ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА – МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ» (ПРОЕКТ)

Оглавление

Преамбула

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах Статья 2. Цели, назначение и порядок применения Правил при регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 5. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил

Глава 2. Порядок использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, права на которые возникли до введения в действие настоящих Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам по использованию земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

Глава 3. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 8. Общие положения о порядке образования и использования земельных участков

Статья 9. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»

Глава 4. Общие положения по подготовке документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 10. Назначение, цели и виды документации по планировке территории

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

Глава 5. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Статья 12. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

Статья 13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

Статья 14. Результаты публичных слушаний и их опубликование

Статья 15. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, внесения в них изменений Статья 16. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, 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 6. Порядок внесения изменений в Правила

Статья 18. Исполнительный орган государственной власти Свердловской области, уполномоченный вносить изменения в Правила

Статья 19. Основания для рассмотрения Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области предложений о внесении изменений в настоящие Правила

Статья 20. Порядок направления предложений о внесении изменений в Правила

Статья 21. Содержание и форма предложения о внесении изменений в Правила

Статья 22. Порядок рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила

Статья 23. Подготовка проекта внесения изменений в настоящие Правила

Статья 24. Внесение изменений в настоящие Правила

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территорий

Глава 7. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 25. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Глава 8. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Статья 26.1 Карта отображения установленных зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории муниципального образования «город Екатеринбург» Карта отображения справочных зон действия Статья 26.2 по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории муниципального образования «город Екатеринбург» Статья 27.1 Карта отображения установленных водоохранных зон, зон санитарной хозяйственно-бытового водоснабжения охраны источников питьевого на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 27.2 Карта отображения справочных водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 28.1 Карта отображения установленных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 28.2 Карта отображения справочных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 28.3 Карта отображения установленных охранных зон на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Раздел 3. Градостроительные регламенты

Глава 9. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 29 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования «город Екатеринбург»

Статья 30. Общественно-деловые зоны

Статья 31. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Статья 32. Жилые зоны

Статья 33. Зоны специального назначения

Статья 34. Производственные зоны

Статья 35. Зоны рекреационного назначения

Статья 36. Зона особо охраняемых природных территорий

Статья 37. Зоны сельскохозяйственного использования

Статья 38. ЗРЗ. Зона развития застройки

Статья 39. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется

Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, установления принятым целях территориальных зон и градостроительных регламентов использования земельных участков, строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства на территории муниципального образования «город Екатеринбург», определяющим порядок применения Правил внесения также И в них изменений.

Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами 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», Положением о Министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области,

Правительства Свердловской утвержденным постановлением от 05.09.2012 № 963-ПП, 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, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов Российской Федерации, Свердловской области и муниципального образования «город Екатеринбург», определяющих основные направления социально-экономического градостроительного И развития территории «город Екатеринбург», муниципального образования охраны культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на его территории, окружающей природной среды и рационального использования природных ресурсов.

Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах

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;

объект с повышенными архитектурно-градостроительными требованиями – объект капитального строительства, относящийся к одной из следующих групп:

объекты, расположенные на земельных участках в центральной исторической зоне города Екатеринбурга, ограниченной улицами Московская — Фурманова — Ткачей — Восточная — Челюскинцев;

объекты, расположенные на земельных участках, примыкающих к магистральным дорогам и магистральным улицам общегородского значения непрерывного движения, главной улице города — проспекту Ленина и улице Татищева, набережным и береговым полосам реки Исеть, согласно генеральному плану муниципального образования «город Екатеринбург»;

объекты в зонах охраны объектов культурного наследия;

уникальные объекты, перечисленные в части 2 статьи 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

здания зрелищных и культурно-просветительных учреждений, культовых объектов с массовым пребыванием людей вместимостью 2000 человек и более;

объекты федерального и регионального значения;

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 поименования этих видов деятельности в статьях 30 – 39 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при соблюдении требований, установленных законодательством Российской Федерации и Свердловской техническими регламентами, настоящими Правилами, местными 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;

разрешенного использования земельных основные виды и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков, В TOM числе ПО строительству, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, осуществлять которые разрешено в силу поименования этих видов деятельности в статьях 30 – 39 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. 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;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков, ПО строительству, В TOM числе реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства, осуществлять которые разрешено в силу поименования этих видов деятельности в статьях 30 – 39 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам и допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и выбираются и осуществляются совместно с ними;

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 поименования этих видов деятельности в статьях 30 — 39 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам 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;

градостроительное зонирование — зонирование территории муниципального образования «город Екатеринбург» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент — устанавливаемые настоящими Правилами 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

градостроительный план земельного участка — документ, подготавливаемый применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с статьей 38, частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

установленные зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зоны особой градостроительной значимости, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, границы которых утверждены в соответствии с законодательством Российской Федерации;

справочные зоны с особыми условиями использования территорий охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зоны особой градостроительной значимости, водоохранные 30НЫ, 30НЫ затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственноохраняемых водоснабжения, 30НЫ объектов. Указанные отображаются условно в целях информирования участников градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

(далее - линейные объекты);

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, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, объектов капитального строительства;

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;

максимальный процент застройки в границах земельного участка — показатель градостроительного регламента, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

высота здания, строения, сооружения — 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; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

количество этажей – сумма всех этажей здания, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

площадь жилищного фонда — совокупность общей площади жилых помещений (площади квартир) многоквартирных жилых домов, расположенных в границах земельного участка;

коэффициент плотности жилищного фонда — отношение площади жилищного фонда в границах земельного участка к площади земельного участка;

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;

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

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, или линейную строительную систему, плоскостную имеющую наземную, (или) подземную части, состоящую несущих, надземную строительных конструкций отдельных случаях И ограждающих

и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

проезд — территория общего пользования, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы;

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

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;

общая площадь здания жилого назначения – сумма площадей этажей здания, внутренних поверхностей измеренных пределах наружных При этом в площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади уровне данного этажа и не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, которая учитывается на нижнем этаже. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются. Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас;

общая площадь здания общественного назначения – сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), измеряемая на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистовой отделкой) наружных стен. В общую площадь здания включается площадь антресолей, галерей, балконов, зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания. В общую площадь здания не проветривания включаются площади подполья ДЛЯ на вечномерзлых грунтах; чердака; технического подполья при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 м, а также наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также в подвальных этажах пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей;

общая площадь здания производственного назначения — сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания. В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих

конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), над подвесными потолками, а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников. Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многоэтажного здания (двухсветных и многосветных), следует включать в общую площадь в пределах одного этажа;

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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).

Статья 2. Цели, назначение и порядок применения Правил при регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

- 1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации на территории муниципального образования «город Екатеринбург» регулируют порядок землепользования и застройки, установленный на основании градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург».
- 2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования «город Екатеринбург», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия на его территории;

создание условий для реализации генерального плана и программ развития муниципального образования «город Екатеринбург», систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для подготовки документации по планировке территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

обеспечение прав, законных интересов и равенства физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных

случаях;

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при: подготовке документации по планировке территории; внесении изменений Правила; предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства; видов разрешенного при изменении использования земельных строительства капитального осуществлении объектов И при градостроительной деятельности;

создание условий для формирования эстетически ценной городской среды; обеспечение доступности городской среды для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

с муниципальными правовыми актами, принимаемыми органом местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

- 4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «город Екатеринбург», физическими и юридическими лицами.
- 5. В случае если по заявлению физического или юридического лица градостроительный план земельного участка и (или) разрешение на строительство были выданы в установленном законом порядке до вступления в действие настоящих Правил, правообладатели земельных участков и (или) объектов строительства вправе осуществлять строительство капитального или реконструкцию объекта капитального строительства на основании ранее выданных разрешительных документов (градостроительного плана земельного разрешения строительство) участка (или) на И соответствии с градостроительными регламентами, действовавшими на момент выдачи разрешительных документов.

Данное обстоятельство не лишает физических и юридических лиц права на обращение с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в соответствии с настоящими Правилами.

6. Настоящие Правила в части регулирования градостроительных регламентов использования земельных участков и объектов капитального

строительства части установления вида разрешенного использования и предельных параметров использования не распространяются на земельные участки, права на которые возникли по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов), которые используются в соответствии с видом разрешенного использования предельными параметрами, И установленными на момент проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, включая аукционы на право заключения застроенной территории, о развитии комплексного территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса; об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

7. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

- 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются 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 распространяются равной мере на расположенные 30H все в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.
 - 2. На картах в разделе 2 настоящих Правил отображены границы:
- территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» (статья 25);
 - зон с особыми условиями использования территорий:
- зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия статьи 26.1, 26.2;
- водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения статьи 27.1, 27.2;
 - санитарно-защитных зон предприятий и иных объектов статьи 28.1, 28.2;
 - установленных охранных зон статья 28.3;
- территорий, на земельные участки, в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется (статья 39).

На картах в разделе 2 настоящих Правил могут отображаться границы:

- иных зон, как утвержденных в соответствие с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области, так и обозначенных условно в целях охраны объектов культурного наследия, окружающей природной среды и рационального использования природных

ресурсов, зон объектов с повышенными архитектурно-градостроительными требованиями;

- земель, в отношении которых градостроительные регламенты не распространяются.
- 3. 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.

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.

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:

производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные третьим абзацем настоящего пункта.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности 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:

- с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 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;
- с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

с учетом требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

красным линиям;

осевым линиям дорог, улиц и проездов;

границам земельных участков;

границам или осям полос отвода для коммуникаций;

административным границам муниципального образования «город Екатеринбург»;

границам административных районов, жилых кварталов, микрорайонов; естественным границам природных объектов; иным границам.

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

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:

сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

требованиям к оформлению фасадов вновь строящихся, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии со сложившимся архитектурным окружением.

На картах зон особого градостроительного регулирования показываются территории, в пределах которых строительство особо важных объектов капитального строительства должно осуществляться, как правило, на основании проектной документации, разработанной в соответствии с архитектурным (эскизным) проектом, одобренным архитектурно-градостроительным советом при Губернаторе Свердловской области.

- 5. На картах зон действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, в границах которых устанавливаются ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.
- 6. К земельным участкам и объектам капитального строительства, пределах ограничений, отображенных находящимся 30H на картах 26.1 28.3, градостроительные регламенты, статьях определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, установленные

главой 9, применяются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

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

градостроительным регламентам, установленным главой 9 настоящих Правил — в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;

ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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).

- 8. 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.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 9 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам

специальных согласований.

9. 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 объектов капитального строительства, участков (или) 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 противоречащей Федеральному документов части, не 184-ФЗ «О техническом от 27 декабря 2002 года № регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка; иные показатели;

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».

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.

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.

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.

11. Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение, связь и т.д.), являются всегда разрешенными 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).

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 отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов государственной власти Свердловской области, осуществляющих контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

размещения Правил на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в сети Интернет (www.minstroy.midural.ru);

Органы, уполномоченные на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, обеспечивают предоставление физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры в порядке, предусмотренном для предоставления сведений

из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «город Екатеринбург».

Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 5. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил

- 1. Co ДНЯ вступления силу настоящих Правил документация планировке территории, утвержденная установленном порядке В до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.
- Внесение изменений генеральный план городского образования «город Екатеринбург», муниципального утверждение территориального планирования (Российской документов Свердловской области) применительно к территории муниципального образования «город Екатеринбург», внесение изменений в такие документы, изменения в документацию ПО планировке территории, утвержденную вступления настоящих Правил, документации силу утверждение по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Свердловской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

Глава 2

ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам по использованию земельных участков и объектов капитального строительства

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органа местного самоуправления городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург» по вопросам землепользования и застройки действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

- капитального 3. Земельные участки объекты строительства, И построенные предоставленные И на законных основаниях введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
- 1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил);
- 2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение подобных объектов;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы объектов капитального строительства от границ участка) или больше (плотность застройки высота/количество этажей, максимальный процент застройки, коэффициент плотности жилищного фонда) значений, установленных главой 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.
- 4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1. Объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим регламентам Правилам И техническим (a вплоть ДΟ 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) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства,

реконструкции, установленными настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу − нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на строительство, не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид не допускается. Изменить не соответствующий градостроительному регламенту Правил вид использования земельного настоящих и (или) объекта капитального строительства возможно только на любой основной вид разрешенного использования либо обратиться с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Глава 3 РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 8. Общие положения о порядке образования и использования земельных участков

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

обращаются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Свердловской области с заявлением о формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции из состава земель, находящихся в государственной собственности или являются неразграниченными землями, или в Администрацию города Екатеринбурга – при предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности и осуществляют действия по

подготовке документации по планировке территории в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

являясь правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

осуществляют иные, не запрещенные законодательством, действия в области землепользования и застройки.

- 2. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется только после проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правил в части изменения границ территориальных зон.
- 3. Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются градостроительными регламентами в составе настоящих Правил.

- 4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.
- 5. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.
- 6. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.
- 7. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.
- 8. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости препятствующим рациональному И другим использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

- 9. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.
- 10. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков или выделения из него земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку, в том числе путем установления сервитута, а также соблюдение других обязательных требований, установленных в Главе 1.1 Земельного Кодекса Российской Федерации, касающихся образования земельных участков.

Статья 9. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург»

- 1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Екатеринбург» (далее Комиссия) создается Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в целях подготовки проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, совершения иных действий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.
- 2. Комиссия организует и проводит публичные слушания по отдельным вопросам градостроительной деятельности.
- 3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается правовым актом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Глава 4

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ»

Статья 10. Назначение, цели и виды документации по планировке территории

- 1. Содержание и порядок действий по подготовке документации по планировке территории установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими Правилами, иными 9 правовыми актами.
- 2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных

для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется исполнительной уполномоченными органами власти, органами самоуправления 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.

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.

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

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

Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки следующих видов документации:

- 1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;
- 2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- 3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа вне состава проектов планировки территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

В составе проектов межевания территории может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков.

- 4. Решения о подготовке различных видов документации по планировке территории принимаются Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области с учетом параметров существующего и планируемого использования конкретной территории в следующих случаях:
 - 1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе

проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо установить или изменить:

границы элементов планировочной структуры — кварталов, микрорайонов, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

границы территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных территорий общего пользования) и границы земельных участков, на которых расположены или планируются к размещению линейные объекты без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо установить или изменить:

границы земельных участков, которые не являются земельными участками в составе территорий общего пользования;

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- 3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков или без них разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.
- 5. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство или реконструкцию объектов капитального строительства и подготовить проектную документацию в соответствии градостроительным планом земельного участка.

В указанных случаях подготовка документации по планировке территории не осуществляется, границы земельных участков не устанавливаются, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

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 территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

- 1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.
- 2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным органом власти в установленном порядке.
 - 3. В составе градостроительного плана земельных участков указываются: границы земельного участка;

границы зон действия публичных сервитутов,

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный распространяется действие градостроительного регламента). участок При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка ДЛЯ государственных информация муниципальных содержаться или нужд, должна 0 всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях

к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

информация о расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектах культурного наследия;

информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения (далее – технические условия);

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

- 4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
- 5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным документом для:

подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов);

выдачи разрешений на строительство; выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5 ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 12. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

- 1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (по вопросам градостроительной деятельности) 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 информирования населения о готовящемся градостроительном решении и выявления мнения заинтересованных лиц по выносимым на публичные слушания вопросам.
- 2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся:
- 1) по проекту Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Екатеринбург» (далее Правила) и проекту внесения изменений в Правила;
- 2) по проектам планировки и проектам межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург», а также по проектам 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»;
- 5) по проекту генерального плана муниципального образования «город Екатеринбург», а также по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования «город Екатеринбург».
- 3. Публичные слушания есть протяженная во времени процедура, включающая в себя оповещение о проведении публичных слушаний, опубликование выносимых на публичные слушания проектов, проведение собрания участников публичных слушаний, составление и опубликование результатов публичных слушаний.
- 4. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся с участием заинтересованных лиц, чьи законные интересы могут быть нарушены в связи с реализацией на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта, того или иного градостроительного решения (статьи 24, 28, 31, 39, 40, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
- 5. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности 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 градостроительной деятельности.
 - 6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Статья 13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

- 1. Назначение публичных слушаний
- 1.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (далее Министерство). Публичные слушания по отдельным вопросам в сфере градостроительной деятельности назначаются правовым актом (приказом) Министерства.
- 1.2. 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), о времени начала регистрации участников публичных слушаний;
 - 5) о лицах, являющихся участниками публичных слушаний;
- 6) о порядке, сроках подачи предложений и замечаний по обсуждаемому проекту или вопросу.
- 7) о создании и персональном составе организационного комитета по подготовке и проведению публичных слушаний (далее Оргкомитет), руководителе Оргкомитета.
- 1.3. Приказ Министерства о назначении публичных слушаний подлежит обязательному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (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 приказа Министерства о назначении публичных слушаний в «Областной газете» публикуется, а также размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» краткое информационное сообщение о проведении публичных слушаний.

