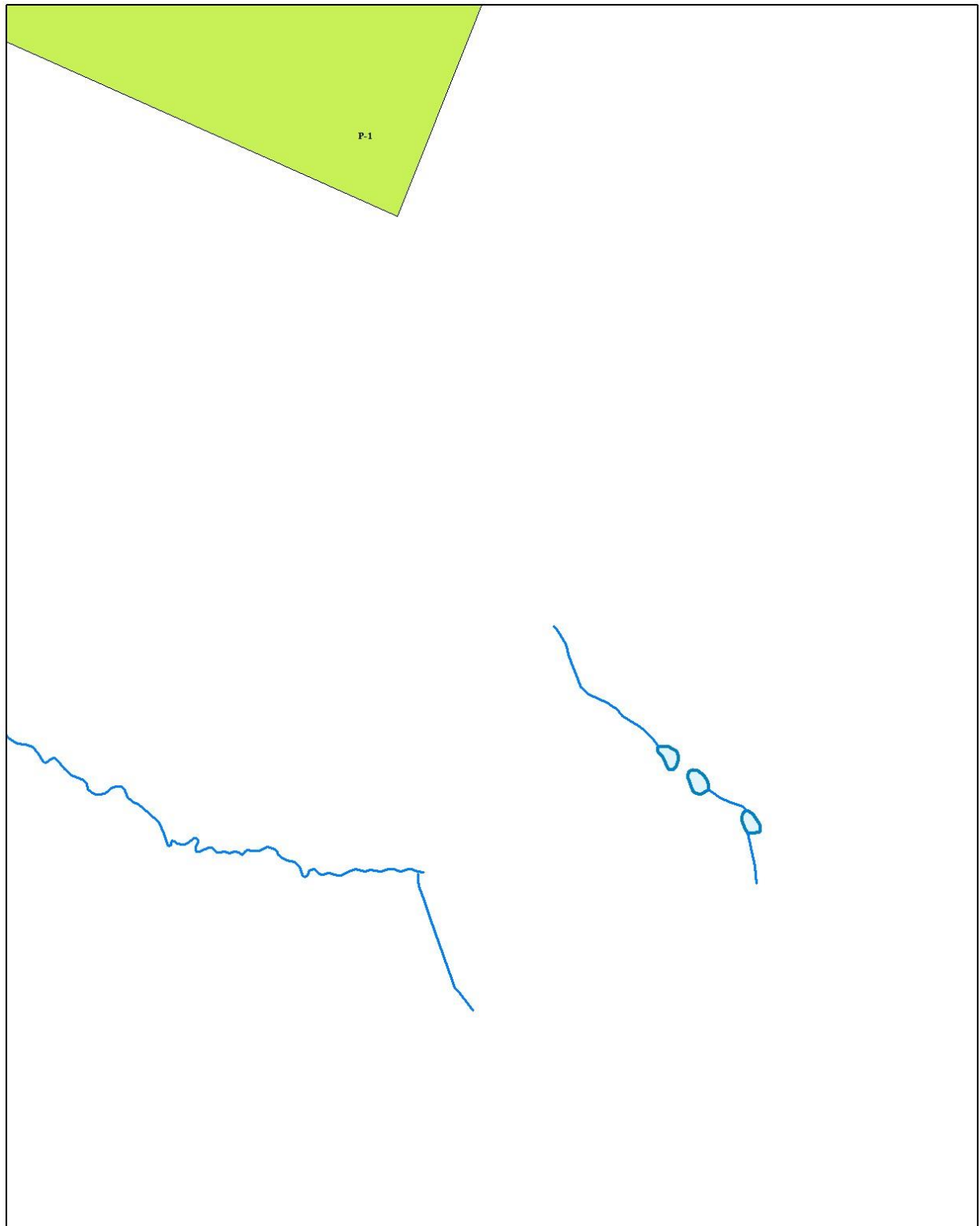
**Фрагмент № 141 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



**Фрагмент № 142 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**

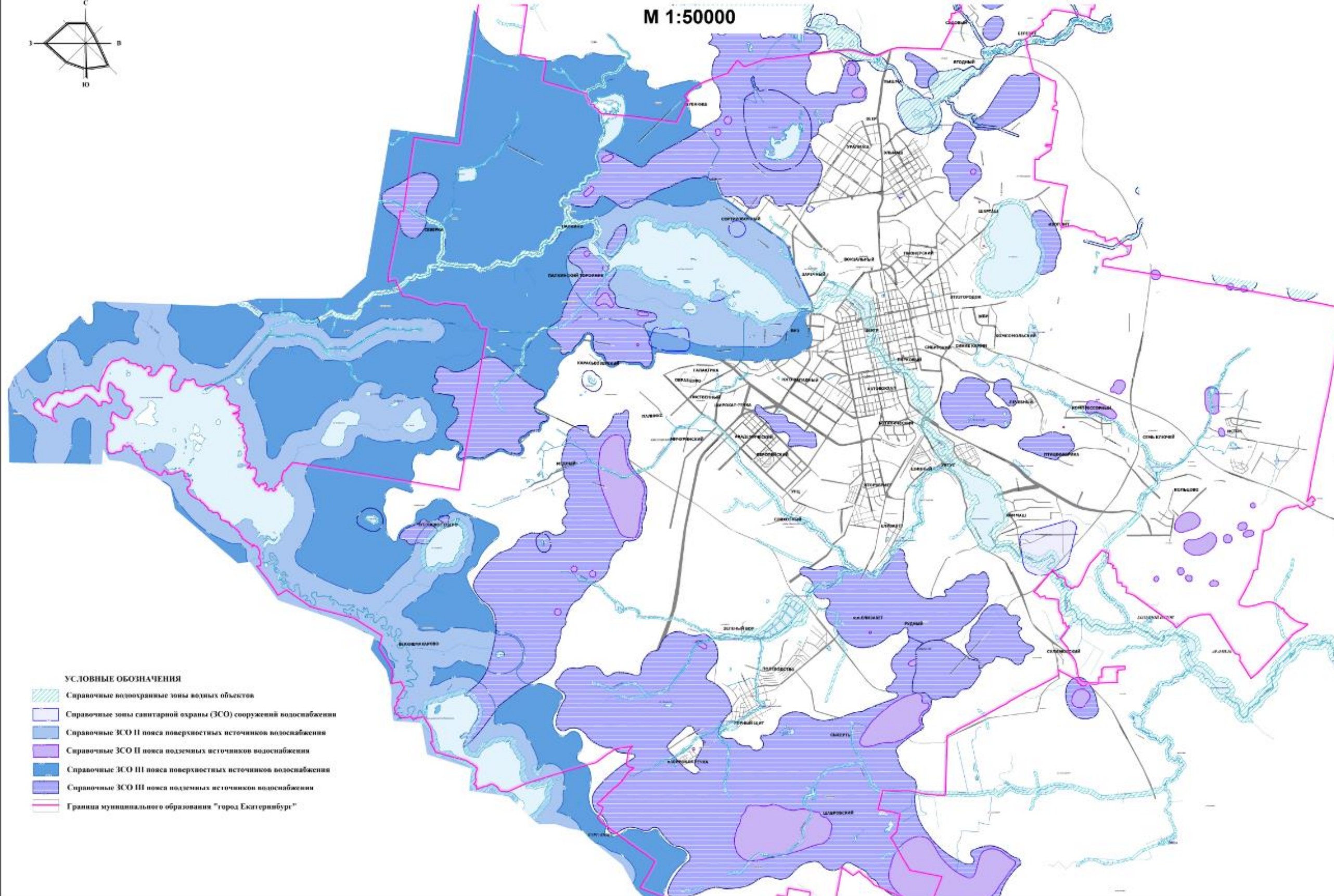
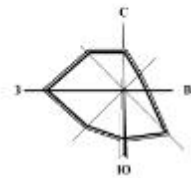


**Фрагмент № 143 карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования «город Екатеринбург»**



КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ СПРАВОЧНЫХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО И ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"

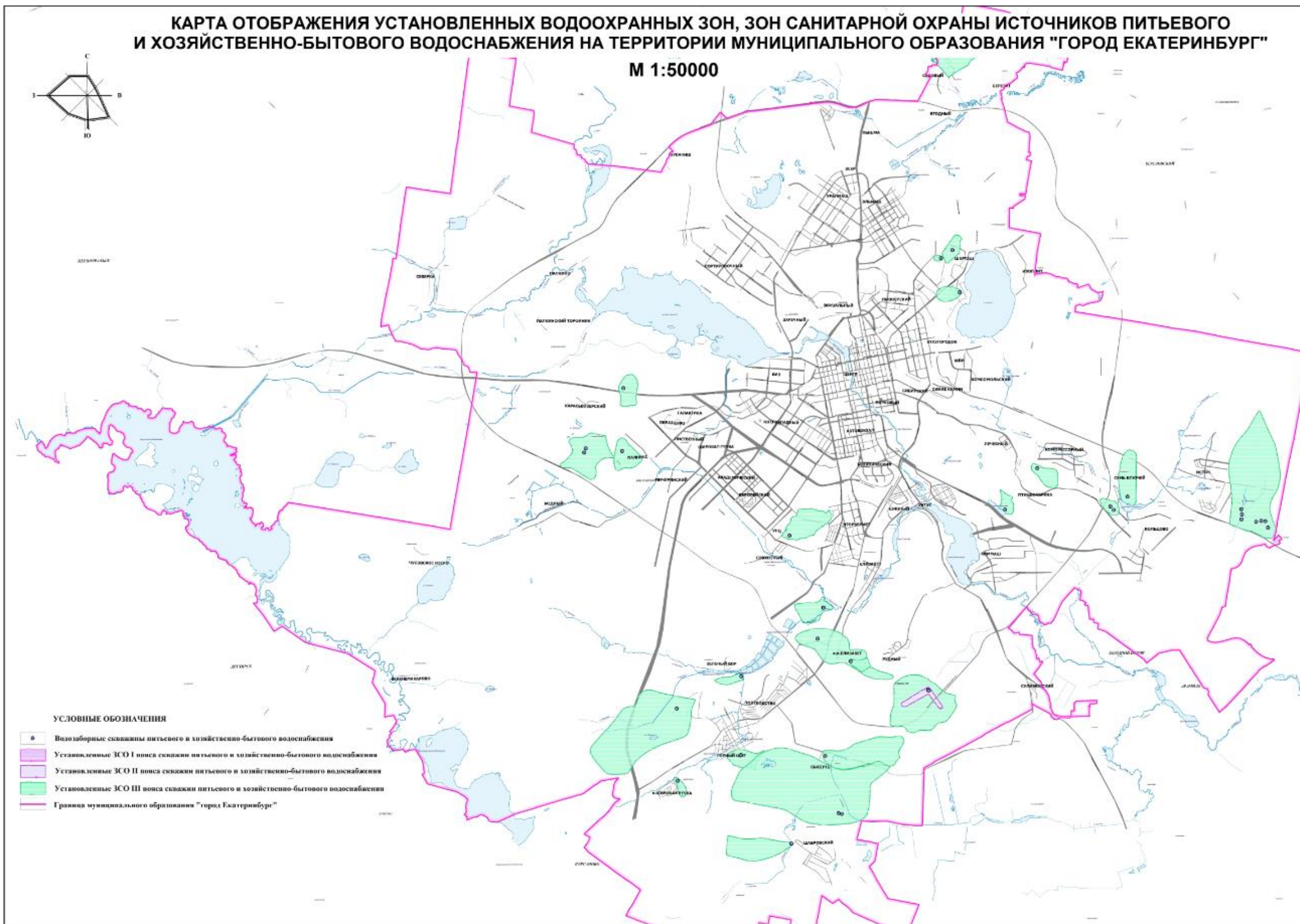
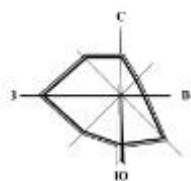
М 1:50000





**КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО И ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"**

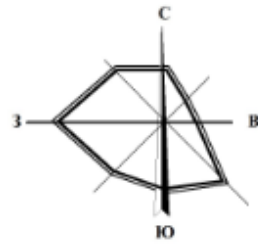
**М 1:50000**



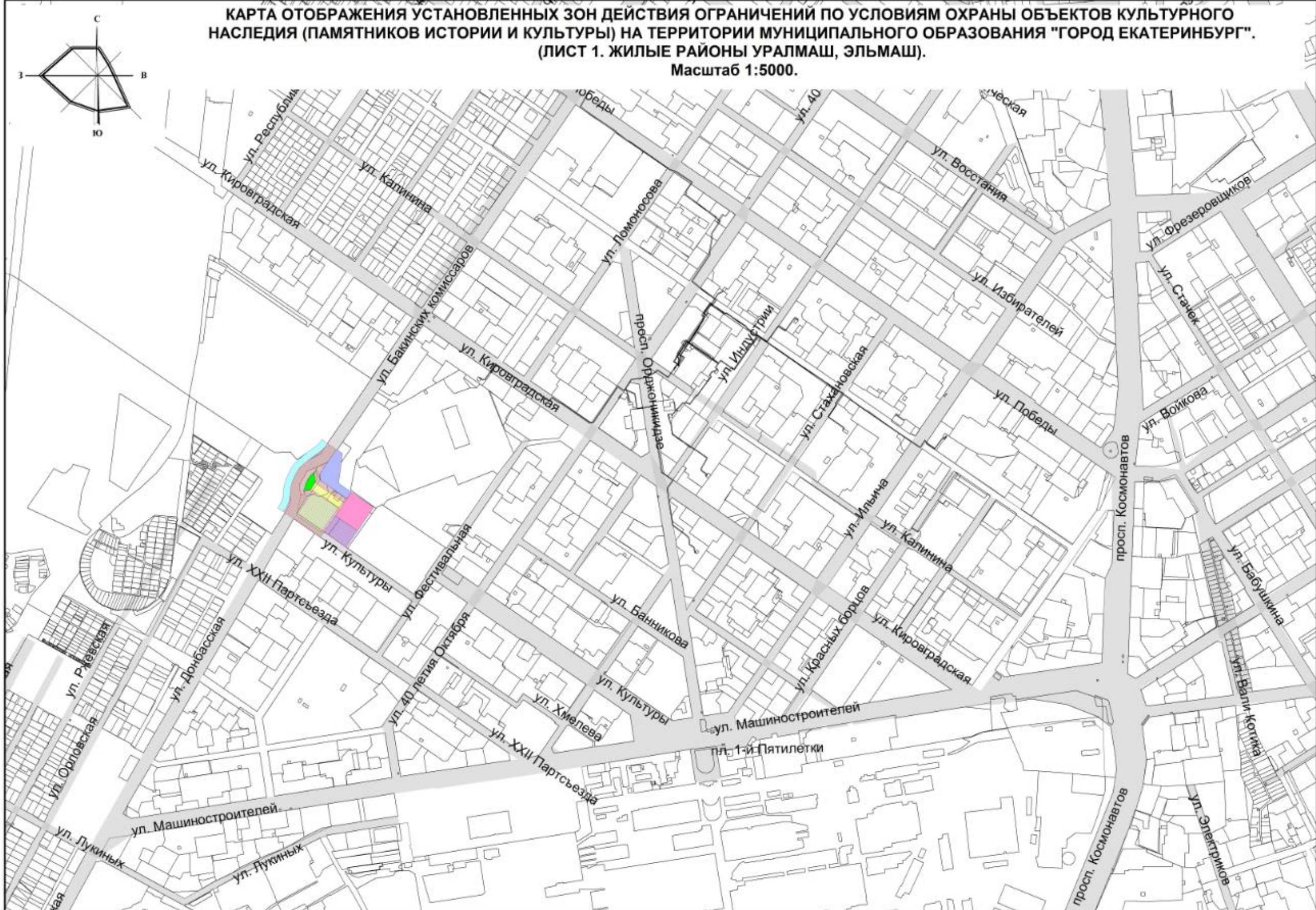




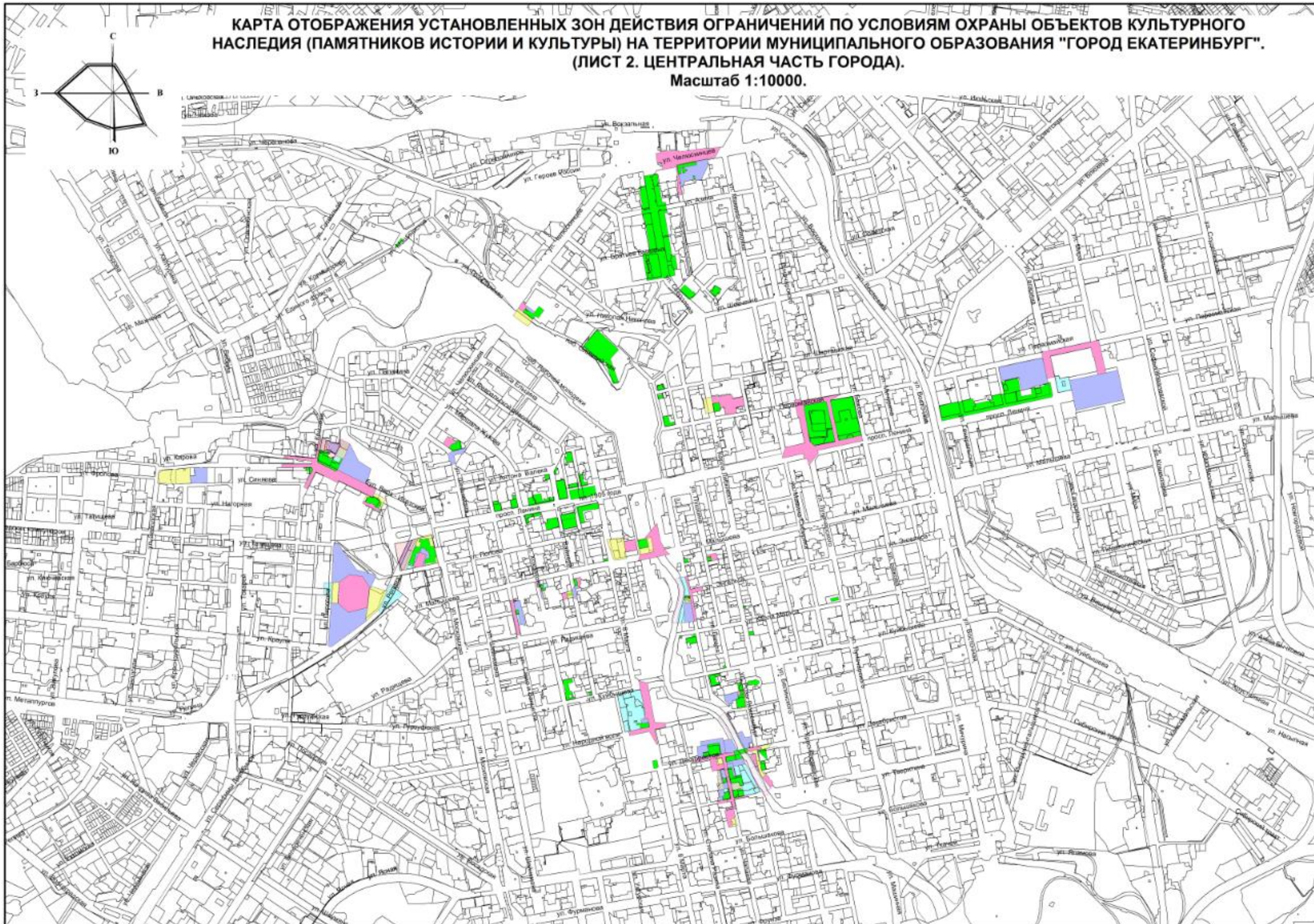
КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ СПРАВОЧНЫХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ". (ЛИСТ 3).  
Масштаб 1:5000.