Дата опубликования приказа Министерства о назначении публичных «Официальном слушаний интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov66.ru) является Свердловской области» оповещения датой участников публичных слушаний и началом исчисления срока проведения публичных слушаний ПО вопросам градостроительной деятельности, установленного в статьях 39, 40, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- 2. Подготовка публичных слушаний.
- 2.1. 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 по подготовке проекта Правил (далее Комиссия);
- 2) по проекту генерального плана муниципального образования «город Екатеринбург», а также по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования «город Екатеринбург», по проектам планировки и проектам межевания территории муниципального образования «город Екатеринбург», а также по проектам внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории муниципального

образования «город Екатеринбург» – Министерство.

2.2. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган формирует и устанавливает персональный состав Оргкомитета, назначает руководителя Оргкомитета.

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

Последующие заседания Оргкомитета проводятся по мере необходимости.

Итоги заседаний Оргкомитета оформляются протоколом, который подписывается руководителем Оргкомитета уполномоченного на проведение публичных слушаний органа.

Комиссия вправе уполномочить специализированную организацию на подготовку и проведение публичных слушаний либо обратиться в Министерство с заявлением о создании Оргкомитета и передаче созданному Оргкомитету функций по подготовке и проведению публичных слушаний.

- 2.3. Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа:
- 1) обеспечивает опубликование оповещения о проведении публичных слушаний в установленном настоящими Правилами порядке, а также размещает его на официальном сайте Министерства в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) направляет лицам, имеющим право на участие в публичных слушаниях, сообщения о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами;
- 3) обеспечивает опубликование выносимого на публичные слушания проекта, а также информирует заинтересованных лиц иными способами, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами;
- 4) собирает и анализирует поступившие предложения и замечания, касающиеся вынесенного на публичные слушания проекта или вопроса;
- 5) определяет список докладчиков, а также иных приглашенных лиц, которым предлагается дать свои предложения и замечания касательно вынесенного на публичные слушания проекта или вопроса;
- 6) определяет регламент проведения Собрания с учетом существа вынесенного на публичные слушания проекта или вопроса, времени, отведенного на проведение Собрания, а также поступивших предложений и замечаний, заявок о выступлении на Собрании;
 - 7) организует подсчет голосов на Собрании;
- 8) осуществляет иные, необходимые для проведения публичных слушаний действия.
- 2.4. Представление предложений и замечаний по вопросам публичных слушаний, а также заявок на выступление.
 - 1) участники публичных слушаний, а также иные лица вправе представить

в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся проекта или вопроса, вынесенного на публичные слушания в срок, установленный в приказе Министерства о назначении публичных слушаний.

- 2) заявки на выступление на Собрании подаются участниками публичных слушаний в Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа 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.
 - 3. Проведение собрания участников публичных слушаний.
- 3.1. Собрание проводится в день, время и в местах, указанных в решении о назначении публичных слушаний, независимо от количества участников Собрания, в будние дни преимущественно не ранее 18.00. Проведение собраний в нерабочие и праздничные дни не допускается.
- 3.2. В ходе проведения Собрания может вестись видео и (или) аудиозапись выступлений участников публичных слушаний.
- 3.3. 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, позволяющих провести подсчет голосов участников Собрания.
- 3.4. Перед началом проведения Собрания Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа обеспечивает проведение регистрации прибывших участников публичных слушаний для участия в Собрании.
- 3.5. Регистрации для участия в Собрании подлежат лица, имеющие право публичных слушаниях ПО соответствующему vчастие на или вопросу, при условии идентификации их личности, осуществляемой по предъявлении паспорта или документа, заменяющего паспорт. Предъявление паспорта или заменяющего его документа для регистрации признается согласием использование содержащихся в нем сведений в целях организации и проведения публичных слушаний. Лица, являющиеся правообладателями земельных участков или объектов капитального строительства, предъявляют также оригинал нотариально заверенную или копию свидетельства о государственной регистрации права, либо выписку из единого государственного
- 3.6. В регистрационный лист вносятся следующие сведения об участнике Собрания:
- 1) фамилия, имя, отчество и регистрация по месту постоянного или временного проживания гражданина;
- 2) наименование, место нахождения, основной государственного регистрационного номер юридического лица, фамилии, имени, отчества его руководителя или представителя, реквизитов документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица;

- 3.7. Участник публичных слушаний проверяет правильность внесенных сведений в регистрационный лист, расписывается в соответствующей графе регистрационного листа, подтверждая правильность внесенных сведений, после чего ему выдается карточка для голосования.
- 3.8. Регистрация участников публичных слушаний завершается ко времени начала проведения Собрания.
- 3.9. На Собрании вправе присутствовать зарегистрированные участники публичных слушаний, сотрудники уполномоченного на проведение публичных слушаний органа, участники Оргкомитета, приглашенные, а также иные лица, при наличии свободных мест.
- 3.10. Участники Собрания, а также иные присутствующие лица обязаны соблюдать регламент Собрания, общественный порядок в Собрании. Лица, нарушающие общественный порядок либо иными действиями проявляющие неуважение к участникам публичных слушаний, удаляются из помещения, в котором проводится Собрание, по распоряжению председателя Собрания, в котором проводятся публичные слушания. Меры по удалению из помещения такого участника публичных слушаний принимаются председателем Собрания.
- 3.11. Председатель Собрания председательствует на Собрании, принимает необходимые меры по установлению и обеспечению надлежащего порядка на Собрании. Распоряжения председателя Собрания обязательны для всех участников публичных слушаний, а также для всех иных лиц, присутствующих на Собрании. Лицо, нарушающее порядок на Собрании или не подчиняющееся законным распоряжениям председателя Собрания, после предупреждения может быть удалено из помещения, в котором проводится Собрание.
- 3.12. В отсутствие председателя Собрания его обязанности исполняет заместитель председателя Собрания.
 - 3.13.Секретарь Собрания ведет протокол.
 - 3.14. После завершения регистрации участников Собрания председатель:
 - 1) открывает Собрание, объявляя о его начале;
 - 2) представляет себя, заместителя председателя и секретаря Собрания;
 - 3) оглашает:
 - вопрос публичных слушаний;
 - состав Оргкомитета;
 - список приглашенных лиц, прибывших на Собрание;
- количество зарегистрированных участников Собрания и количество выданных карточек для голосования;
- 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; 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, после чего дает возможность задать уточняющие вопросы и предоставляет дополнительное время для ответов на них; также для вопросов и выступлений в порядке очередности и (или) по мере поступления заявок.

- 5) предоставляет слово участникам публичных слушаний, подавшим заявки для выступления на Собрании в порядке их поступления.
- 6) ставит на голосование проект, вопрос, вынесенный на публичные слушания;
 - 7) подводит итоги голосования
- 8) после окончания Собрания закрывает его, объявляя об окончании Собрания.
 - 3.15. Председатель Собрания вправе:
- 1) продлить срок регистрации участников Собрания на срок, не превышающий 30 минут;
- 2) перенести время начала проведения Собрания на срок, не превышающий 30 минут;
- 3) объявить перерыв при проведении Собрания на срок, не превышающий 20 минут;
- 4) предложить выступающему высказываться по существу обсуждаемого вопроса;
- 5) предложить выступающему не повторять выступление предыдущих участников;
- 6) прерывать выступление после предупреждения, сделанного выступающему, если тот вышел за рамки отведенного ему времени либо вышел за рамки предмета обсуждаемого вопроса;
 - 7) задавать вопросы выступающему по окончании его выступления;
- 8) предоставить слово для выступления лицам, присутствующим на Собрании, не прошедшим регистрацию;
- 9) принять меры по удалению из помещения участника Собрания, нарушающего общественный порядок либо иными действиями проявляющего неуважение к участникам Собрания, препятствующего проведению Собрания;
 - 10) 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 помещения, в котором проводится Собрание (при отсутствии возможности организовать прямую трансляцию Собрания в дополнительных помещениях с одновременным предоставлением возможности проголосовать участникам Собрания);
- при наличии технических и иных причин, препятствующих проведению Собрания.

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

Решение о прекращении Собрания, принятое председателем Собрания до начала открытия Собрания, оформляется актом о прекращении Собрания,

в котором указываются причины невозможности проведения Собрания, подписанным Председателем и секретарем Собрания.

На основании решения о прекращении Собрания, принятого председателем, приказом Министерства назначается новая дата, время и место проведения Собрания. Содержание приказа Министерства и порядок его опубликования должны соответствовать требованиям, установленным пунктом 1.2 статьи 13 настоящих Правил.

3.16. Участники Собрания задают вопросы по теме публичных слушаний путем передачи записок с вопросами секретарю Собрания.

Вопросы, поданные в виде записок, озвучивает председатель Собрания. Вопросы, не соответствующие теме публичных слушаний, оглашаются с пояснением причин несоответствия такого вопроса теме публичных слушаний, но ответы на подобные вопросы не даются. Записки, содержащие ругательства, оскорбления органов власти или участников Собрания, не зачитываются.

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

3.17. Во время голосования по вопросам, поставленным на голосование, Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа обеспечивает гласный подсчет голосов.

Статья 14. Результаты публичных слушаний и их опубликование

По результатам проведения обсуждений вырабатываются рекомендации по вынесенным на публичные слушания вопросам (об утверждении проекта или принятии соответствующего решения).

- 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 Собрания 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 Собрания.

Участник публичных слушаний вправе не позднее трех дней после проведения Собрания представить в письменном виде свои аргументированные предложения и замечания для включения в протокол.

3. На основании протокола публичных слушаний, а также предложений, поданных в установленном настоящим Положением порядке, в течение пяти дней

со дня подписания протокола публичных слушаний Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний (далее – Заключение).

Заключение подписывает руководитель Оргкомитета уполномоченного на проведение публичных слушаний органа.

- 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 предложений и замечаний участников публичных слушаний по обсуждаемому проекту;
 - 5) итоги публичных слушаний (рекомендации).
- 5. Заключение вместе с протоколами публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, указанным в подпунктах 1 и 5 пункта 2 статьи 12 настоящих Правил, публикуется на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru), а также размещается на официальном сайте Министерства в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» в течение четырнадцати дней со дня проведения последнего Собрания.

Заключение вместе с протоколом публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, указанным в подпунктах 2, 3 и 4 пункта 2 статьи 12 настоящих Правил, публикуется на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru), а также размещается на официальном сайте Министерства в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» в течение четырнадцати дней со дня проведения Собрания.

Статья 15. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, внесения в них изменений

- 1. Решение о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений вила 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) 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)

и размещения на официальном сайте Министерства в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» и составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

- 3. В случае подготовки проекта Правил к части территории муниципального образования «город Екатеринбург» 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 Правила части внесения В в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся территориальной 30НЫ, ДЛЯ которой установлен градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
- 4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа в обязательном порядке организует демонстрационных выставки, экспозиции материалов проекта землепользования застройки, проекта внесения 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.
- 5. Участниками публичных слушаний по проекту Правил и по проекту о внесении изменений в Правила являются:
 - 1) жители муниципального образования «город Екатеринбург»;
- 2) правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург».
- 6. 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 протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- 7. Министерство в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и обязательных приложений принимает решение об утверждении проекта Правил, о внесении изменений в Правила или о направлении проекта Правил, внесения изменений В Правила В Комиссию в соответствии с результатами публичных слушаний. Указанное решение в форме приказа Министерства подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской (www.pravo.gov66.ru) не позднее семи дней со дня его принятия, а также

размещается на официальном сайте Министерства в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет».

8. Утвержденные Правила либо изменения в Правила подлежат опубликованию в течение семи дней со дня их утверждения на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru), а также размещаются на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 16. Особенности подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, 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 или на отклонение от предельных параметров 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 разрешения на отклонение от предельных параметров 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 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 разрешения на отклонение от предельных параметров Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа обеспечивает опубликование решения о назначении публичных слушаний, направление сообщений о проведении публичных 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, запрашивается которому данное К 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 или на отклонение от предельных параметров, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
- 6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного или объекта капитального строительства участка 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, предоставлении разрешения на условно разрешенный 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, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении 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. Оргкомитет уполномоченного на проведение публичных слушаний органа 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.
- 5. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний решение принимает документации об утверждении территории отклонении документации планировке ИЛИ об такой и о направлении ее разработчику на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Указанное решение в форме приказа Министерства подлежит опубликованию течение принятия В семи дней даты решения «Официальном информации Свердловской интернет-портале правовой (www.pravo.gov66.ru) размещается официальном И Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
- 6. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru) и размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 6 ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 18. Исполнительный орган государственной власти Свердловской области, уполномоченный вносить изменения в Правила

Исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным вносить изменения в Правила, является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Статья 19. Основания для рассмотрения Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области предложений о внесении

изменений в настоящие Правила

Основаниями для рассмотрения Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области предложений о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил генеральному плану городского округа муниципального образования «город Екатеринбург», возникшее в результате внесения в него изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон или об изменении градостроительных регламентов.

Статья 20. Порядок направления предложений о внесении изменений в Правила

- 1. Предложения о внесении изменений в Правила, в том числе об изменении границ территориальных зон или изменении градостроительных регламентов направляются в Комиссию:
- 1) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Свердловской области, органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных в подпунктах 1-3 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- 2) органами государственной власти Свердловской области в случаях, когда необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;
- 3) физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо случаях, результате применения правил землепользования если В В застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений
- 2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в письменной форме в Комиссию.

Статья 21. Содержание и форма предложения о внесении изменений в Правила

- 1. Предложение оформляется в свободной письменной форме и направляется в Комиссию.
- 2. Заявление физических или юридических лиц с предложением о внесении изменений в Правила должно быть мотивированным и содержать подтверждение того, что в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Заявления федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Свердловской области, органов местного самоуправления в случаях, предусмотренных в подпунктах 1 — 3 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о внесении изменений в Правила должны быть мотивированным и содержать подтверждение того, что положения Правил могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения или местного значения.

- 3. В случае предложений о внесении изменений в Правила в части изменения карты градостроительного зонирования к заявлению в качестве обоснования предложений могут быть приложены:
- 1) ситуационный план для определения местоположения земельного участка или территории, в границах которых заявитель предлагает изменить градостроительный регламент либо изменить границы территориальной зоны с установлением ее по границам земельного участка (территории);
- 2) картографические материалы, схемы, а также текстовые материалы, обосновывающие необходимость изменения границ соответствующих территориальных зон, установления границ иной территориальной зоны, введения новых видов территориальных зон и установления их границ;
- 3) кадастровый паспорт земельного участка (земельных участков) в случае предложения изменить градостроительный регламент в границах земельного участка (земельных участков);
- 4) правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства и (или) земельный участок в случае, если заявитель является правообладателем объекта капитального строительства и (или) земельного участка, расположенного в составе территориальной зоны, границы которой он предлагает изменить, в границах которых он предлагает установить иную территориальную зону или ввести новый вид территориальных зон в части изменения градостроительного регламента.
- 4. В случае направления предложений о внесении изменений в Правила в части изменения градостроительных регламентов, введения новых видов территориальных зон заявление должно содержать:

мотивированное обоснование внесения изменений в части изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, с указанием предлагаемого перечня основных, вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования недвижимости;

мотивированное обоснование внесения изменений в части установления предельных размеров (минимальных и (или) максимальных) земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства (высота, этажность, процент застройки в пределах земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, иные параметры.

Статья 22. Порядок рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила

- 1. Предложения федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Свердловской области, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, а также случаи выявления несоответствия Правил документам территориального планирования подлежат рассмотрению Комиссией в течение тридцати дней с момента поступления в порядке, утвержденном Порядком деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Екатеринбург».
- 2. По результатам рассмотрения Комиссия 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 в течение трех дней это заключение в Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.
- 3. Министерство 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 данные Правила с указанием причин отклонения.
- 4. Решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила оформляется в виде приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Решение об отклонении предложения о внесении изменения в Правила может быть принято в произвольной форме (письменное сообщение об отклонении предложения о внесении изменения в Правила).

Статья 23. Подготовка проекта внесения изменений в настоящие **Правила**

- 1. Подготовка проекта внесения изменений в Правила осуществляется Комиссией в течение тридцати дней с момента принятия соответствующего приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.
- 2. Подготовленный проект внесения изменений в Правила направляется Комиссией Министерство строительства развития инфраструктуры области, Свердловской который осуществляет проверку проекта соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования.
- 3. По результатам указанной проверки Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области принимает решение о назначении публичных слушаний или отправляет проект на доработку в Комиссию в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, документам территориального планирования.
 - 4. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила

проводятся в соответствии с нормативным правовым актом Министерства, устанавливающим порядок организации и проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

5. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и направляет указанный проект в Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

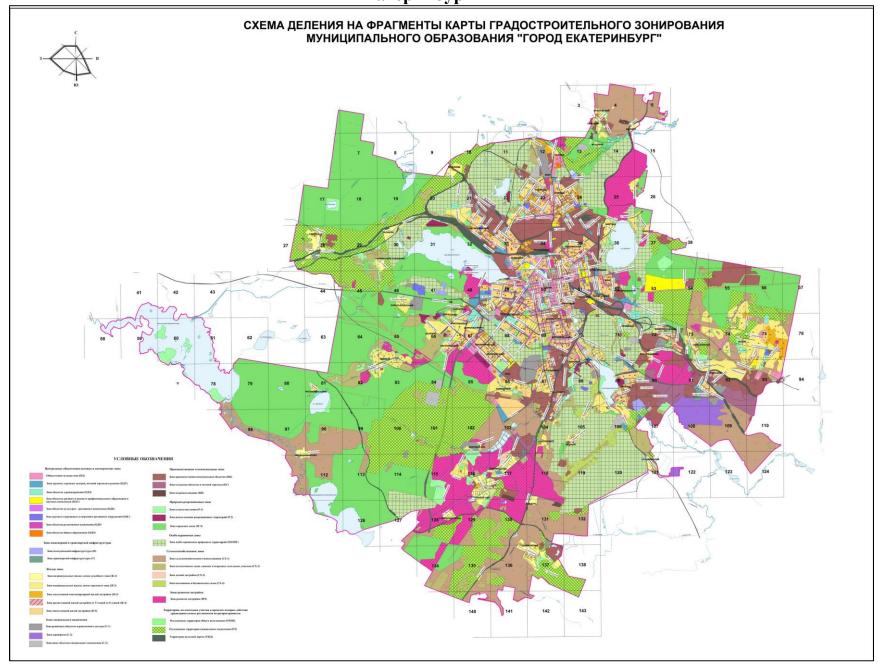
Статья 24. Внесение изменений в настоящие Правила

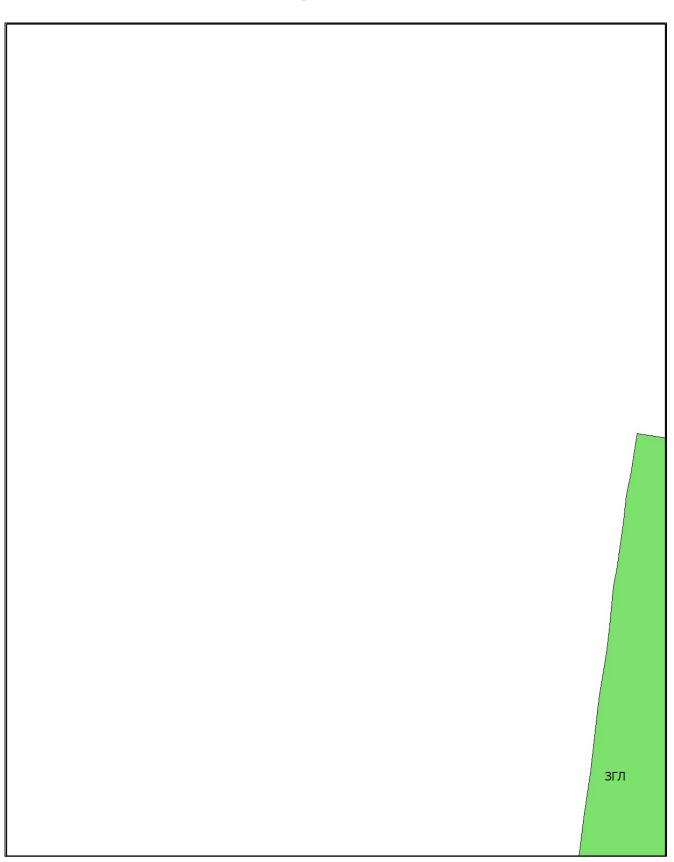
- 1. Внесение изменений в Правила утверждается приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.
- 2. Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает приказ об утверждении проекта внесения изменений в Правила или направляет проект внесения изменений в Правила на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний посредством принятия приказа о направлении проекта на доработку с указанием причин и замечаний к проекту.
- 3. Приказ о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области (www.pravo.gov66.ru), размещается на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
- 4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке.
- 5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в Правила.

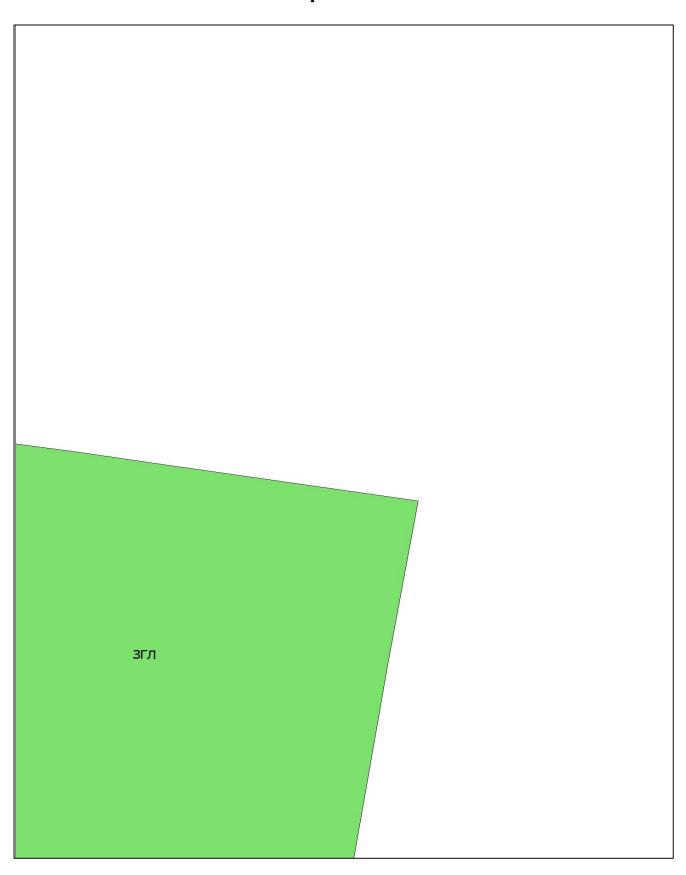
Раздел 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

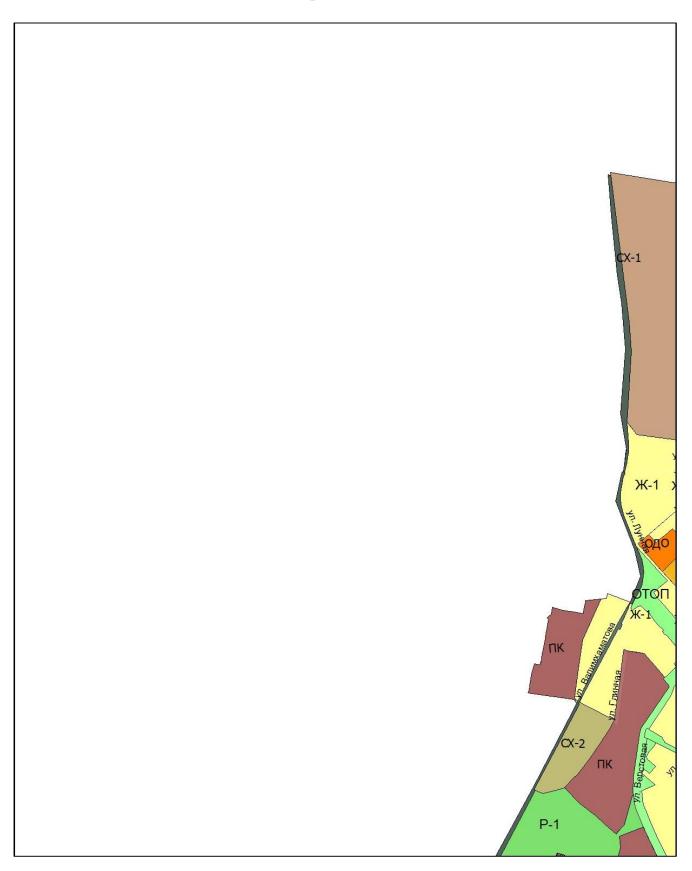
Глава 7 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ»

Статья 25. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»