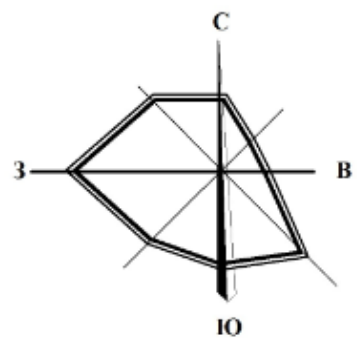


КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ".  
(ЛИСТ 1. ЖИЛЫЕ РАЙОНЫ УРАЛМАШ, ЭЛЬМАШ).  
Масштаб 1:5000.

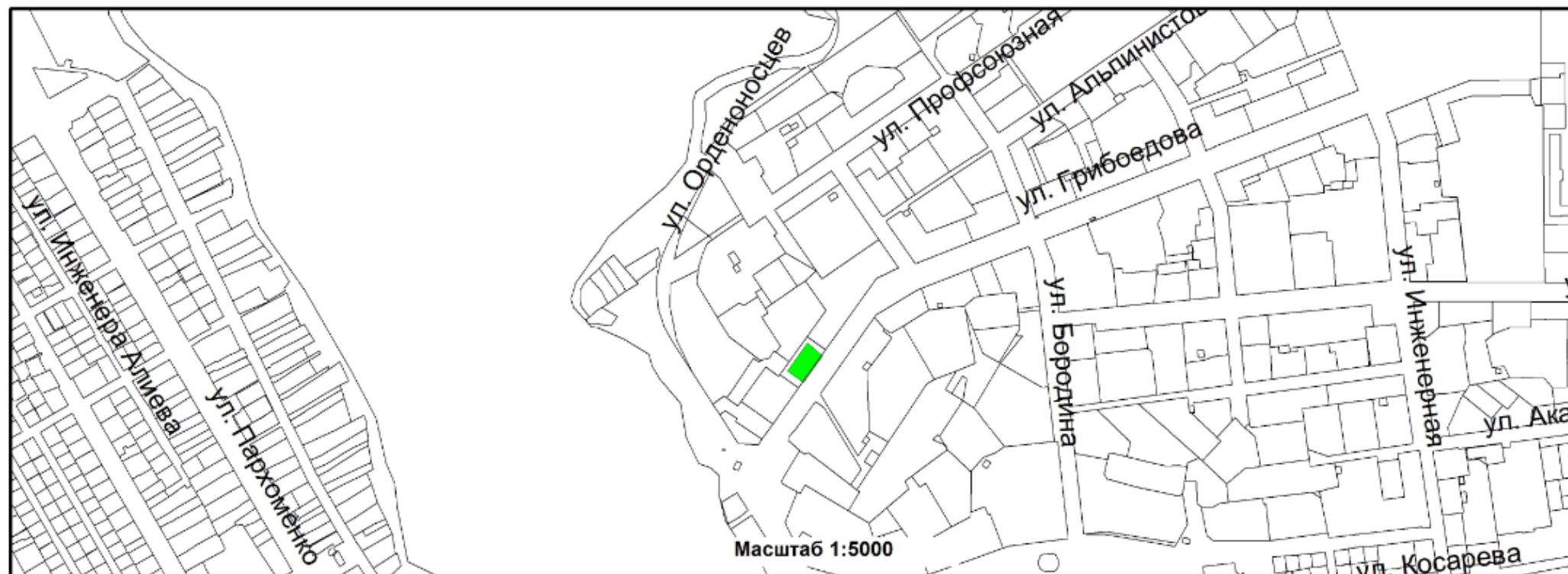
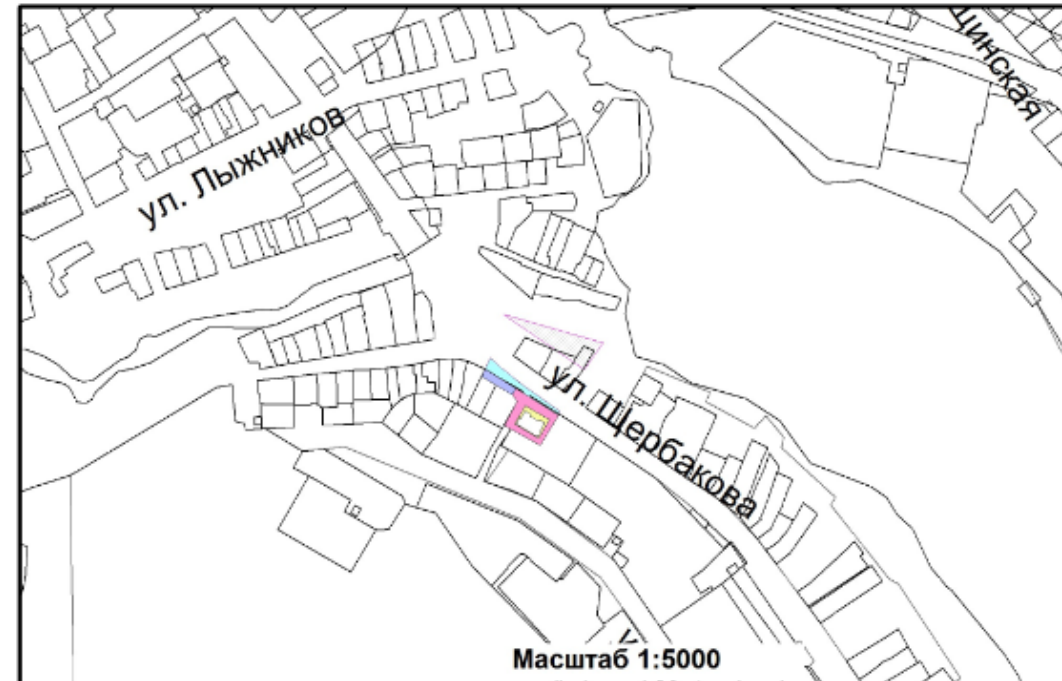
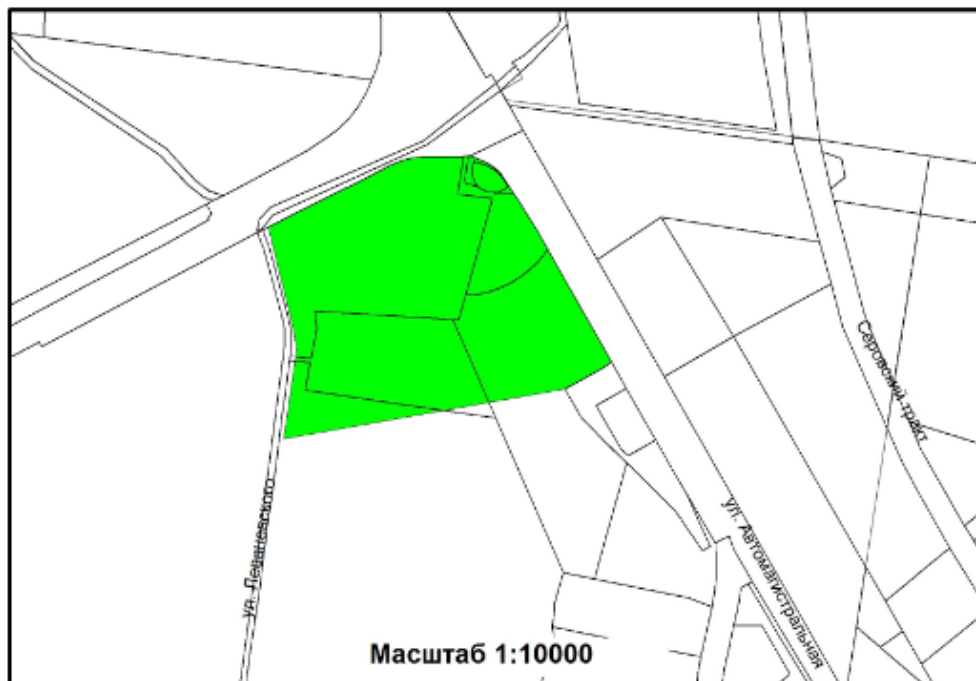


**КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ".  
(ЛИСТ 2. ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЧАСТЬ ГОРОДА).  
Масштаб 1:10000.**





КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ". (ЛИСТ 3).





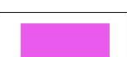



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИИ, ОХРАННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"

### 1. УСТАНОВЛЕННЫЕ

	Территории объектов культурного наследия (ОКН)
	Охранные зоны объектов культурного наследия (ОЗ ОКН)
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" (ОКН-1)
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Б" (ОКН-2)
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-3
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-4
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-5
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-6
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-7
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН-8
	Зоны охраняемых природных ландшафтов ОКН