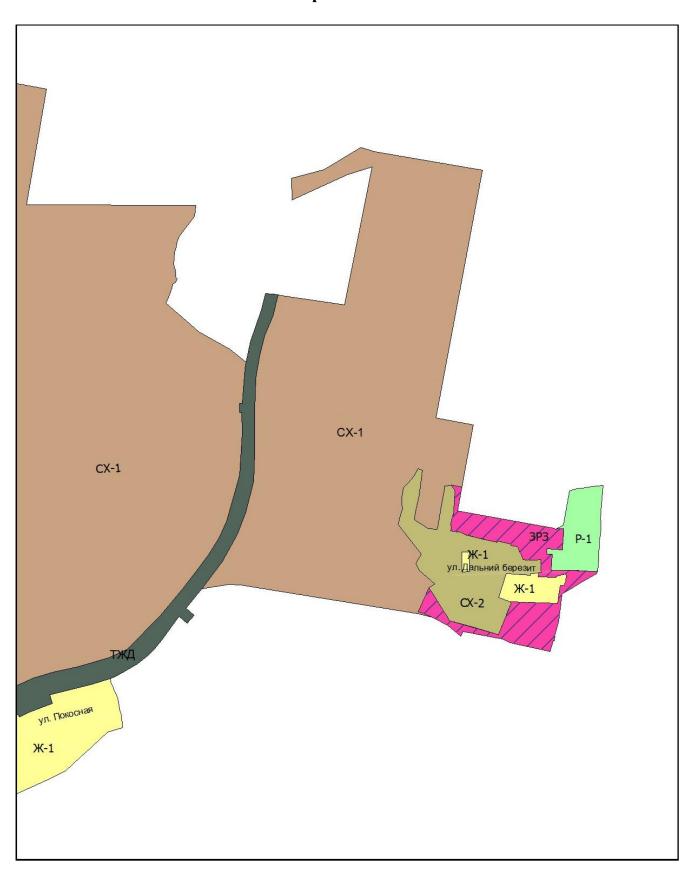


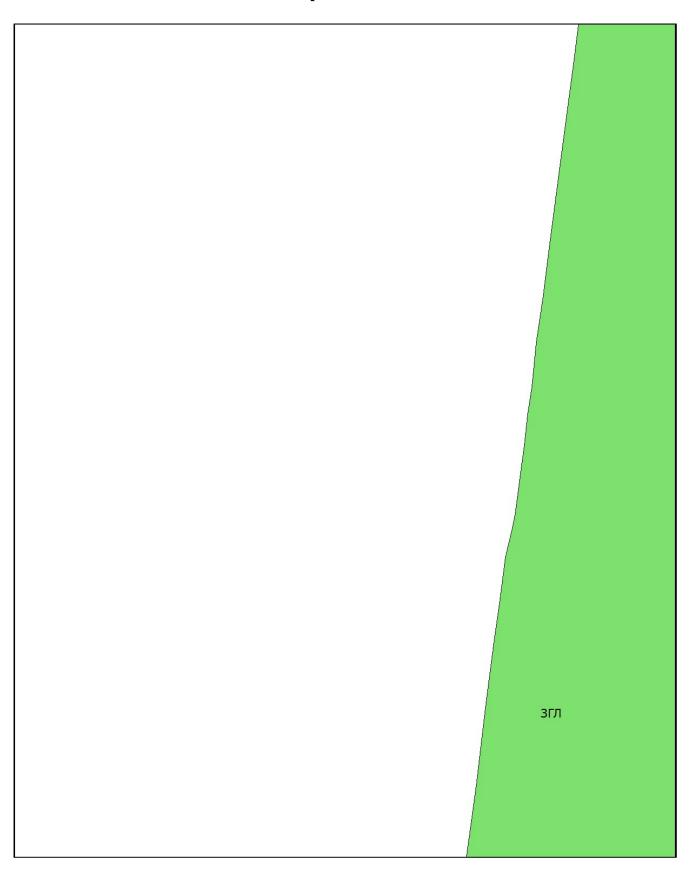


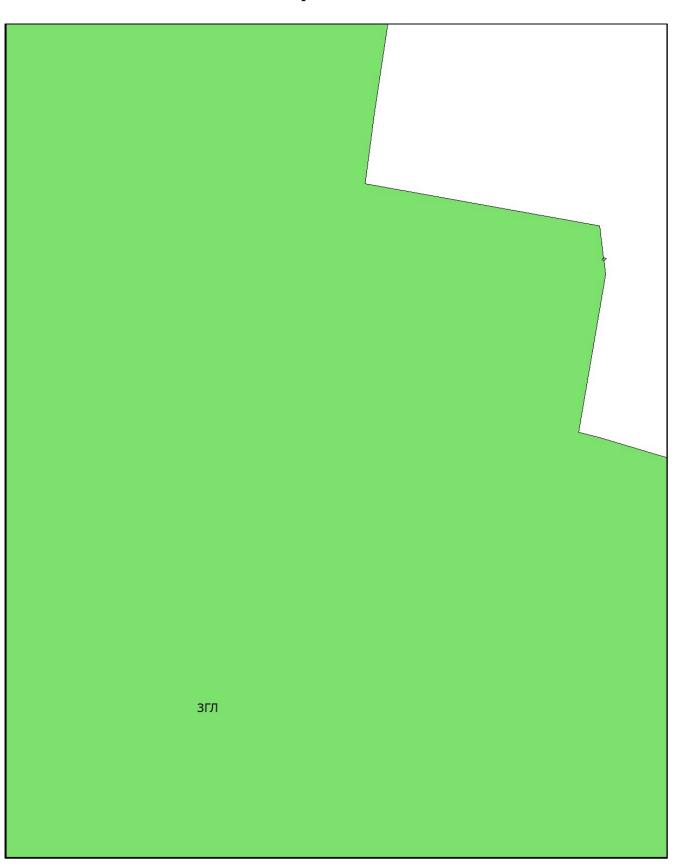


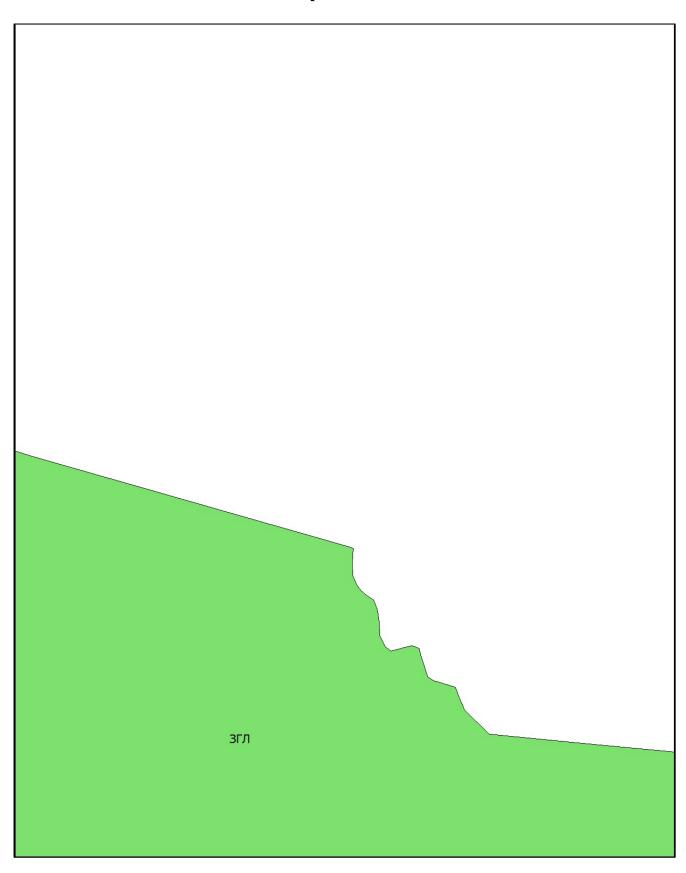


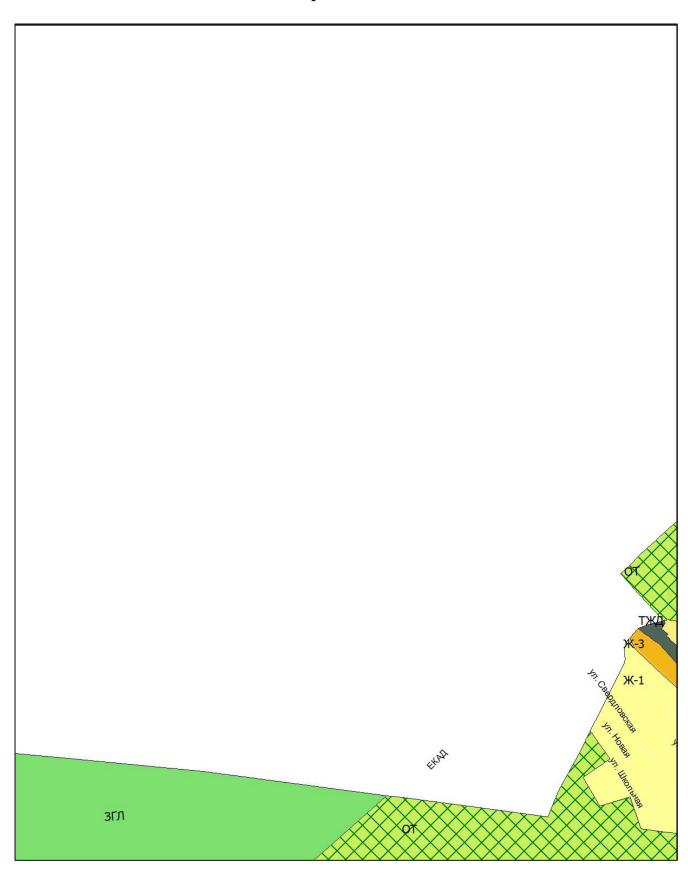


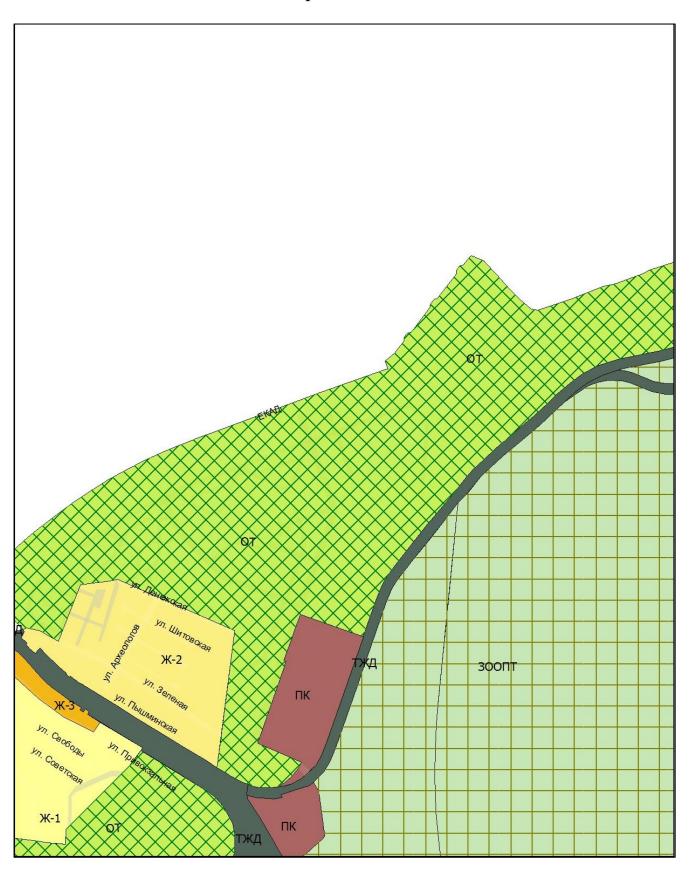


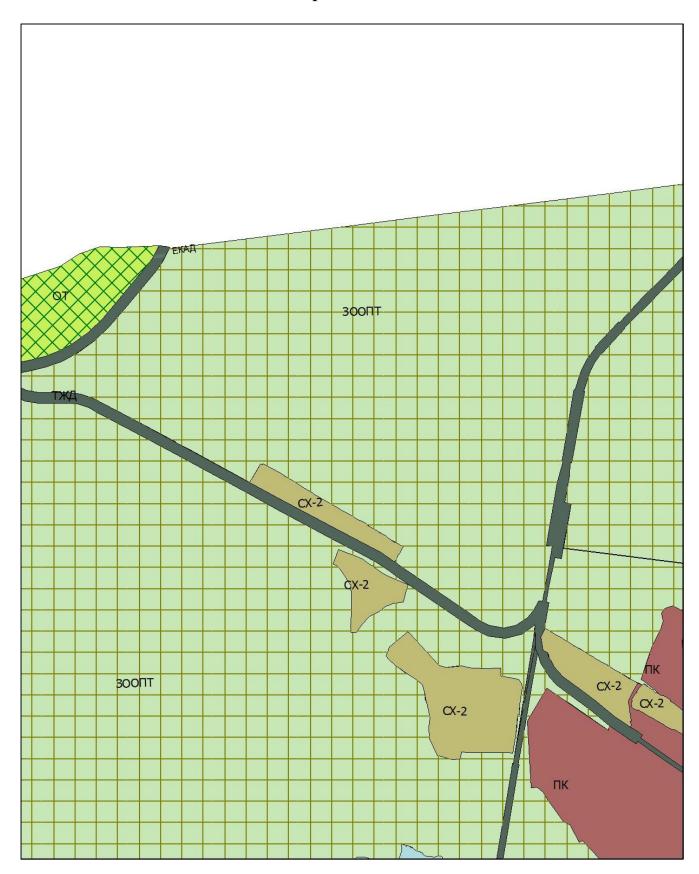


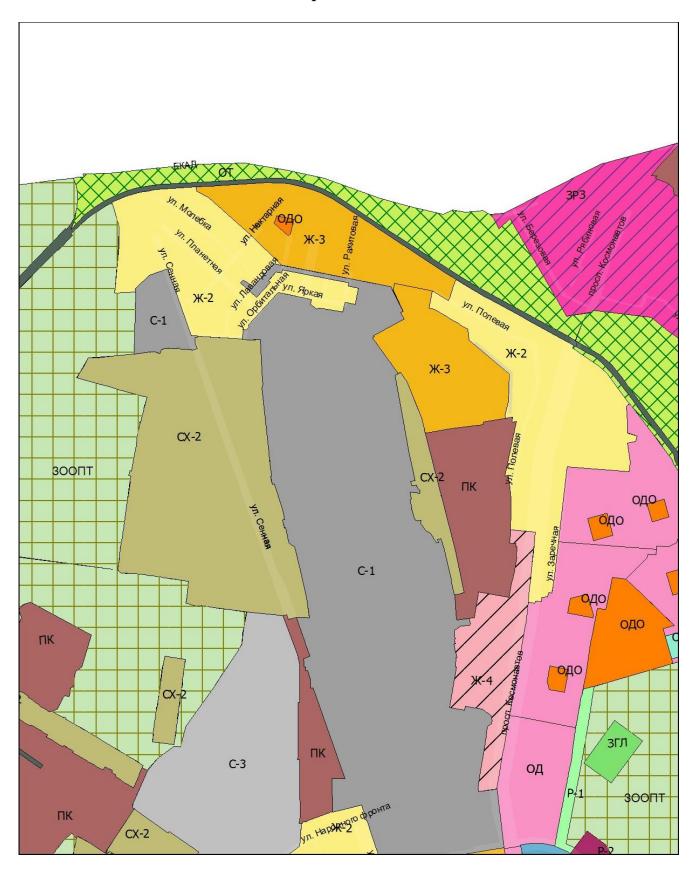




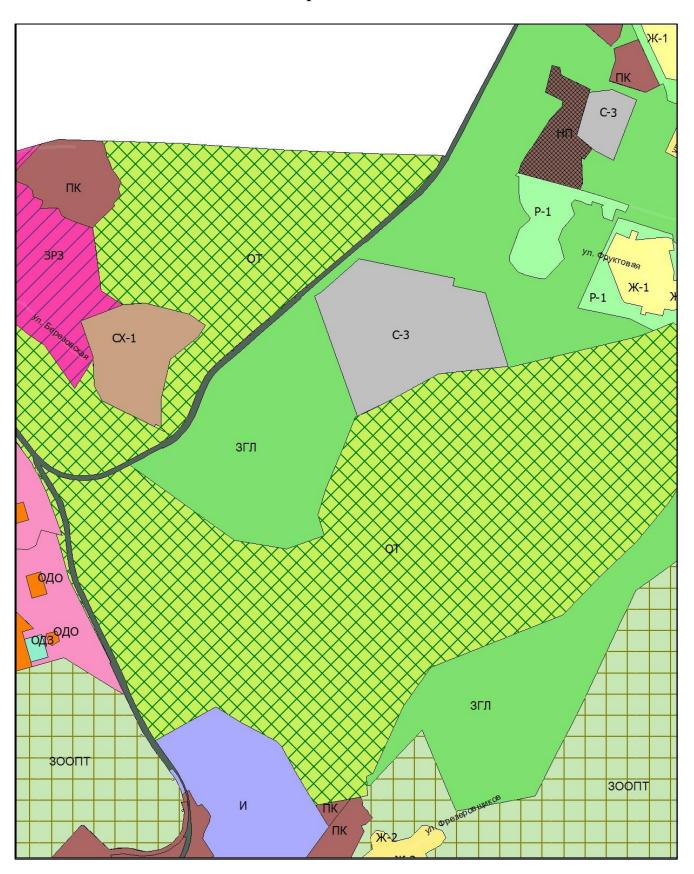


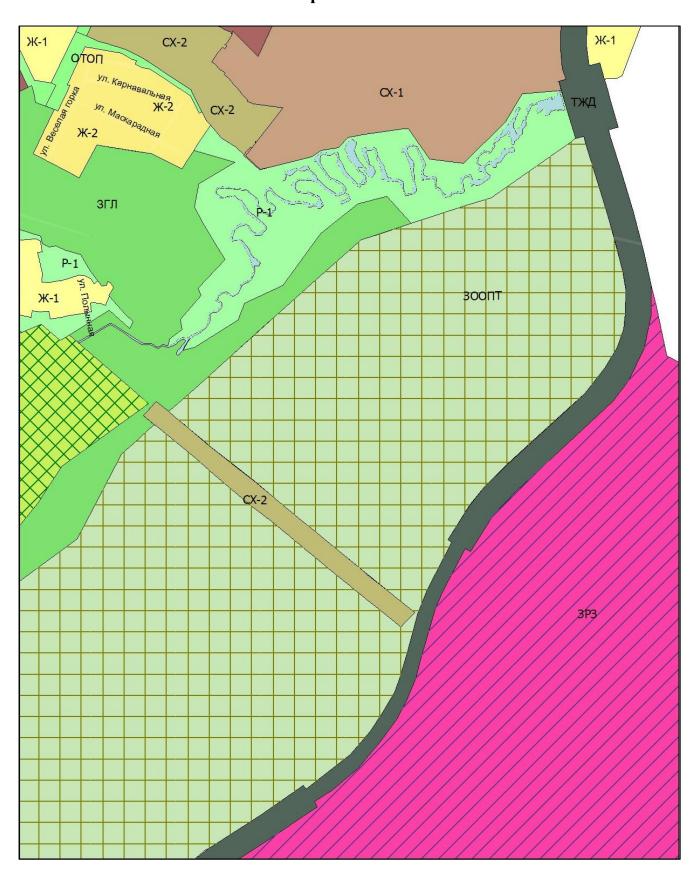


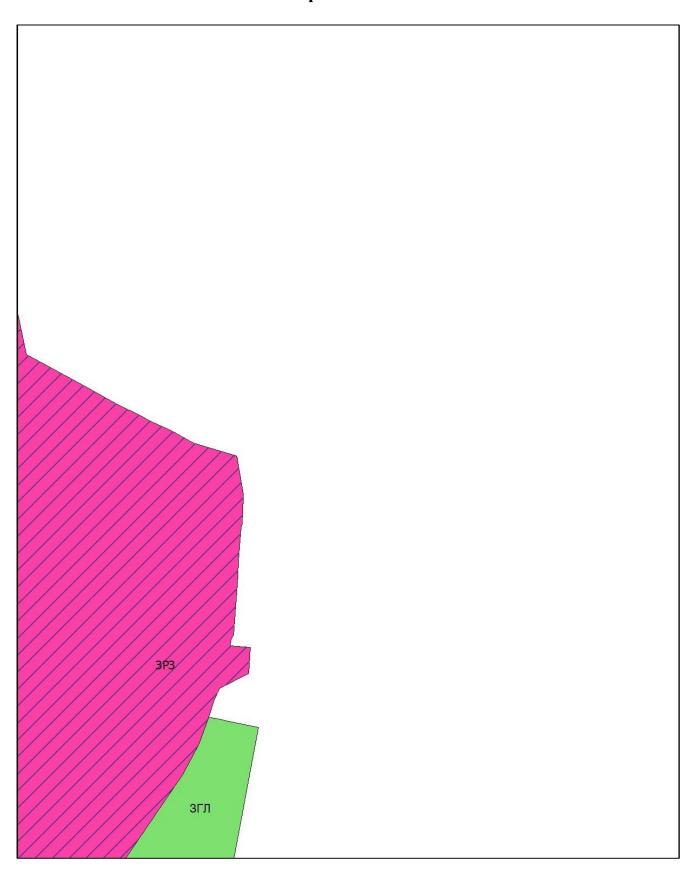


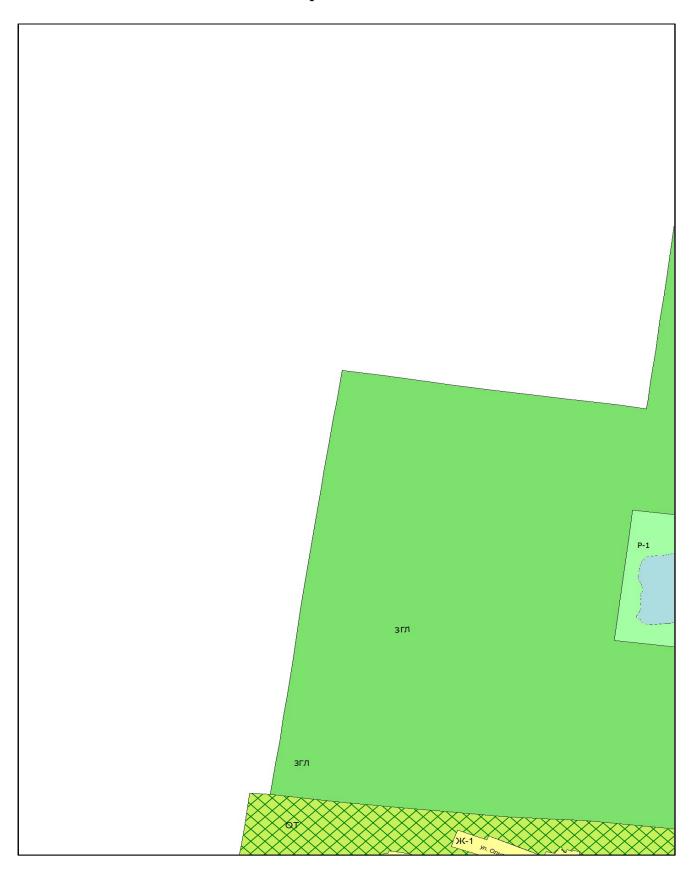


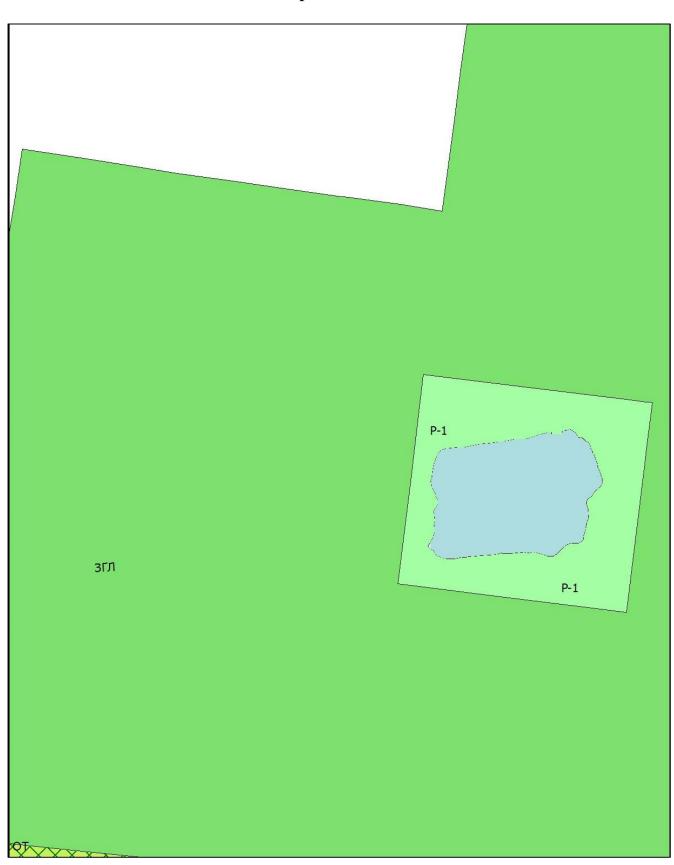
Фрагмент 13

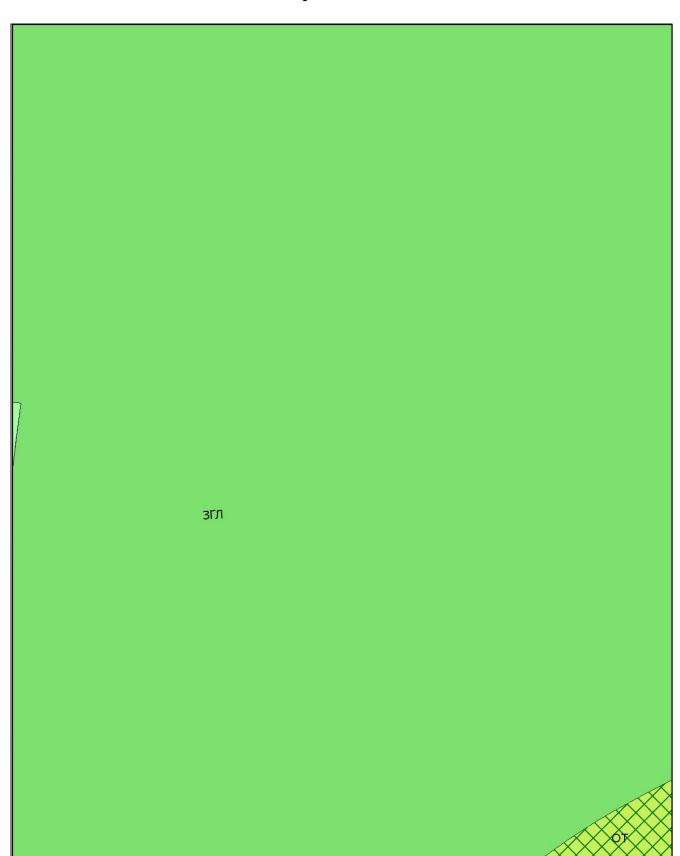


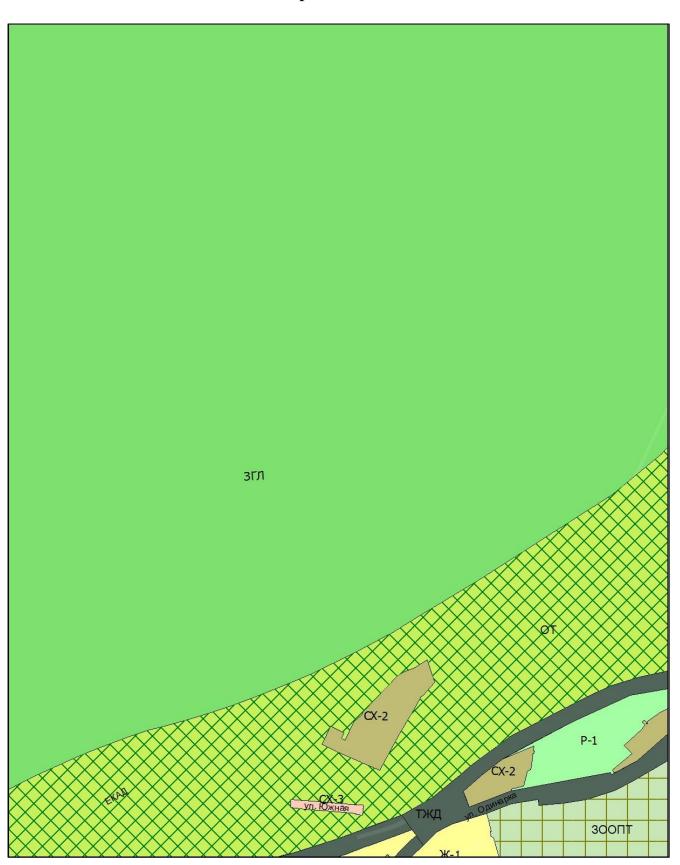




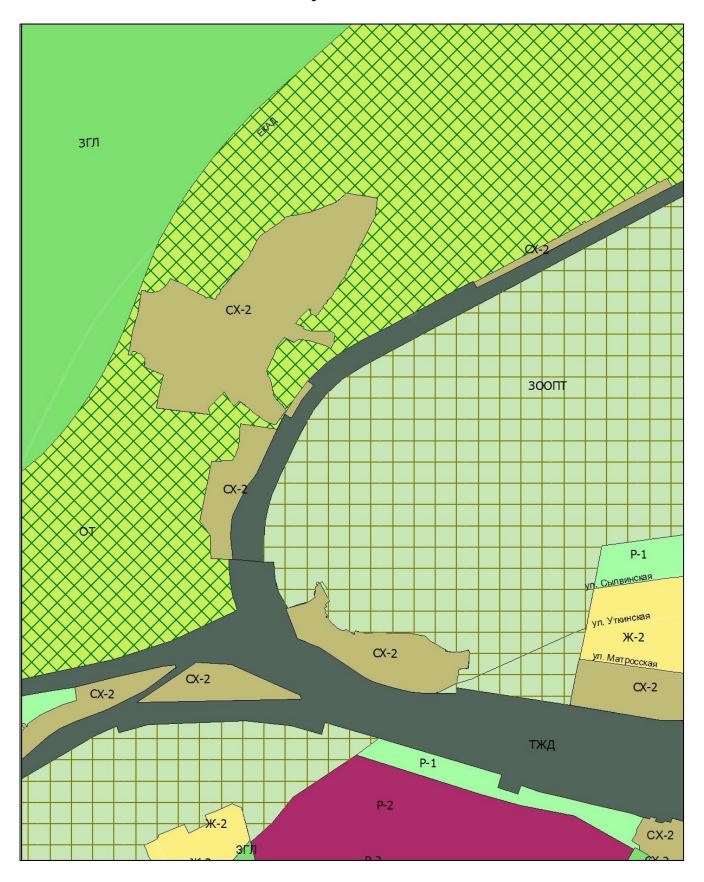


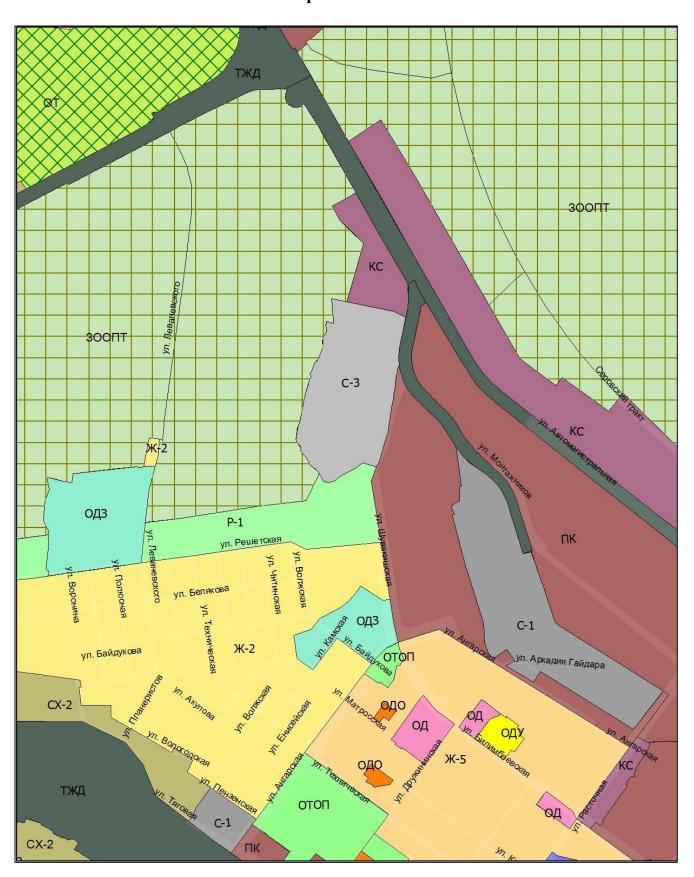


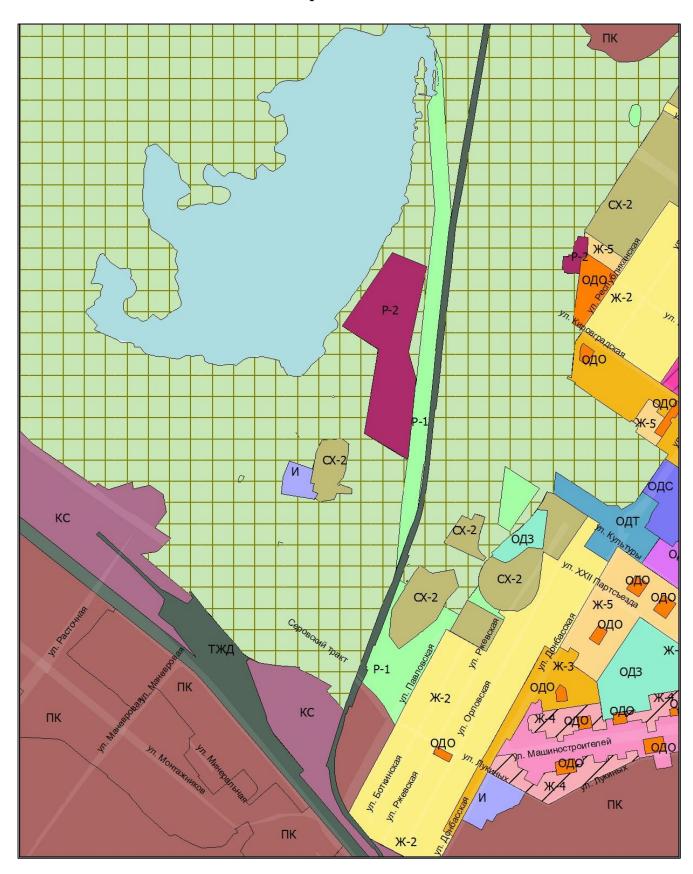


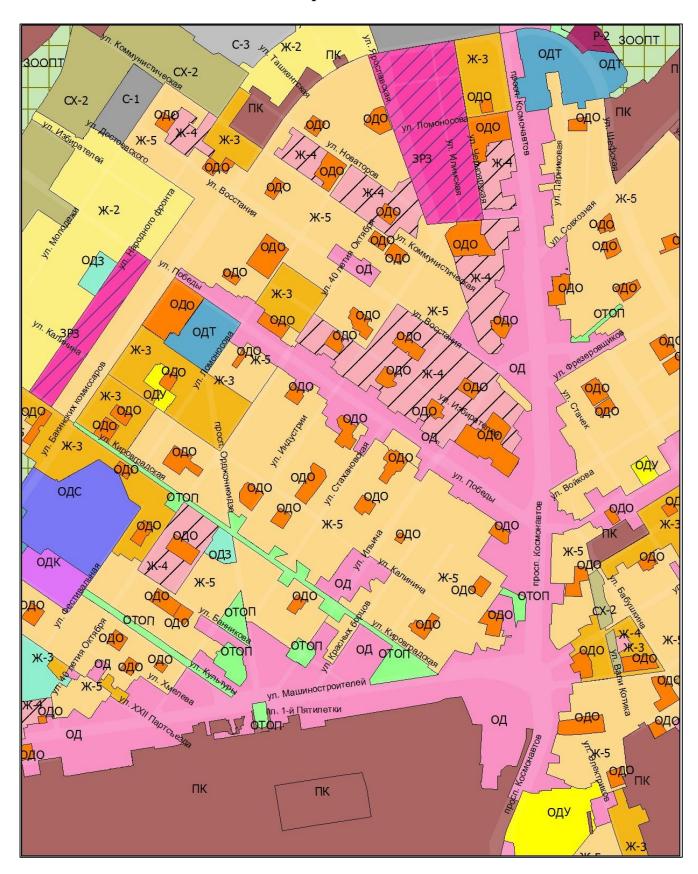


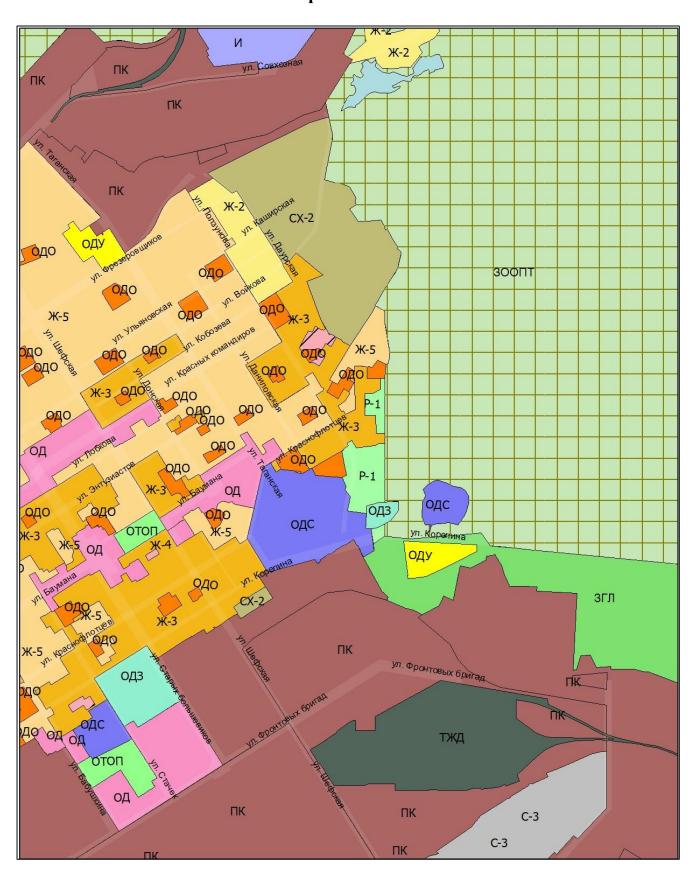
Фрагмент 20



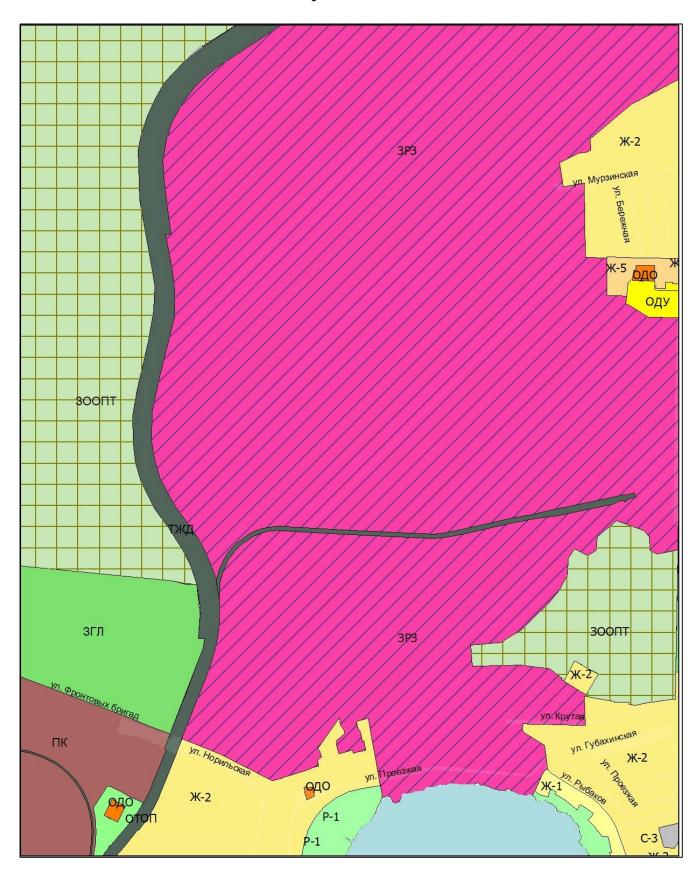