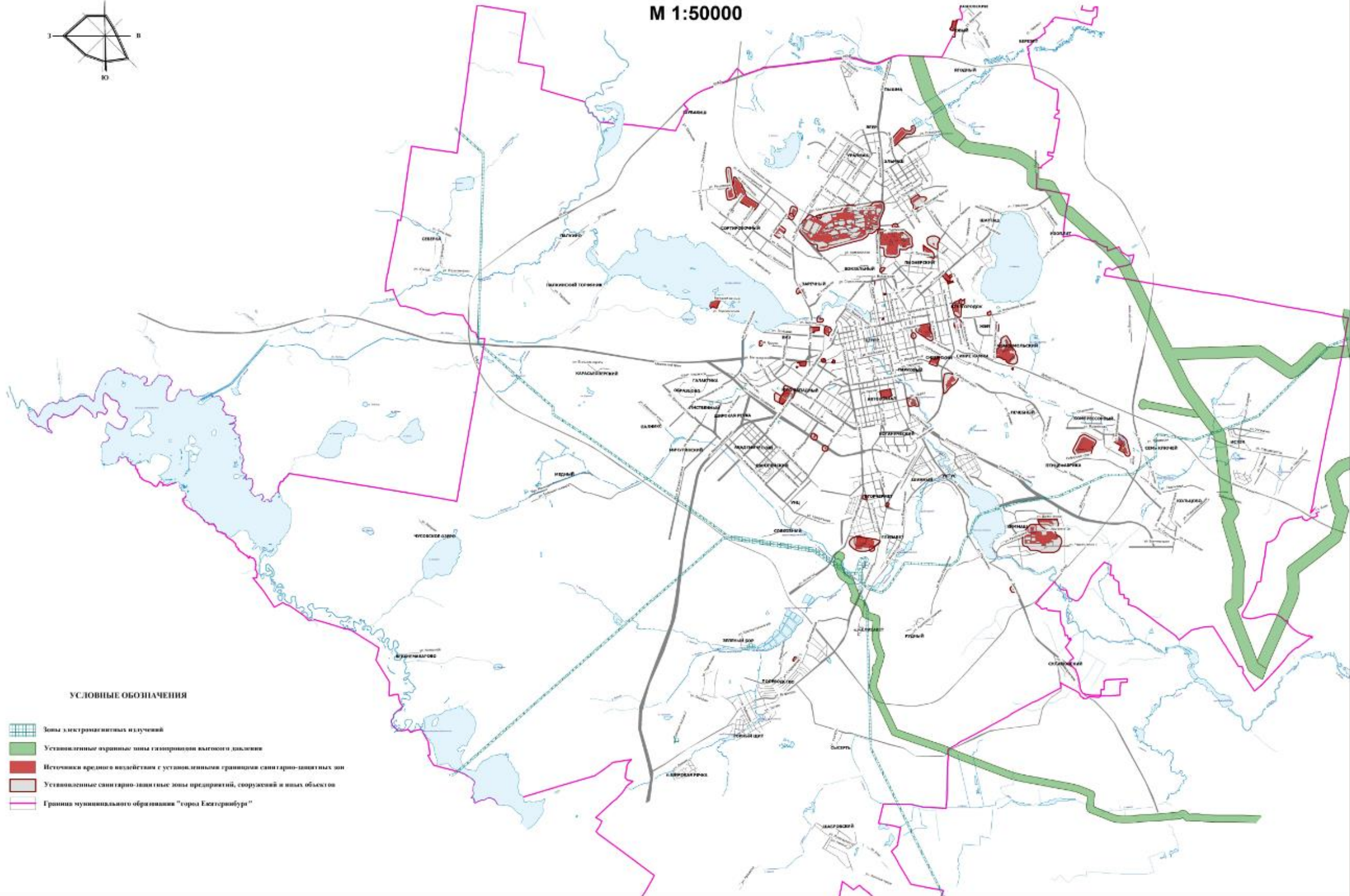
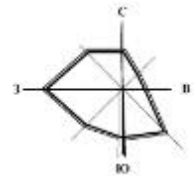
### 2. СПРАВОЧНЫЕ

	Территории объектов культурного наследия (ОКН)
	Охранные зоны объектов культурного наследия (ОЗ ОКН)
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" (ОКН-1)
	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Б" (ОКН-2)
	Зоны охраны пойменной части р. Исеть в пределах первой береговой террасы
	Граница зоны особого режима



**КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ПРЕДПРИЯТИЙ,  
СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"**

**М 1:50000**

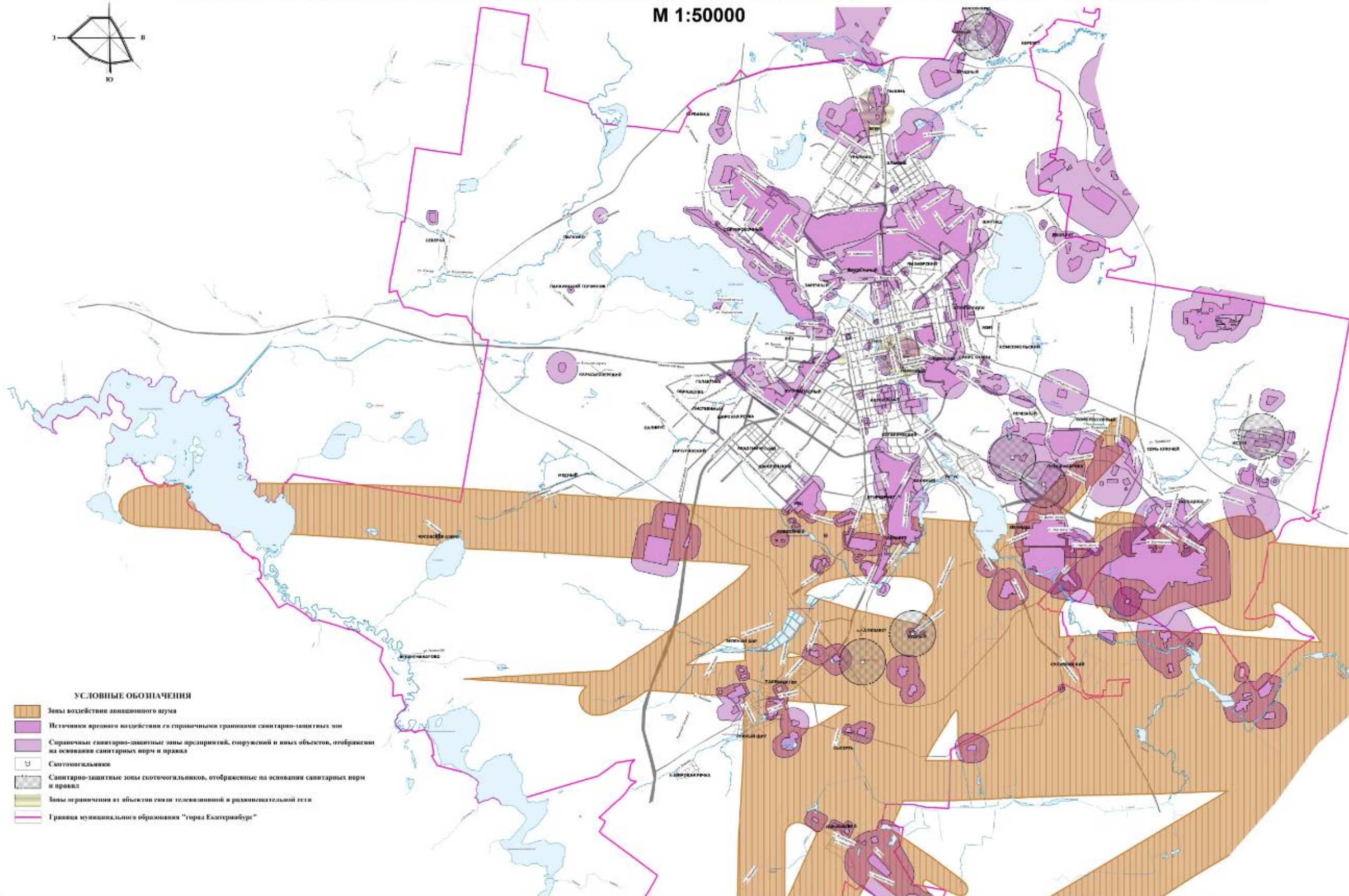
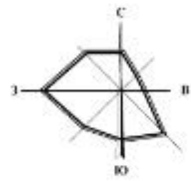


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  Зоны электромагнитных излучений
-  Установленные охранные зоны газопроводов высокого давления
-  Источники вредного воздействия с установленными границами санитарно-защитных зон
-  Установленные санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
-  Граница муниципального образования "Город Екатеринбург"

**КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ СПРАВОЧНЫХ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ПРЕДПРИЯТИЙ,  
СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"**

**М 1:50000**



### РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 1. Общие положения о градостроительных регламентах, устанавливаемых в составе настоящих Правил

##### Статья 20. Назначение и пределы распространения градостроительных регламентов

1. Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства определяется градостроительным регламентом в составе настоящих Правил.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования (Раздел 2 настоящих Правил).

3. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории поселения.

5. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования территории городского округа (Раздел 2 настоящих Правил), за исключением земельных участков, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

6. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, 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.

8. Линейные объекты и объекты капитального строительства инженерно-технического обеспечения, строительство (реконструкция) которых необходимо для технологического присоединения (подключения) объекта капитального строительства к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, строящегося (реконструируемого) в границах земельного участка, принадлежащего его правообладателю на том или ином праве, а именно электро-, газо-, водо-, теплоснабжения, водоотведения, связь и т.п., являются всегда разрешенным видом использования при условии соответствия техническим регламентам, а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно строительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам и правилам, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что должно подтверждаться при согласовании проектной документации с заинтересованными лицами, организациями и контрольно-надзорными органами.

9. Объекты инженерно-технического обеспечения и сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует формирования и предоставления самостоятельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются утверждаемой в установленном порядке документацией по планировке территории для размещения и строительства линейного объекта.

## **Статья 21. Порядок установления градостроительных регламентов к отдельным территориальным зонам на территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

1. Землепользование и застройка на территории муниципального образования «город Екатеринбург» осуществляются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 года № 60/1 (далее – генеральный план), документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. На картах градостроительного зонирования в Разделе 2 настоящих Правил отображены границы территориальных зон, а также границы территорий, подлежащих комплексному и устойчивому развитию;

3. На картах зон с особыми условиями использования территорий подлежат отображению границы нормативных (справочных) и утвержденных проектных (расчетных) зон с особыми условиями использования территорий:

1) зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

- 2) водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- 3) санитарно-защитных зон предприятий и иных объектов;
- 4) установленных охранных зон;
- 5) территорий, на земельные участки, в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется.

4. На картах в Разделе 2 настоящих Правил могут отображаться границы:

- 1) иных зон, как утвержденных в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области,
- 2) обозначенных условно в целях охраны объектов культурного наследия, окружающей природной среды и рационального использования природных ресурсов, зон объектов с повышенными архитектурно-градостроительными требованиями;
- 3) земель, в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

5. На картах градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» выделены территориальные зоны. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ одной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

6. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

7. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены сформированные земельные участки, границы которых установлены в соответствии с действующим земельным законодательством и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по формированию земельных участков и установлению их границ в соответствии с требованиями земельного законодательства, совершаемые после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

8. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

9. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом сочетания и соответствия функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными земельными участками и объектами капитального строительства, в том числе:

- 1) с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документом территориального планирования – Генеральным планом развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года;
- 3) с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) с учетом требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

10. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) существующим утвержденным красным линиям;
- 3) осевым линиям дорог, улиц и проездов;
- 4) границам земельных участков, которые установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет;
- 5) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 6) административным границам муниципального образования «город Екатеринбург»;
- 7) границам административных районов, жилых кварталов, микрорайонов;
- 8) естественным границам природных объектов;
- 9) иным границам.

11. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются утвержденные в установленном порядке границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, иными документами в части границ таких зон.

12. В настоящие Правила включается описание ограничений, определенных проектами зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- 1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства;
- 2) требованиям к оформлению фасадов вновь строящихся, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии со сложившимся архитектурным окружением.

13. На картах зон действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, в границах которых устанавливаются ограничения прав на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

14. К земельным участкам и объектам капитального строительства, находящимся в пределах зон ограничений, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, установленные в Разделе 3 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

15. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах муниципального образования «город Екатеринбург», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в Разделе 3 настоящих Правил – в случаях, когда на объект распространяется действие градостроительного регламента;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая правовые акты об установлении публичных

сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

16. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены.

2) условно разрешенные виды использования, требующие предоставления разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент настоящих Правил после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно и одновременно с ними.

17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в перечнях видов разрешенного использования данных объектов в Разделе 9 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

18. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

19. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством и настоящими Правилами.

20. Градостроительные регламенты, установленные в Разделе 3 настоящих Правил применительно к определенной территориальной зоне в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обязательно включают в себя:

1) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено

строительство зданий, строений, сооружений, за исключением размещения объектов инженерной инфраструктуры;

3) предельное количество этажей и/или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

21. Наряду с указанными в подпунктах 2 - 4 пункта 20 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе: предельные параметры требований к архитектурно-градостроительному облику и (или) внешнему виду фасадов зданий и сооружений, коэффициент строительного использования земельного участка применительно к разрешенным видам использования в границах определенной территориальной зоны.

22. 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) предусмотренные пунктами 2 - 4 пункта 20 настоящей статьи, 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.

23. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 21 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне или подзоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» с учетом фактического и планируемого использования земельных участков в границах определенной территориальной зоны.

24. В пределах территориальных зон и подзон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

25. Количество видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

26. Порядок действий, заинтересованных физических и юридических лиц по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями настоящих Правил.

**Статья 22. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город**



## Екатеринбург»

1. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»:

1) выделены территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

2) обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, иные зоны охраны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) обозначены основные территории общего пользования, выделенные или предназначенные для выделения посредством красных линий, определяемых проектами планировки, и не подлежащие приватизации (парки, скверы, бульвары, набережные, иные территории общего пользования).

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» выделены следующие виды территориальных зон (таблица № 1).

Таблица №1

Обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны	
Ц-1	Общественно-деловая зона городского центра
Ц-2	Общественно-деловая зона местного значения
Ц-3	Зона транспортной инфраструктуры
Ц-4	Зона центра обслуживания рекреационных территорий
Ц-5	Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков
Ц-6	Зона складских объектов и оптовой торговли
Специальные зоны для осуществления профильных видов деятельности	
ЦС-1	Зона объектов здравоохранения
ЦС-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов
ЦС-3	Зона объектов культурно-зрелищного назначения
ЦС-4	Зона крупных спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС-5	Зона объектов религиозного назначения
ЦС-6	Зона объектов общего образования

Жилые зоны	
Ж-1.1	Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа
Ж-1.2	Зона жилых домов блокированной застройки усадебного типа
Ж-2.1	Зона индивидуальных жилых домов городского типа
Ж-2.2	Зона жилых домов блокированной застройки городского типа
Ж-3	Зона дачной застройки
Ж-4.1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж-4.2	Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей
Ж-5	Зона многоэтажной жилой застройки
Зоны специального назначения	
СО-1	Зона коммунальной инфраструктуры
СО-2	Зона режимных объектов ограниченного доступа
СО-3	Зона аэропортов
СО-4	Зона иных объектов специального назначения
Производственные и коммунальные зоны	
ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов I, II класса
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса
ПК-4	Зона производственно-коммунальных объектов V класса
Природно-рекреационные зоны	
Р-1	Зона отдыха населения
Р-2	Зона специальных зеленых насаждений
Р-3	Зона природных ландшафтов
Р-4	Зона природных и озелененных территорий
ЗГЛ	Зона городских лесов
Сельскохозяйственные зоны	
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков
Зоны развития застройки	

**Статья 23. Градостроительные регламенты центральных общественно-деловых и коммерческих зон****Ц-1. Общественно-деловая зона городского центра**

Общественно-деловая зона городского центра Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства общегородского значения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

## Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;  
социальное обслуживание;  
бытовое обслуживание;  
здравоохранение;  
образование и просвещение;  
культурное развитие;  
общественное управление;  
обеспечение научной деятельности;  
деловое управление;  
магазины;  
банковская и страховая деятельность;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
развлечения;  
обслуживание автотранспорта;  
выставочно-ярмарочная деятельность;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
историко-культурная деятельность;  
объекты гаражного назначения;  
объекты торговли (общей площадью до 30000 кв м);  
земельные участки (территории) общего пользования.

## Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки).

## Условно разрешенные виды использования:

среднеэтажная жилая застройка;  
многоэтажная жилая застройка;  
объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв м, но не более 50000 кв м);  
религиозное использование;  
амбулаторно-ветеринарное обслуживание;  
гостиничное обслуживание (апартаменты)  
объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);  
производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

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

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>1</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.

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

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 3;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-1 не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-1, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-1.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

## Ц-2. Общественно-деловая зона местного значения

Общественно-деловая зона местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций,

---

<sup>1</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка;  
многоэтажная жилая застройка (этажность до 16 этажей включительно);  
коммунальное обслуживание;  
социальное обслуживание;  
бытовое обслуживание;  
здравоохранение;  
образование и просвещение;  
культурное развитие;  
общественное управление;  
обеспечение научной деятельности;  
деловое управление;  
магазины;  
банковская и страховая деятельность;  
общественное питание;  
объекты торговли (общей площадью до 30000 кв м);  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
развлечения;  
обслуживание автотранспорта;  
выставочно-ярмарочная деятельность;  
спорт;  
объекты гаражного назначения;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
историко-культурная деятельность;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

многоэтажная жилая застройка (этажностью свыше 16 этажей);  
объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв м, но не более 50000 кв м);  
религиозное использование;  
гостиничное обслуживание (апартаменты);  
обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);  
объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);  
производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

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

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются

документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>2</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.

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

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,5;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-2 не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-2, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-2.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

### Ц-3. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений железнодорожного, автомобильного, воздушного транспорта, а также транспортно-пересадочных узлов.

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

здравоохранение;

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

обслуживание автотранспорта;

железнодорожный, автомобильный, воздушный транспорт;

обеспечение обороны и безопасности;

---

<sup>2</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
склады.

Условно разрешенные виды использования:  
религиозное использование;  
магазины;  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
развлечения;  
объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);  
производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>3</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,5;  
максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;  
предельная максимальная общая площадь магазинов – 5000 кв. м;  
производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

---

<sup>3</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

#### Ц-4. Зона центра обслуживания рекреационных территорий

Зона центра обслуживания рекреационных территорий Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров на городских рекреационных территориях с широким спектром обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования:

культурное развитие;  
общественное питание;  
развлечения;  
спорт;  
природно-познавательный туризм  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
историко-культурная деятельность;  
обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;  
здравоохранение (пункты оказания медицинской помощи);  
магазины;  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

социальное обслуживание;  
бытовое обслуживание;  
здравоохранение;  
религиозное использование;  
гостиничное обслуживание;  
туристическое обслуживание;  
связь;  
санаторная деятельность;  
охота и рыбалка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>4</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства

---

<sup>4</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.



размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  
максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;  
предельная максимальная общая площадь магазинов – 500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ц-5. Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков

Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков Ц-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения общегородского и областного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:  
коммунальное обслуживание;  
объекты торговли;  
рынки;  
магазины;  
обслуживание автотранспорта;  
выставочно-ярмарочная деятельность  
склады;  
автомобильный транспорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
здравоохранение  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
бытовое обслуживание;  
среднее и высшее профессиональное образование;  
религиозное использование;  
деловое управление;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
развлечения;  
объекты придорожного сервиса;  
спорт;

производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>5</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ц-6. Зона складских объектов и оптовой торговли

Зона Ц-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих коммерческие объекты местного и городского значения.

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

обслуживание автотранспорта;

выставочно-ярмарочная деятельность;

---

<sup>5</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

склады;  
земельные участки (территории) общего пользования;  
обеспечение обороны и безопасности  
обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здравоохранение;  
среднее и высшее профессиональное образование;  
банковская и страховая деятельность;  
общественное питание;  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
деловое управление;  
объекты торговли;  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
объекты придорожного сервиса;  
спорт (автодромы);  
производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>6</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1,8;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или

---

<sup>6</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

V классу.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-6 должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### **Статья 24. Градостроительные регламенты специальных зон для осуществления профильных видов деятельности**

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления профильных видов деятельности.