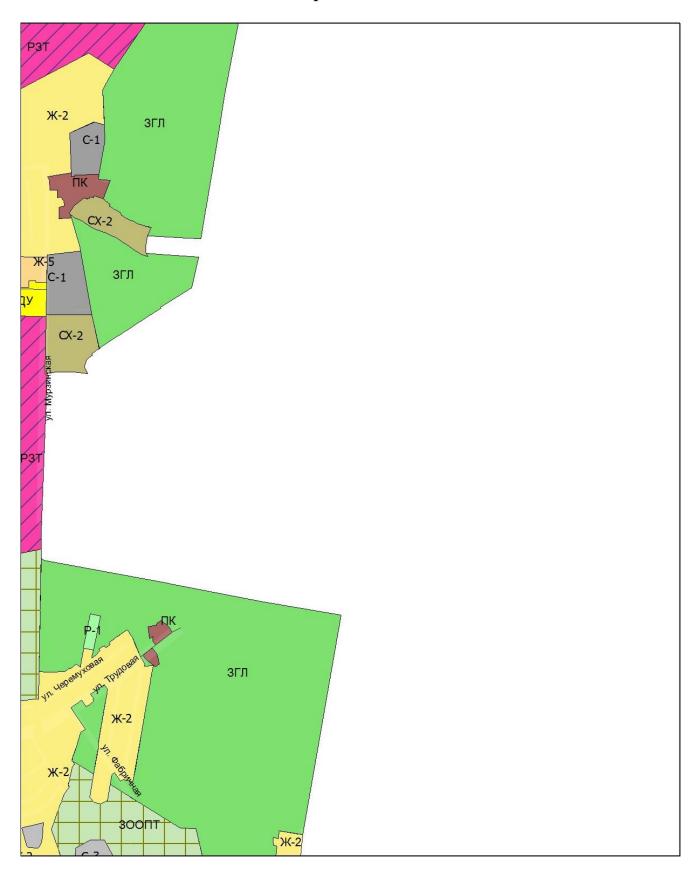


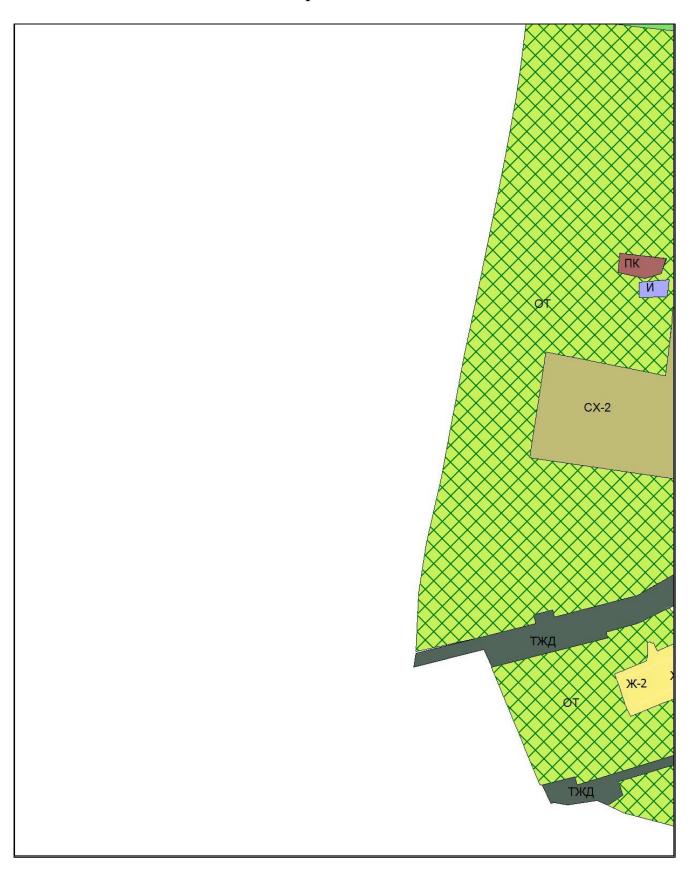


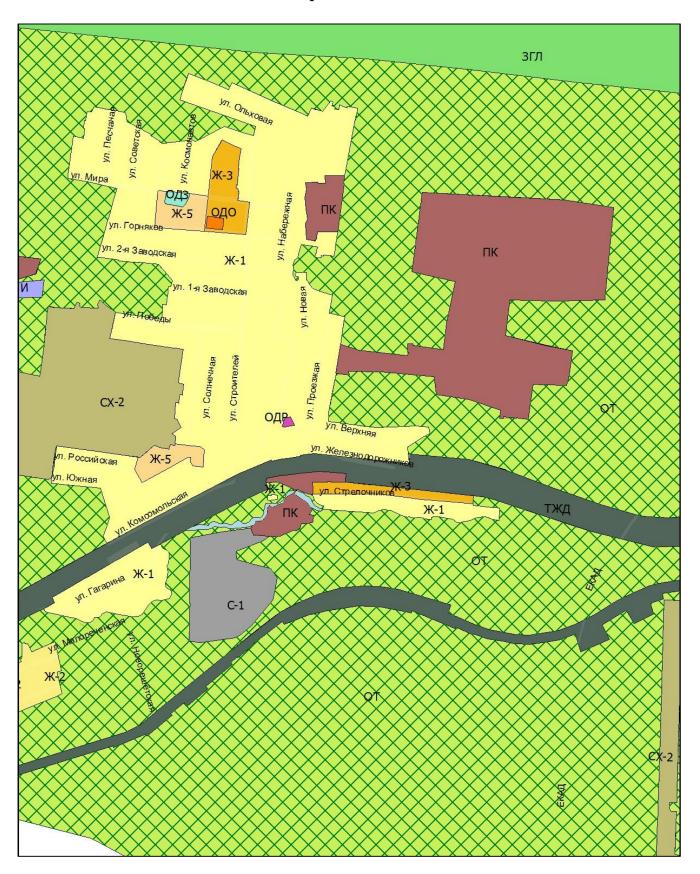


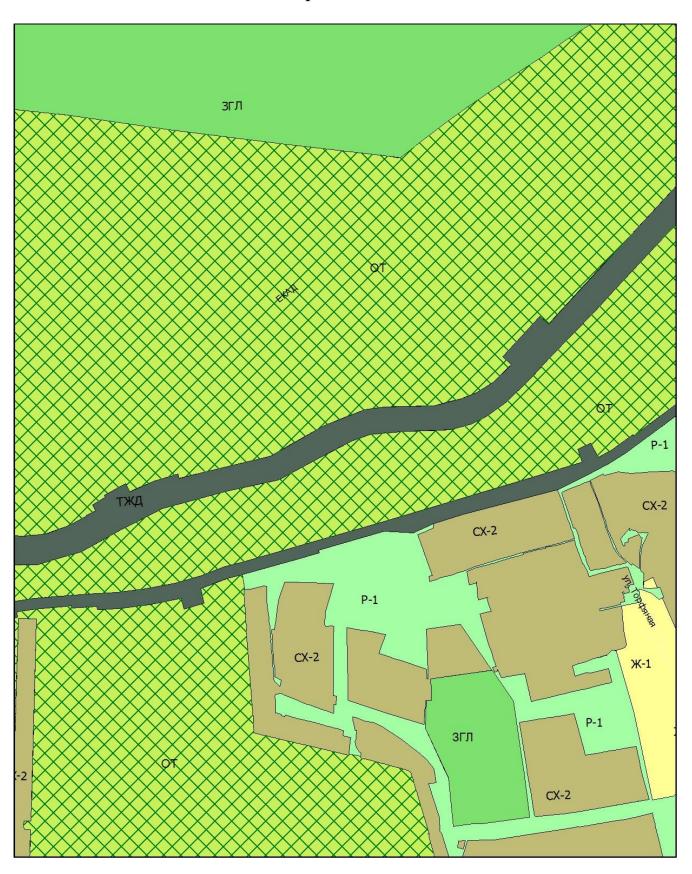
Фрагмент 25

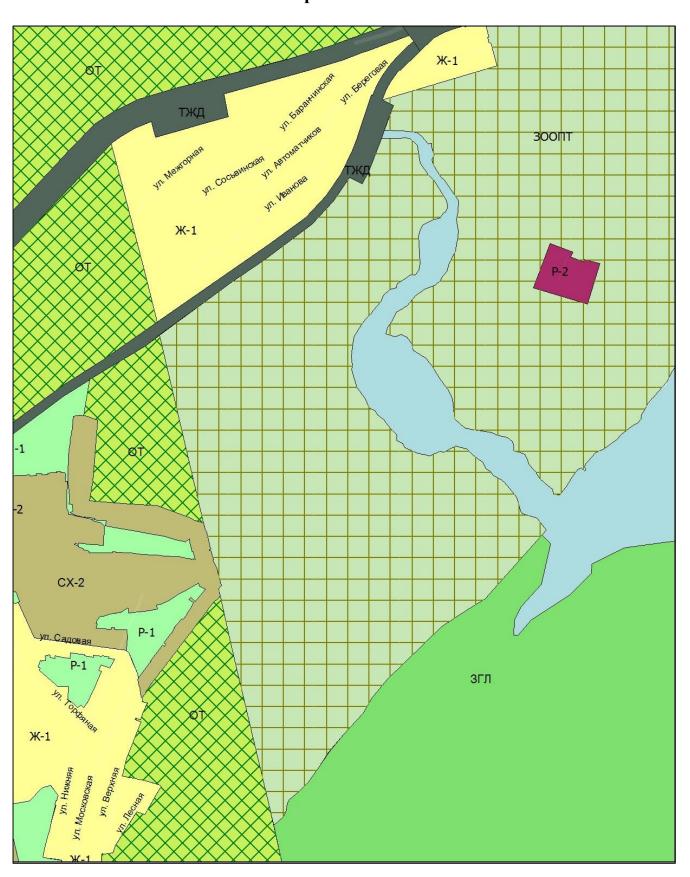


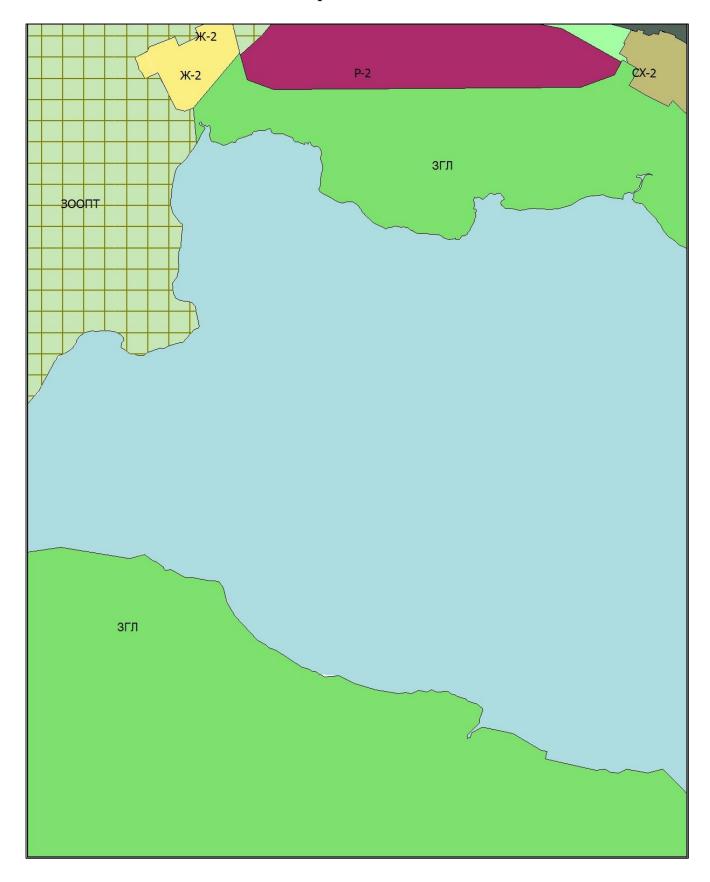






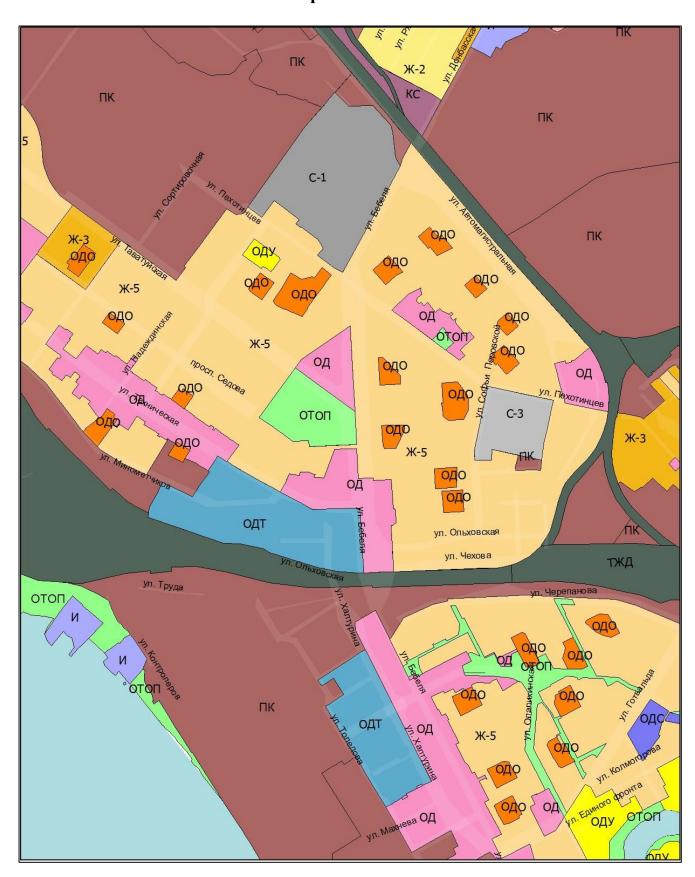




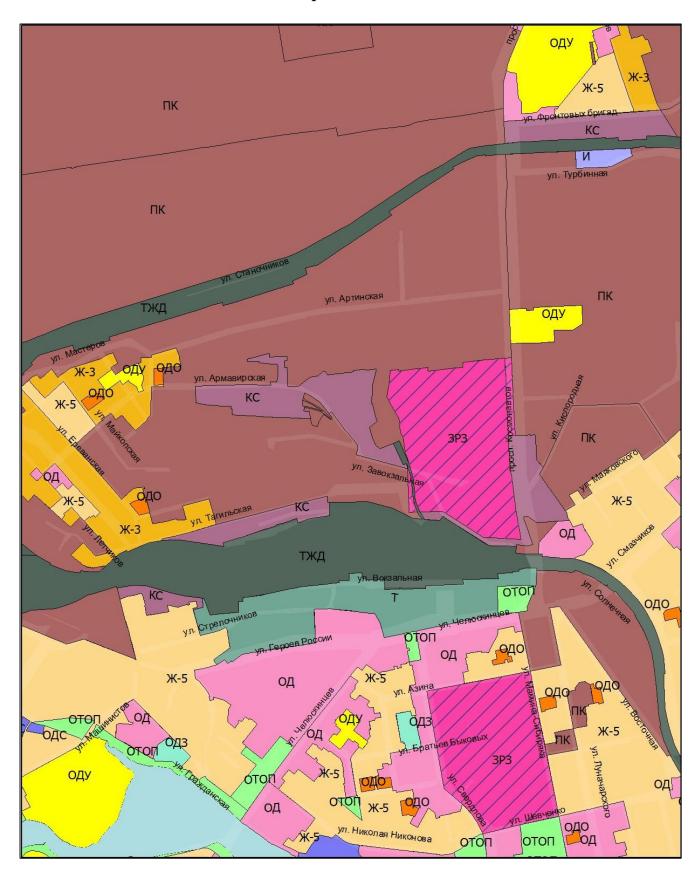


Фрагмент 32 C-1 отоп ПК ОД CX-2 одс Ж-5 од ЗГЛ ПК ТЖД ПОТО отоп ж-5 ₹ ОД отоп Большой конный

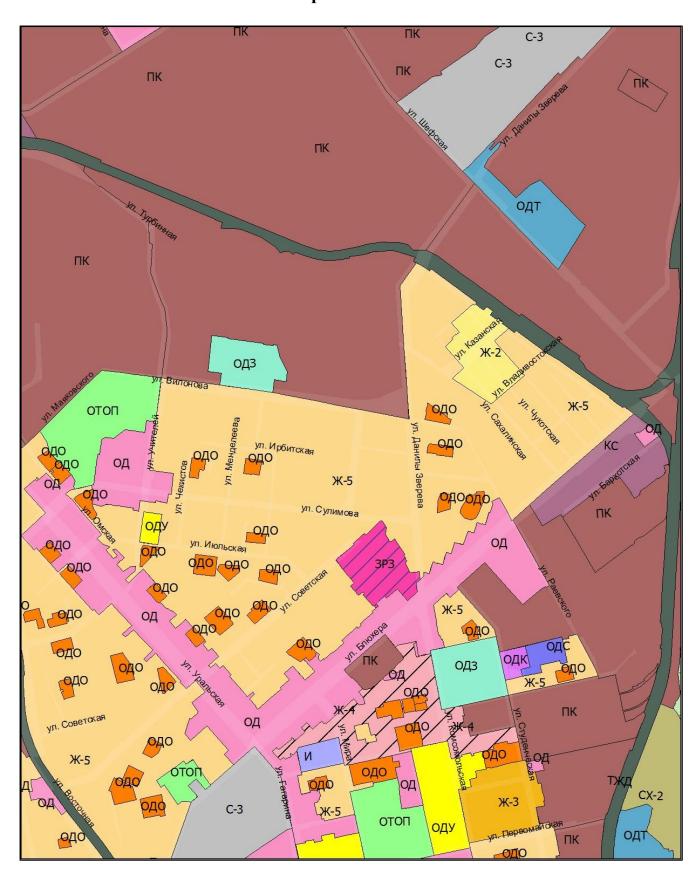
ЗГЛ

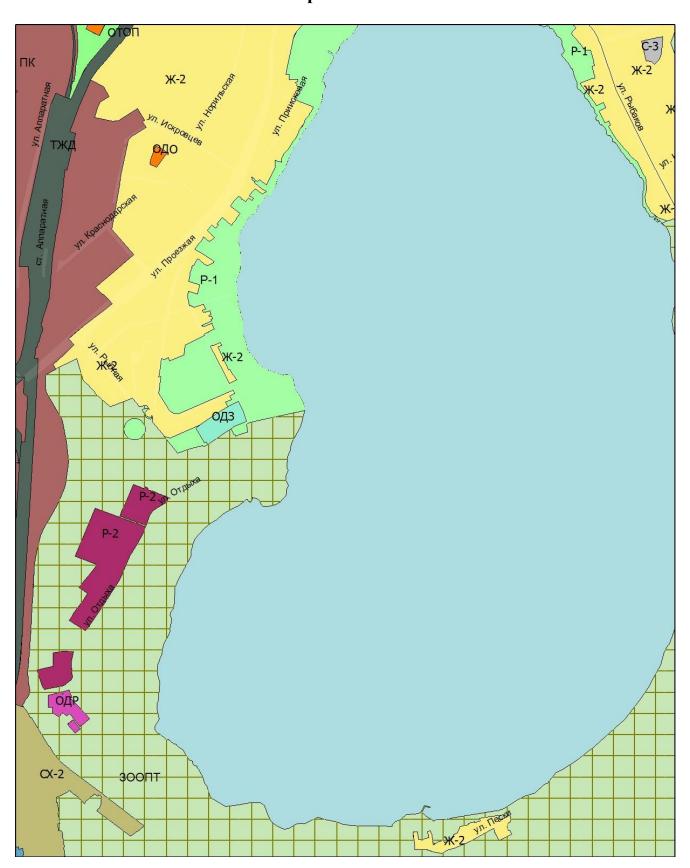


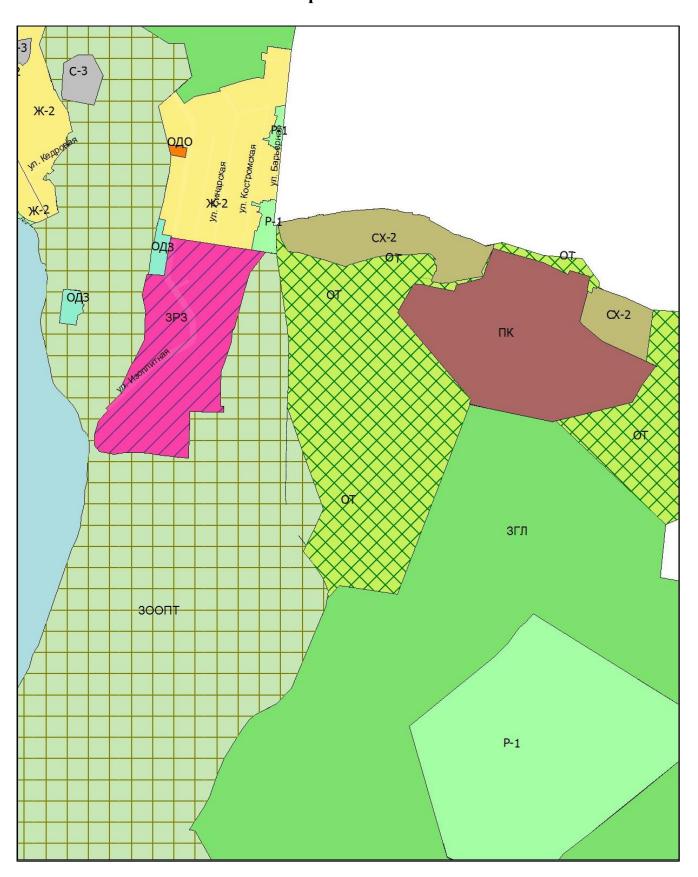
Фрагмент 34

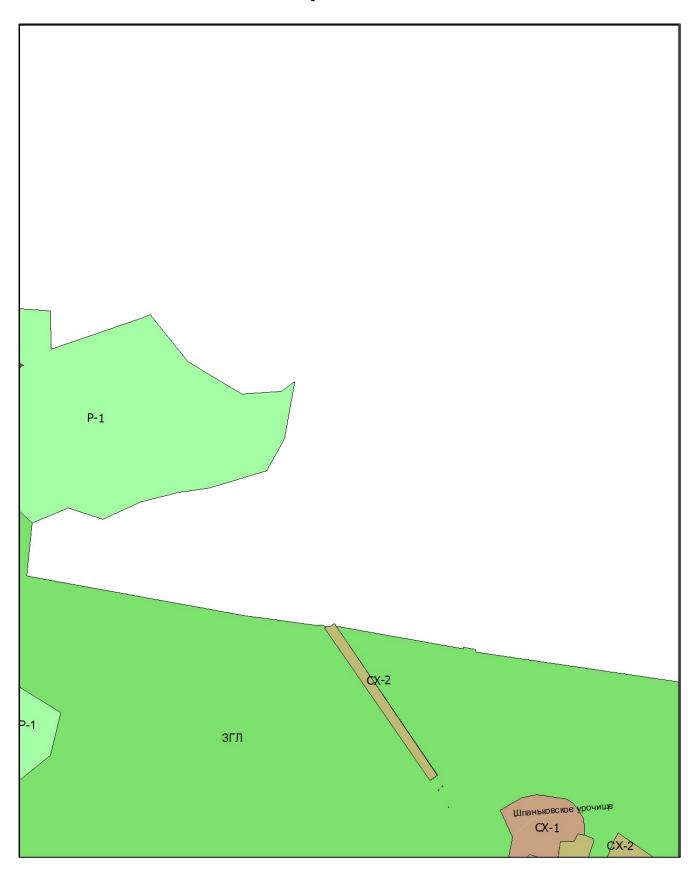


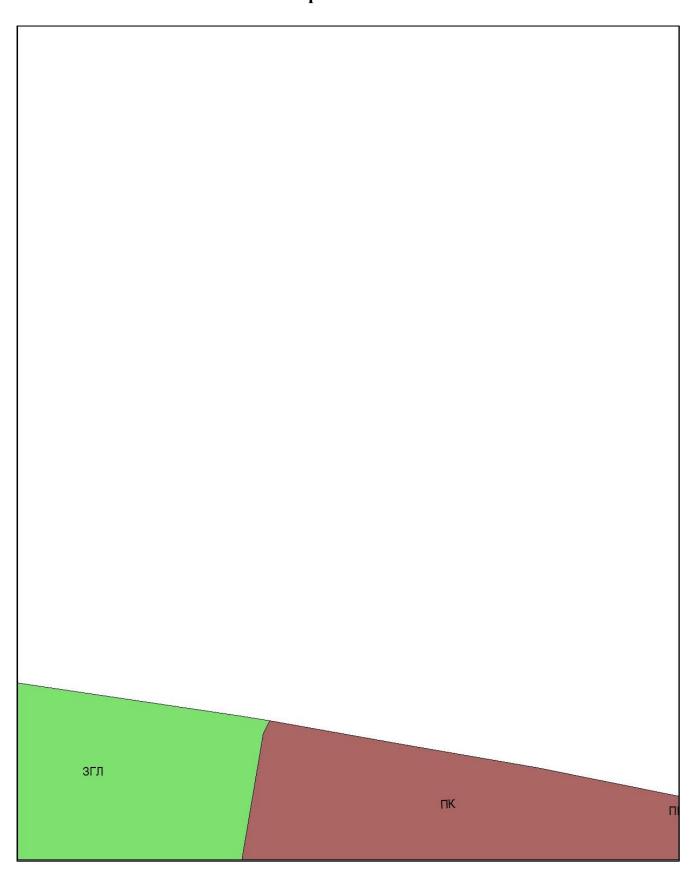
Фрагмент 35

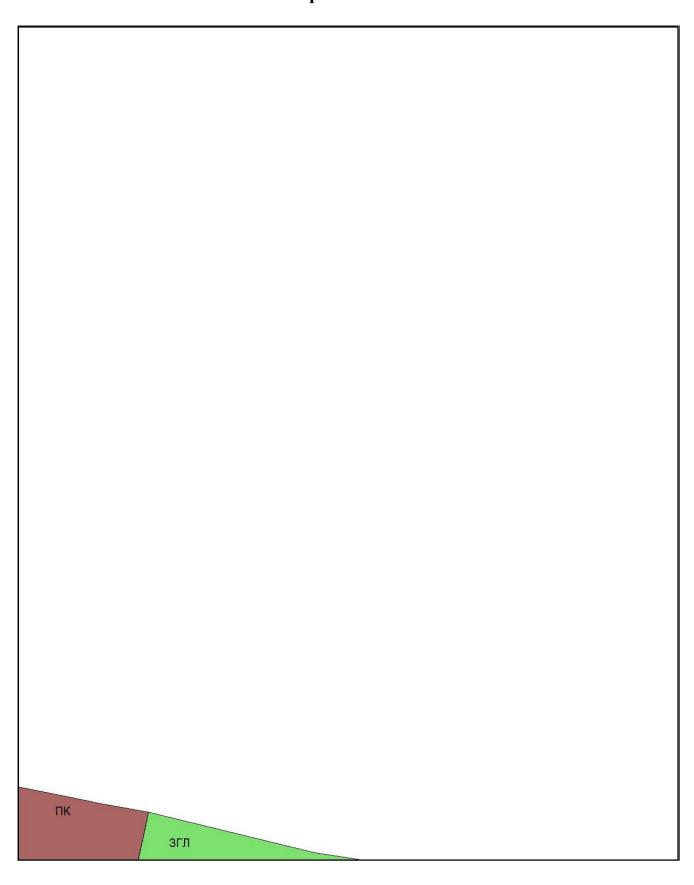


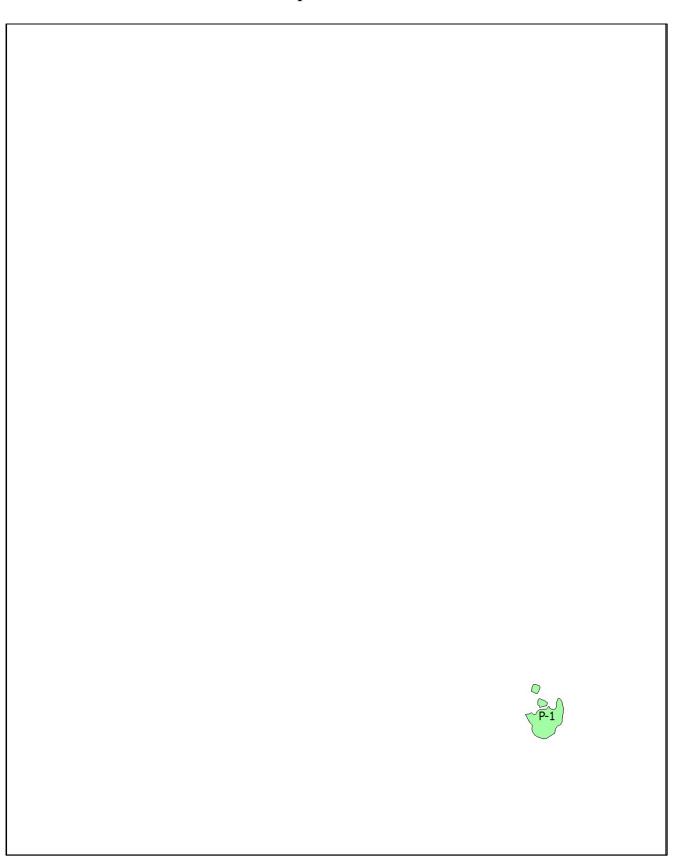






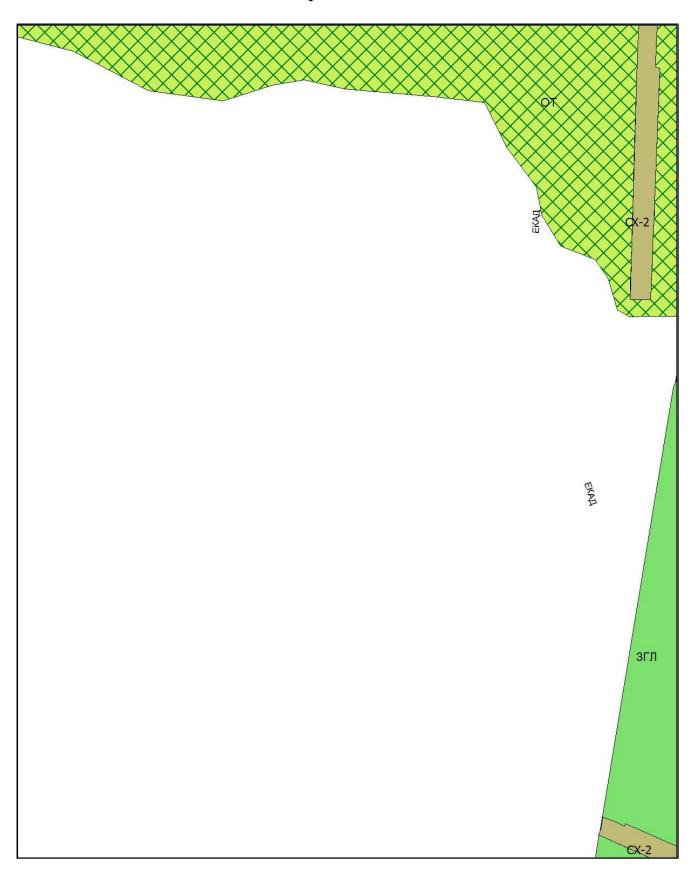






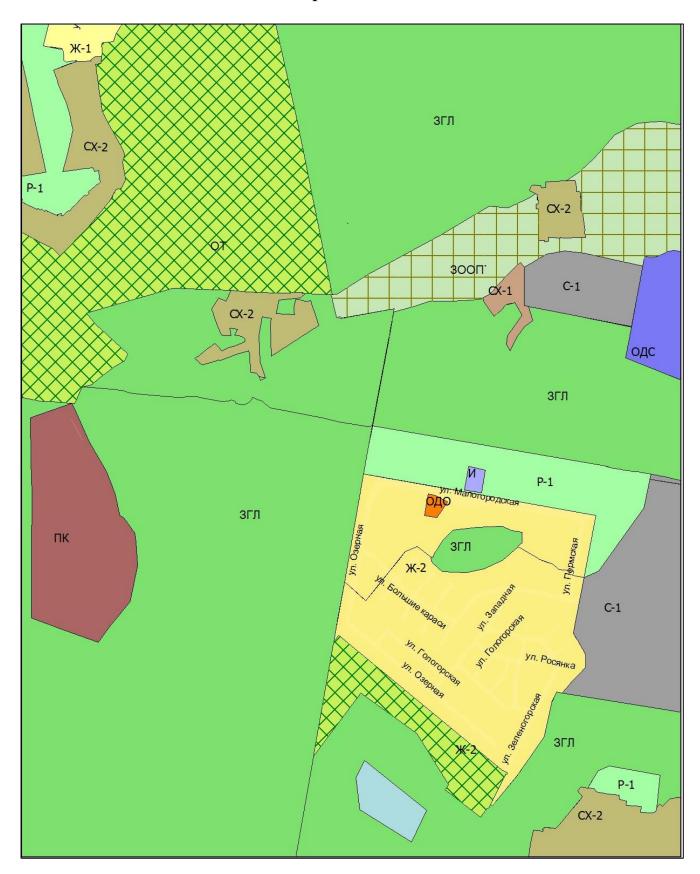
	P-1
	D1

	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
	ll l
~	ll l
	ll l
P-1	ll l
	ll l