##### **ЦС-1. Зона объектов здравоохранения**

Основные виды разрешенного использования:

здравоохранение;  
образование и просвещение;  
обеспечение научной деятельности;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);  
коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
социальное обслуживание;  
религиозное использование;  
гостиничное обслуживание;  
спорт;  
санаторная деятельность.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>7</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства

---

<sup>7</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;  
максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;  
предельная этажность гостиничного обслуживания – 5 этажей;  
предельная максимальная общая площадь гостиничного обслуживания – 5000 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ЦС-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

здравоохранение;  
среднее и высшее профессиональное образование;  
обеспечение научной деятельности;  
историко-культурная деятельность;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
коммунальное обслуживание;  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
бытовое обслуживание;  
религиозное использование;  
магазины;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание;  
развлечения;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>8</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

### ЦС-3. Зона объектов культурно-зрелищного назначения

Основные виды разрешенного использования:

культурное развитие;

обслуживание автотранспорта;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

магазины;

обслуживание автотранспорта (парковки);

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального

---

<sup>8</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>9</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1000 кв. м;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ЦС-4. Зона крупных спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

дошкольное, начальное и среднее общее образование (в том числе спортивные школы);

развлечения;

спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

обслуживание автотранспорта (парковки);

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

магазины;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

---

<sup>9</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

объекты придорожного сервиса;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>10</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### ЦС-5. Зона объектов религиозного назначения

Зона объектов религиозного назначения независимо от конфессии.

Основные виды разрешенного использования:

религиозное использование;

историко-культурная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

коммунальное обслуживание;

---

<sup>10</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.



обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
социальное обслуживание;  
бытовое обслуживание;  
здравоохранение;  
магазины;  
общественное питание;  
объекты придорожного сервиса;  
связь.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  
предельная максимальная торговая площадь магазинов – 500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ЦС-6. Зона объектов общего образования

Основные виды разрешенного использования:  
дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
коммунальное обслуживание;  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
спорт;  
склады;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:  
связь.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-6 должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

## **Статья 25. Градостроительные регламенты жилых зон**

### Ж-1.1. Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа

Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из преимущественно отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного (загородного) типа, как правило, с локальными источниками инженерного обеспечения.

Основные виды разрешенного использования:  
для индивидуального жилищного строительства;  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
для индивидуального жилищного строительства (на земельных участках, площадь которых превышает 10000 кв. м);  
блокированная жилая застройка;  
бытовое обслуживание;  
малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторно-ветеринарное обслуживание;  
магазины;  
общественное питание;  
объекты придорожного сервиса;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 700 до 10000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>11</sup>. Боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 м от границ смежных земельных участков.

---

<sup>11</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

Постройки для содержания скота и птицы должны располагаться на расстоянии не менее 4 м от границ смежных земельных участков;

- предельное количество этажей – 3;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;
- минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>12</sup>;

- предельное количество этажей – 3;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-1.1, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельная максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 3 этажа, включая мансардный;
- предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;
- предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 кв. м;
- предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;
- предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв. м;
- предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;
- предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;
- предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;
- предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв. м;
- предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяжных работ;
- предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные

---

<sup>12</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.1.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-1.1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-1.2. Зона жилых домов блокированной застройки усадебного типа

Зона жилых домов блокированной застройки усадебного типа Ж-1.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из преимущественно жилых домов блокированной застройки усадебного (загородного) типа.

Основные виды разрешенного использования:

блокированная жилая застройка;  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства;  
бытовое обслуживание;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторно-ветеринарное обслуживание;  
магазины;  
общественное питание;  
объекты придорожного сервиса;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>13</sup>;

---

<sup>13</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

предельное количество этажей – 3;  
предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 700 до 10000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>14</sup>. Боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 м от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;  
предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-1.2, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв.

м;

предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяжных работ;

предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом

---

<sup>14</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

территориальной зоны Ж-1.2.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-1.2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-2.1. Зона индивидуальных жилых домов городского типа

Зона индивидуальных жилых домов городского типа Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих индивидуальных домов городского типа, как правило, на полном инженерном обеспечении (с подключением к централизованным сетям инженерного обеспечения).

Основные виды разрешенного использования:  
для индивидуального жилищного строительства;  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
для индивидуального жилищного строительства (на земельных участках площадью, превышающей 5000 кв. м);

-----  
<1> В жилых зонах малоэтажных многоквартирных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, расположенного на примыкании с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15% от общей площади дома.

блокированная жилая застройка;  
бытовое обслуживание;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторно-ветеринарное обслуживание;  
магазины;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание;  
объекты придорожного сервиса;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 400 кв.

м до 5000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>15</sup>. Боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 м от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки:

минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>16</sup>;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-2.1, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 3 этажа, включая мансардный;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв.

м;

---

<sup>15</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

<sup>16</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов гостиничного обслуживания – 3 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 2000 кв. м  
предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяных работ;  
предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2.1.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-2.2. Зона жилых домов блокированной застройки городского типа

Зона жилых домов блокированной застройки городского типа Ж-2.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из преимущественно жилых домов блокированной застройки городского типа с подключением к централизованным сетям инженерного обеспечения.

Основные виды разрешенного использования:  
блокированная жилая застройка;  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки).  
Условно разрешенные виды использования:  
для индивидуального жилищного строительства;  
бытовое обслуживание;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторно-ветеринарное обслуживание;  
магазины;  
общественное питание;  
объекты придорожного сервиса;  
связь.



Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>17</sup>;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 400 до 5000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>18</sup>. Боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 м от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-2.2, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

---

<sup>17</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

<sup>18</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв. м;  
предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяных работ;  
предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2.2.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-2.2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

### Ж-3. Зона дачной застройки

Зона дачной застройки Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий дачных объединений граждан, предназначенных для отдыха, с правом возведения жилого дачного дома этажностью до 3-х этажей.

Основные виды разрешенного использования:  
коммунальное обслуживание;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования;  
ведение дачного хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
объекты гаражного назначения;  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
магазины;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых дачных домов:

минимальные и максимальные размеры земельных участков – от 1000 кв. м до 2500 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения жилого дачного дома определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань жилого дачного дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала<sup>19</sup>. Боковые и задние грани жилого дачного дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 м от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;  
предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальный процент озеленения и благоустройства в границах земельных участков жилых дачных домов – 30%;

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – 1000 кв. м;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1000 кв. м;

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением жилых дачных домов), расположенного в территориальной зоне Ж-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-4.1. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона Ж-4.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с малоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью до 4 этажей, включая мансардный этаж, с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками; объектами социальной, транспортной инфраструктуры, а также объектами обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальными предприятиями.

Основные виды разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка <1>;

-----

<1> В жилых зонах малоэтажных многоквартирных жилых домов допускается

---

<sup>19</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, расположенного на примыкании с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15% от общей площади дома.

объекты гаражного назначения;  
коммунальное обслуживание  
здравоохранение;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
обслуживание автотранспорта;  
объекты гаражного назначения;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:  
для индивидуального жилищного строительства;  
блокированная жилая застройка;  
среднеэтажная жилая застройка;  
бытовое обслуживание;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторное ветеринарное обслуживание;  
магазины;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);  
обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);  
объекты придорожного сервиса (автосервисы, автомойки);  
производственная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции малоэтажных многоквартирных жилых домов:

предельная минимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>20</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

---

<sup>20</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 4 этажа;

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов гостиничного обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 2000 кв. м

предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяжных работ;

предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста;

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-4.1.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-4.1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-4.2. Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей

Зона Ж-4.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов со среднеэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью от 5 до 8 этажей с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками; объектами социальной, транспортной инфраструктуры, а также объектами обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальными предприятиями.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка <1>;

-----

<1> В жилых зонах среднеэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, расположенного на

примыкании с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 20% от общей площади дома.

объекты гаражного назначения;  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
обслуживание автотранспорта;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования;  
объекты гаражного назначения;  
объекты торговли (общей площадью до 30000 кв м).

Вспомогательные виды разрешенного использования: не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:  
жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  
многоэтажная жилая застройка;  
объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв м, но не более 50000 кв м);  
бытовое обслуживание;  
культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторное ветеринарное обслуживание;  
деловое управление;  
магазины;  
банковская и страховая деятельность;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание;  
обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);  
производственная деятельность;  
историко-культурная деятельность;  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции среднеэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>21</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-4.2 не может превышать 30 м;

---

<sup>21</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции многоэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>22</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

максимальная этажность многоквартирных жилых домов – 12 этажей;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-4.2, не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут определяться документацией по планировке территории.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная высота первых этажей многоквартирных жилых домов (малоэтажная многоквартирная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка), расположенных на примыкании с территорией общего пользования, выделенной для обеспечения улично-дорожной сети общегородского, районного значения и магистрального движения, должна составлять не менее 4 м (норма не применяется для существующих объектов капитального строительства);

максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка:

для среднеэтажной жилой застройки – 4;

для многоэтажной жилой застройки – 2,5.

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв.

---

<sup>22</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

м;

предельная максимальная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м.

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-4.2.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ж-4.2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### Ж-5. Зона многоэтажной жилой застройки

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальными предприятиями.

Основные виды разрешенного использования:

многоэтажная жилая застройка (высота до 100 м) <1>;

-----

<1> В жилых зонах многоэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, расположенного на примыкании с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15% от общей площади дома.

объекты гаражного назначения;  
обслуживание автотранспорта  
среднеэтажная жилая застройка  
объекты торговли (общей площадью до 30000 кв м);  
коммунальное обслуживание;  
здравоохранение;  
дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
обслуживание автотранспорта;  
спорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
многоэтажная жилая застройка (свыше 100 м);  
бытовое обслуживание;



культурное развитие;  
религиозное использование;  
амбулаторное ветеринарное обслуживание;  
деловое управление;  
объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв м, но не более 50000 кв м);  
банковская и страховая деятельность;  
общественное питание;  
гостиничное обслуживание;  
производственная деятельность;  
связь;  
историко-культурная деятельность.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции многоэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>23</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-5 не может превышать 100 м, за исключением земельных участков, для которых предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «многоквартирные жилые дома выше 100 м». Параметры максимальной этажности и максимальной высоты объектов капитального строительства действуют одновременно;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоэтажной жилой застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-5, не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут определяться документацией по планировке территории.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная высота первых этажей многоквартирных жилых домов, расположенных на примыкании к территории общего пользования, выделенной для обеспечения улично-дорожной сети общегородского, районного значения и магистрального движения, должна составлять не менее 4 м (норма не применяется для существующих объектов капитального строительства);

максимальный процент застройки подземного пространства - до 100%;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка:

---

<sup>23</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

для среднеэтажной жилой застройки – 4;  
для многоэтажной жилой застройки – 2,5.  
предельная максимальная общая площадь объектов торговли – 30000 кв. м;  
предельная максимальная этажность объектов общественного питания – 2 этажа;  
предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 кв.

м;

предельная максимальная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м;

предельная максимальная этажность объектов делового управления – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь объектов делового управления – 1500 кв.

м

предельная максимальная этажность объектов банковской и страховой деятельности – 2 этажа;

предельная максимальная площадь объектов банковской и страховой деятельности – 1500 кв. м;

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-5.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ж-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

## **Статья 26. Градостроительные регламенты зон специального назначения**

### **СО-1. Зона коммунальной инфраструктуры**

Зона СО-1 выделена для обеспечения условий использования земельных участков, занятых объектами коммунальной инфраструктуры и необходимых для размещения зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Запреты на использование недвижимости в зоне СО-1 и на прилегающих территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий - охраняемыми зонами водозаборных и иных технических сооружений, санитарно-защитными зонами от очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ним областях

(метеостанции);

обслуживание автотранспорта;  
пищевая промышленность (цеха по разливу питьевой воды);  
связь;  
общее пользование водными объектами;  
специальное пользование водными объектами;  
гидротехнические сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты гаражного назначения;  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
склады;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

производственная деятельность.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

СО-2. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона особого режима СО-2 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования:

связь;  
обеспечение обороны и безопасности;  
обеспечение вооруженных сил;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
обеспечение деятельности по исполнению наказаний.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);  
объекты гаражного назначения;  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
склады;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование.

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

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне СО-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### СО-3. Зона аэропортов

Зона аэропортов выделена для обеспечения правовых условий использования аэропорта города Екатеринбурга.

Основные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта;  
воздушный транспорт;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
связь.

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

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне СО-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

#### СО-4. Зона иных объектов специального назначения

Зона иных объектов специального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, занятых кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Основные виды разрешенного использования:  
историко-культурная деятельность;  
земельные участки (территории) общего пользования;  
ритуальная деятельность;  
специальная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
религиозное использование;  
производственная деятельность;  
связь.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

## **Статья 27. Градостроительные регламенты производственных и коммунальных зон**

ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов I, II класса.

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и II класса, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м, 500 м и менее, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:  
объекты гаражного назначения;  
коммунальное обслуживание;  
среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);  
обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);  
обслуживание автотранспорта;  
объекты придорожного сервиса;  
производственная деятельность;  
склады;  
железнодорожный транспорт;  
автомобильный транспорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

питомники;  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
общественное питание;  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
выставочно-ярмарочная деятельность;  
спорт.

Условно разрешенные виды использования:  
бытовое обслуживание;  
религиозное использование;  
деловое управление;  
магазины;  
общественное питание;  
спорт (автодромы для обучения вождению);  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>24</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ПК-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов I, II, III класса.

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий III класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м и менее, а также объектов, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

---

<sup>24</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования:  
объекты гаражного назначения;  
коммунальное обслуживание;  
среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);  
обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);  
ветеринарное обслуживание;  
обслуживание автотранспорта;  
объекты придорожного сервиса;  
производственная деятельность;  
склады;  
железнодорожный транспорт;  
автомобильный транспорт;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
питомники;  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
общественное питание;  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
выставочно-ярмарочная деятельность;  
спорт.

Условно разрешенные виды использования:  
бытовое обслуживание;  
религиозное использование;  
деловое управление;  
магазины;  
общественное питание;  
спорт (автодромы для обучения вождению);  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м)

земельного участка<sup>25</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к III, IV или V классу;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ПК-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса.

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз IV класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м и менее, с низкими уровнями шума и загрязнения и широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

объекты гаражного назначения;

коммунальное обслуживание;

среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);

обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);

ветеринарное обслуживание;

обслуживание автотранспорта;

объекты придорожного сервиса;

производственная деятельность;

склады;

железнодорожный транспорт;

автомобильный транспорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

---

<sup>25</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.



питомники;  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
деловое управление (административно-бытовые здания);  
магазины;  
общественное питание;  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
выставочно-ярмарочная деятельность;  
спорт.

Условно разрешенные виды использования:  
бытовое обслуживание;  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
религиозное использование;  
деловое управление;  
магазины;  
общественное питание;  
спорт (автодромы для обучения вождению);  
связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>26</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне

---

<sup>26</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

ПК-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса.

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м и менее, с низкими уровнями шума и загрязнения и широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты гаражного назначения;
- коммунальное обслуживание;
- среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);
- обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);
- ветеринарное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты придорожного сервиса;
- производственная деятельность;
- склады;
- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- питомники;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- деловое управление (административно-бытовые здания);
- магазины;
- общественное питание;
- обслуживание автотранспорта (парковки);
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- спорт.

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- религиозное использование;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- магазины;
- общественное питание;
- спорт (автодромы для обучения вождению);
- связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка<sup>27</sup>. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная максимальная этажность магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 кв. м.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ПК-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

## **Статья 28. Градостроительные регламенты природно-рекреационных зон**

### **Р-1. Зона отдыха населения**

Зона отдыха населения Р-1 представляет собой природную или специально организованную территорию, предназначенную для организации отдыха (рекреации) населения, занятий физкультурой, спортом, другой оздоровительной деятельностью.

Основные виды разрешенного использования:  
отдых (рекреация).

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание (фельдшерские пункты, пункты

---

<sup>27</sup> При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до принятия настоящих Правил.

здравоохранения);  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:  
религиозное использование;  
общественное питание;  
спорт;  
природно-познавательный туризм;  
связь.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отдых (рекреация) допускает только возведение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими прогулками, для отдыха, а также пляжи, специализированные парки (парки культуры и отдыха, зоологические парки и другие подобные объекты);

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять:

95% - при площади земельного участка менее 1 га;  
90% - при площади земельного участка от 1 до 10 га;  
85% - при площади земельного участка более 10 га.

Использование земельных участков, находящихся в настоящей территориальной зоне, на которых созданы особо охраняемые природные территории, определяется в соответствии с законодательством и положениями о соответствующих особо охраняемых природных территориях.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, а также законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

#### Р-2. Зона специальных зеленых насаждений

Зона специальных зеленых насаждений Р-2 выделена для обеспечения правовых условий функционирования и развития объектов и предприятий, связанных с селекцией и воспроизводством садовых и огородных культур, лекарственных растений, а также в научных и рекреационных целях.

Основные виды разрешенного использования:  
выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;  
научное обеспечение сельского хозяйства;  
питомники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки, гаражи для служебных машин).

Условно разрешенные виды использования недвижимости:  
магазины;  
связь.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  
предельная максимальная общая площадь магазинов – 500 кв. м.

### Р-3. Зона природных ландшафтов

Зона природных ландшафтов выделена для обеспечения условий сохранения природных ландшафтов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, воспроизводства лесной растительности.

Основные виды разрешенного использования:  
обеспечение научной деятельности;  
охрана природных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:  
пчеловодство;  
питомники;  
коммунальное обслуживание;  
отдых (рекреация);  
связь;  
транспорт.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отдых (рекреация) допускает только возведение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими прогулками, для отдыха, а также необходимой для отдыха (рекреации) инфраструктуры;

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять 97% от общей площади земельного участка.

Правовой режим территорий, на которые распространяется действие лесного законодательства, определяется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

### Р-4. Зона природных и озелененных территорий

Зона природных и озелененных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, а также занятий спортом, туризмом.

Основные виды разрешенного использования:  
обеспечение научной деятельности;  
отдых (рекреация);  
охрана природных территорий.

Вспомогательные виды использования:  
обслуживание автотранспорта (парковки);  
обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:  
питомники;  
коммунальное обслуживание;  
недропользование;  
связь;  
транспорт.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отдых (рекреация) допускает только возведение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими прогулками, для отдыха, наблюдения за природой, пикников, рыбалки;

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять 97% от общей площади земельного участка.

Правовой режим территорий, на которые распространяется действие лесного законодательства, определяется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

### **ЗГЛ. Зона городских лесов**

Назначение и правовой режим территорий, занятых городскими лесами, устанавливаются в соответствии с лесным законодательством в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права граждан на благоприятную окружающую среду.

## **Статья 29. Градостроительные регламенты сельскохозяйственных зон**

### **СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

Основные виды разрешенного использования:  
сельскохозяйственное использование;  
коммунальное обслуживание;  
земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
обслуживание автотранспорта;  
обеспечение внутреннего правопорядка;  
магазины;  
общественное питание;  
спорт.

Условно разрешенные виды использования:  
сельскохозяйственное использование (крестьянские (фермерские) хозяйства);  
для ведения личного подсобного хозяйства;  
связь;  
ведение огородничества;  
ведение садоводства;  
ведение дачного хозяйства.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1000 кв. м.

СХ-2. Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков

Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также для отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:  
коммунальное обслуживание;  
обслуживание автотранспорта;  
водные объекты (противопожарные водоемы, резервуары);  
земельные участки (территории) общего пользования;  
ведение садоводства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:  
объекты гаражного назначения;  
обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:  
для ведения личного подсобного хозяйства;  
магазины;  
спорт;

связь;  
ведение огородничества;  
ведение дачного хозяйства.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для ведения огородничества, садоводства, если иное не установлено законодательством, составляет от 600 до 1100 кв. м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением жилых дачных домов) не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для ведения дачного хозяйства – от 1000 кв. м до 2500 кв. м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых дачных домов:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается в соответствии с утвержденным в установленном действующим законодательством порядке проектом организации застройки дачного некоммерческого объединения;

предельное количество этажей – 3 этажа;  
предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;  
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для иных видов деятельности, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная общая площадь магазинов – 100 кв. м.

### **Статья 30. Градостроительный регламент зоны развития застройки**

**ЗРЗ. Зона развития застройки**

Градостроительные регламенты в пределах границ зоны развития застройки ЗРЗ устанавливаются в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана развития городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года и другой утвержденной градостроительной документацией.

Зона развития застройки ЗРЗ выделена для формирования районов с возможностью определения параметров застройки и набора услуг. После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения применительно к соответствующей зоне развития застройки на подлежащей освоению территории.

Основные виды разрешенного использования:

фактическое использование недвижимости в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции



по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

**Статья 31. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах**

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте, приведенной в разделе 2 настоящих Правил.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия разделом "Проект зон охраны памятников истории и культуры города Екатеринбурга" генерального плана, утвержденного Решением Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 года N 60/1, и излагаются в настоящей статье;

2) излагаются применительно к:

территориям памятников - земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

охранным зонам памятников - земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

зонам регулирования застройки "А" - земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

зонам регулирования застройки "Б" - земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

зоне охраны пойменной части реки Исеть в пределах первой береговой террасы.

3. На территории памятника - земельном участке, на котором располагается объект культурного наследия,

разрешаются:

работы по сохранению объекта культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, предотвращающая его разрушение;

деятельность, способствующая сохранению памятников, использование их в целях туризма, науки, культуры, просвещения;

запрещаются:

проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения памятника;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объекта культурного наследия.

4. В охранных зонах памятников истории и культуры разрешается осуществлять по

проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия:

работы по сохранению, воссозданию объектов культурного наследия;

работы по благоустройству и озеленению территории, устройству дорог местного значения и проездов, в отдельных случаях - небольших автостоянок;

работы по установке информационных стендов и витрин, относящихся к объектам культурного наследия и землям историко-культурного назначения;

работы по замене выводимых из зоны промышленных и коммунально-складских объектов и других сносимых построек зданиями, сооружениями или зелеными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию объектов культурного наследия;

специальные меры, направленные на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

В охранных зонах памятников истории и культуры запрещается:

хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор предмета охраны объектов культурного наследия;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;

строительство объектов капитального строительства, не связанных с обеспечением сохранения и использования объектов культурного наследия.

5. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" формируются с целью создания целостной в композиционном отношении городской среды с учетом преемственного формирования исторического ядра Екатеринбурга и ансамблей площадей 1905 года, Труда, Малышева и Исторического сквера.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" разрешается:

сохранение и развитие общественно-деловых, культурно-бытовых, историко-мемориальных, рекреационных функций, а также жилой застройки;

осуществление нового строительства по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия, на основе конкурсного проектирования и обсуждения его результатов на градостроительном совете Екатеринбурга и в Свердловской организации Союза архитекторов России;

размещение в общественных городских пространствах произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных досок, информационных стендов и витрин, относящихся к памятникам истории и культуры;

выявление современными средствами архитектуры, благоустройства и монументально-декоративного оформления места пересечения главных композиционных осей центра (проспект Ленина и река Исеть) и периметра бывшей крепости (по плану 1723 г.);

осуществление комплексного благоустройства и озеленения территорий, гармоничного колористического решения фасадов застройки.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" запрещается:

строительство новых промышленных и коммунально-складских объектов;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера без согласования с государственными органами охраны объектов культурного наследия.

Вновь возводимые и реконструируемые объекты капитального строительства в кварталах N 119 и N 161 не должны превышать этажность зданий, существующих в этих кварталах, для сохранения обзора Храма-на-Крови и Вознесенской церкви с плотины городского пруда и здания Администрации города Екатеринбурга - с видовой площадки Храма-на-Крови.

6. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Б" формируются с целью сохранения сложившихся в XIX-XX вв. планировочных модулей и ведения нового

строительства с учетом исторически сложившегося строения кварталов Екатеринбурга - периметральной застройки, способов композиционного раскрытия периметра, высоты, протяженности, масштабности и материалов зданий.

В зонах регулирования застройки "Б" разрешается:

сохранение и развитие общественно-деловых, культурно-бытовых, рекреационных и других функций, соответствующих градоформирующему и социальному значению исторического центра Екатеринбурга;

формирование высокоплотной жилой застройки;

реконструкция и модернизация существующей застройки с учетом ее композиционной согласованности со сложившимися архитектурными комплексами и ансамблями исторического центра Екатеринбурга (координация осей, обеспечение благоприятного восприятия памятников истории и культуры, упорядочение соотношений доминант и рядовой застройки, др.);

комплексное благоустройство и озеленение территорий, выявление средствами архитектуры и благоустройства памятных мест, утраченных площадей и архитектурных доминант, создание произведений монументально-декоративного искусства, осуществление колористического решения застройки, дизайна рекламы в соответствии с проектами, согласованными с соответствующими государственными органами охраны объектов культурного наследия;

вынос промышленных и коммунально-складских предприятий, оказывающих негативное влияние на облик и экологические условия исторического центра города;

разделение пешеходного и транспортного движения путем строительства подземных переходов в основных узлах.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Б" запрещается:

строительство новых промышленных предприятий и коммунально-складских объектов;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера без согласования с государственными органами охраны объектов культурного наследия.

7. Зона охраны пойменной части реки Исеть в пределах первой береговой террасы формируется с целью сохранения открытых озелененных пространств и природных доминант, составляющих вместе с рекой Исеть единый природный комплекс центра Екатеринбурга.

В зоне охраны пойменной части реки Исеть в пределах первой береговой террасы разрешается:

проведение работ по очистке реки и поймы, благоустройству и озеленению территорий, оформлению русла реки;

строительство зданий культурно-зрелищного, рекреационного, историко-мемориального, туристического, спортивного назначения не выше 3-х этажей общей площадью до 1000 кв. м;

вынос промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, станций технического обслуживания автотранспорта, оказывающих негативное влияние на облик и экологические условия исторического центра города;

осуществление мероприятий, направленных на разделение пешеходного и транспортного движения.

В зоне охраны пойменной части реки Исеть в пределах первой береговой террасы запрещается:

строительство новых промышленных предприятий и коммунально-складских объектов;

размещение жилой застройки.

Проведение благоустроительных, строительных и реконструктивных мероприятий, пользование пойменными территориями должно выполняться способами и методами, не

наносщими вреда окружающей природной среде и не уменьшающими эстетическую ценность этих территорий.

При строительстве и реконструкции зданий должно обеспечиваться сохранение видовых коридоров на архитектурно-ландшафтные комплексы Новотихвинского монастыря с Собором Александра Невского, усадьбу Расторгуева-Харитонова, Вознесенскую церковь, Храм-на-Крови.

Визуально значимые точки поймы - излучины, стрелки и другие - могут акцентироваться средствами архитектуры, ландшафтного дизайна и благоустройства.

8. Требования государственных органов охраны объектов культурного наследия к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства, указанных в частях 5 - 7 настоящей статьи, а также информация об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, представляющих собой историко-культурную ценность, излагаются в виде ограничений, определенных утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия, и включаются в градостроительные планы земельных участков.

Утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности "А" и "Б", в зоне охраны пойменной части реки Исеть в пределах первой береговой террасы без внесения указанных в первом абзаце настоящей части ограничений не допускается.

### **Статья 32. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

1) градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей (настоящим пунктом);

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных и водоохраных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;

2) Земельный кодекс Российской Федерации;

3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6) утратил силу. - Решение Екатеринбургской городской Думы от 23.06.2009 N 20/7;

7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции 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»;

8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;

12) ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года N 1790;

13) ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, включая шумовую зону аэропорта, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

предприятия пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;  
спортивные сооружения;  
парки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;  
сельхозугодия и теплицы для выращивания культур, используемых для употребления в пищу и производства продуктов питания.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

использование сточных вод для удобрения почв;

кладбища, скотомогильники, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения и стоянки на дорогах, в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

вспашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

8. Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:

1) до 10 км - в размере 50 м;

2) от 10 до 50 км - в размере 100 м;

3) от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

9. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона

берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м - для уклона до 3 градусов и 50 м - для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон СО-1 – зон водозаборных, иных технических сооружений:

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

размещение стоянок транспортных средств;

проведение рубок лесных насаждений.

### **Статья 33. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется**

На карте градостроительного зонирования (раздел 2 настоящих Правил), помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары).

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются и на которые не распространяются градостроительные регламенты (Таблица № 2). Таблица № 2

Обозначение	Наименование основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются и на которые не распространяются градостроительные регламенты
ТОП-1	Территории общего пользования (парки, набережные)

ТОП-2	Территории общего пользования (скверы, бульвары)
ТОКН	Территории объектов культурного наследия
ТЖД	Территории железной дороги федерального подчинения

ТОП-1. Территории общего пользования - парки, набережные

Назначение территорий:

парки;  
набережные;  
вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;  
игровые площадки;  
спортплощадки;  
прокат игрового и спортивного инвентаря;  
комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;  
компьютерные залы, интернет-кафе;  
танцплощадки, дискотеки;  
летние театры и эстрады;  
тиры;  
предприятия общественного питания;  
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;  
рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;  
озеленение;  
малые архитектурные формы;  
вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;  
пункты оказания первой медицинской помощи;  
оранжереи;  
хозяйственные корпуса;  
участковые пункты милиции;  
общественные туалеты;  
резервуары для хранения воды;  
объекты пожарной охраны;  
парковки;  
площадки для выгула собак.

ТОП-2. Территории общего пользования - скверы, бульвары

Назначение территорий:

зеленые насаждения;  
мемориальные комплексы;  
дендропарки;  
игровые площадки;  
вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;  
летние театры и эстрады;  
общественные туалеты;  
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.



ТОКН. Территория объектов культурного наследия.

Территория объектов культурного наследия выделена для определения границ земельных участков, на которых расположены памятники и ансамбли, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, а также памятниками и ансамблями, являющимися выявленными объектами культурного наследия.

Назначение территории:  
историко-культурная деятельность;  
общественные туалеты;  
некапитальные объекты торговли;  
некапитальные объекты общественного питания.

ТЖД. Территории железной дороги

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.