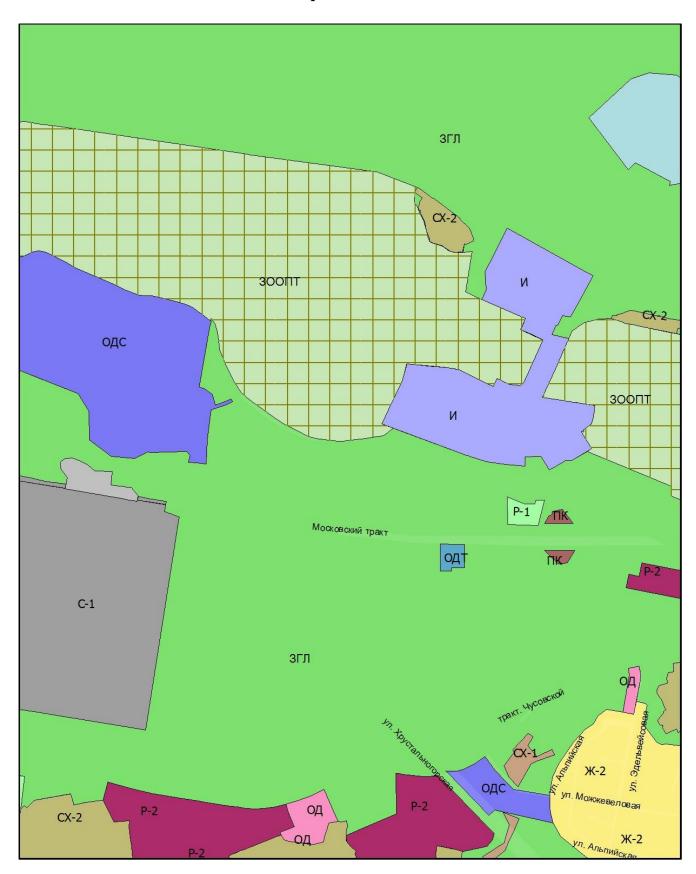


Фрагмент 45 CX-2 P-1 CX-2 ЗГЛ

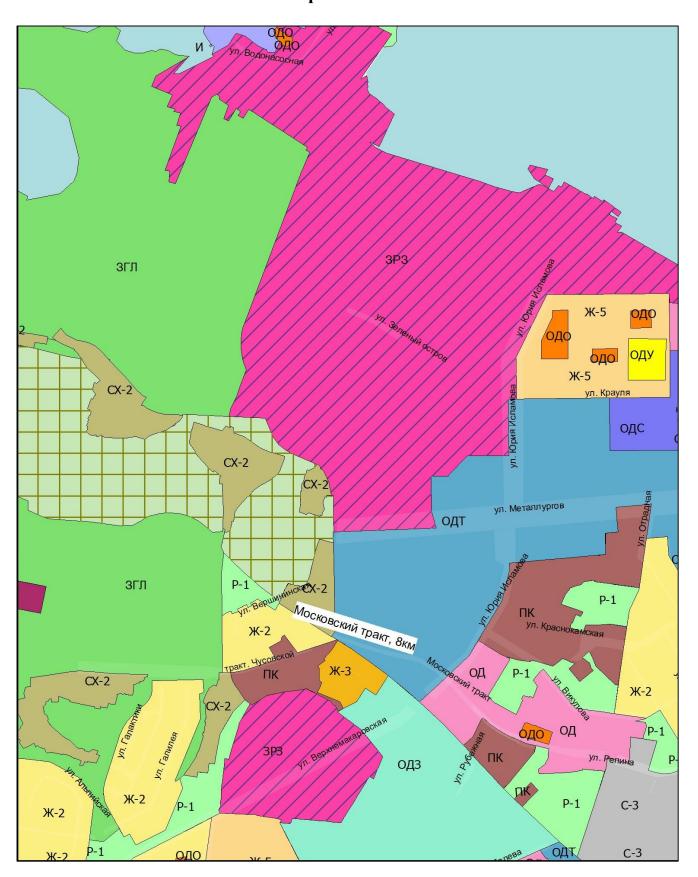
Фрагмент 46



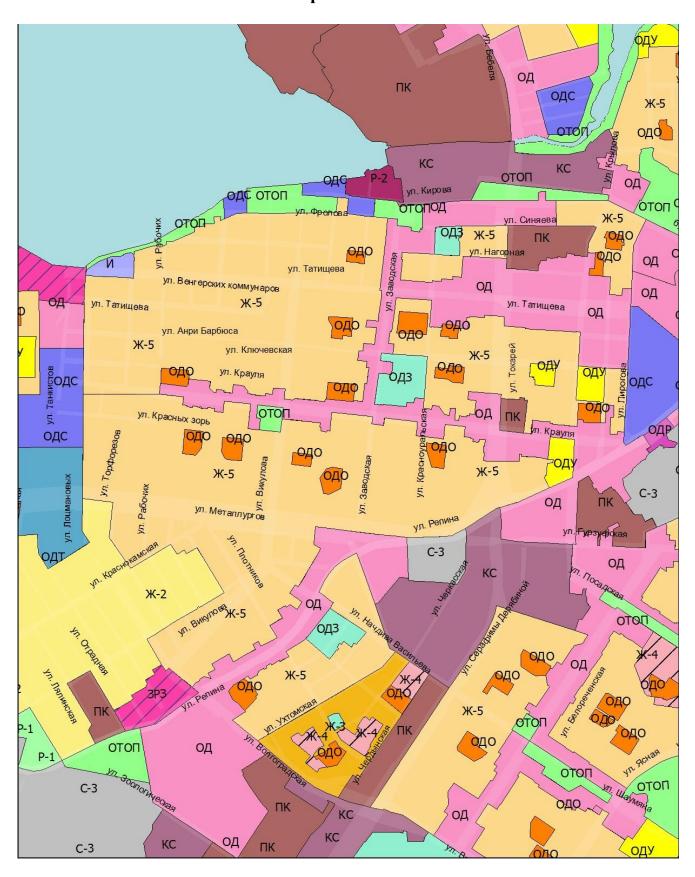
Фрагмент 47

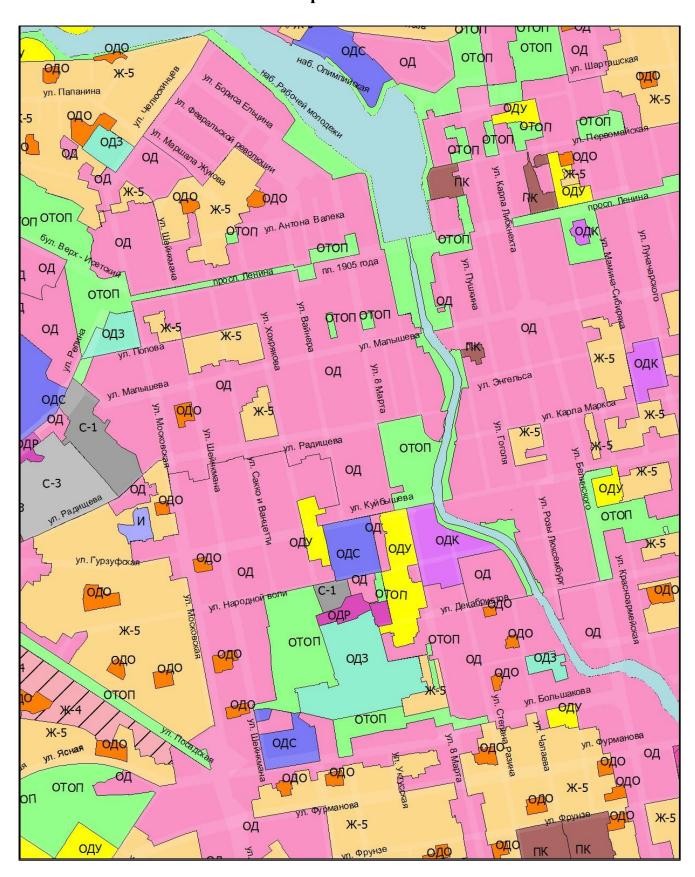


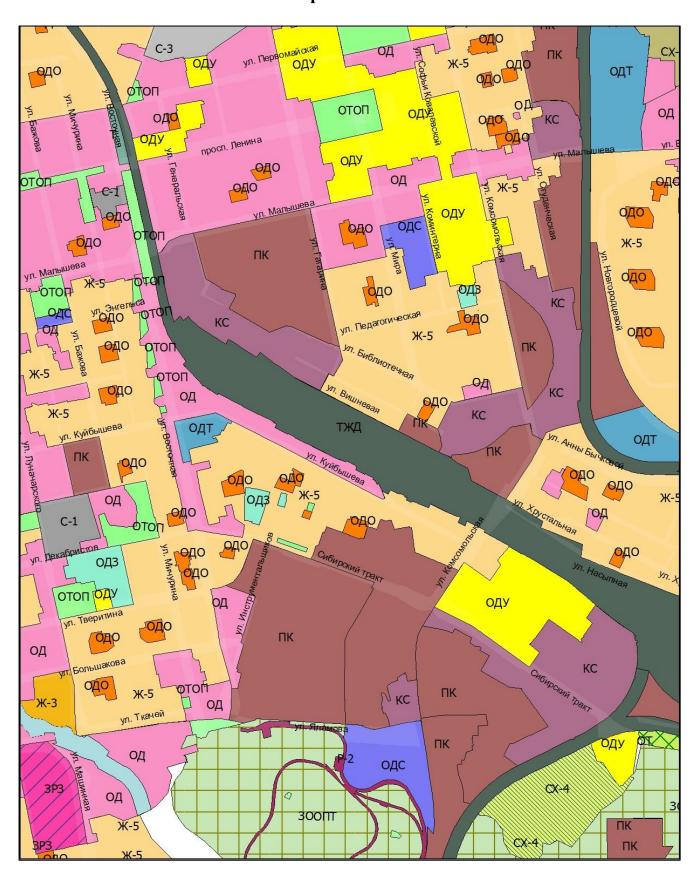
Фрагмент 48



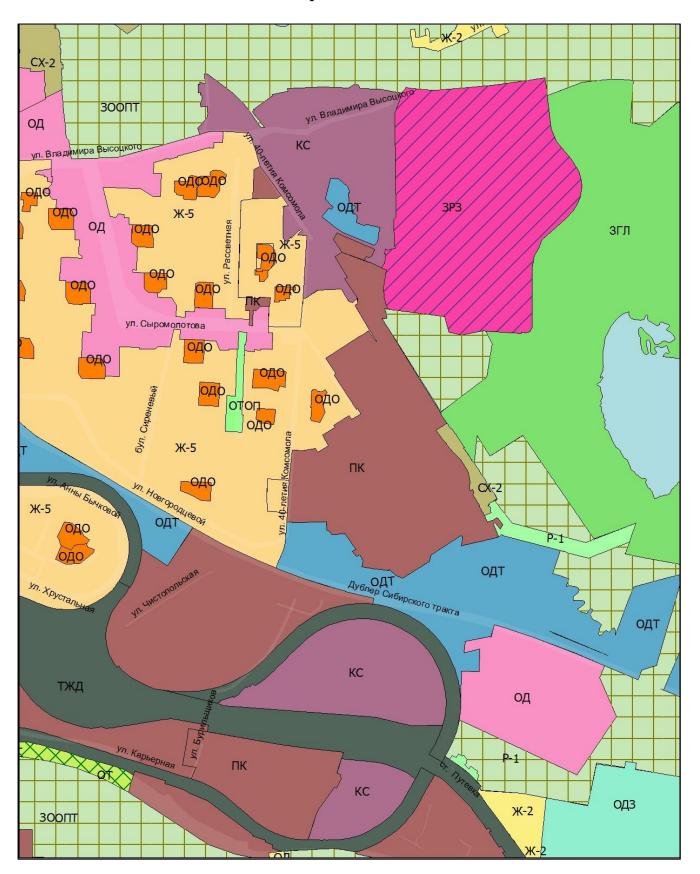
Фрагмент 49



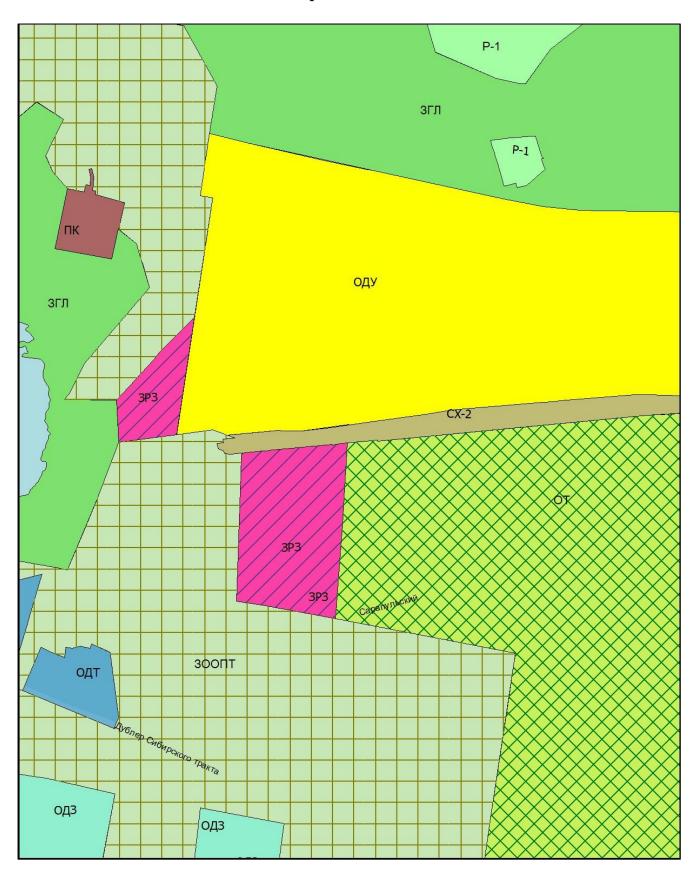




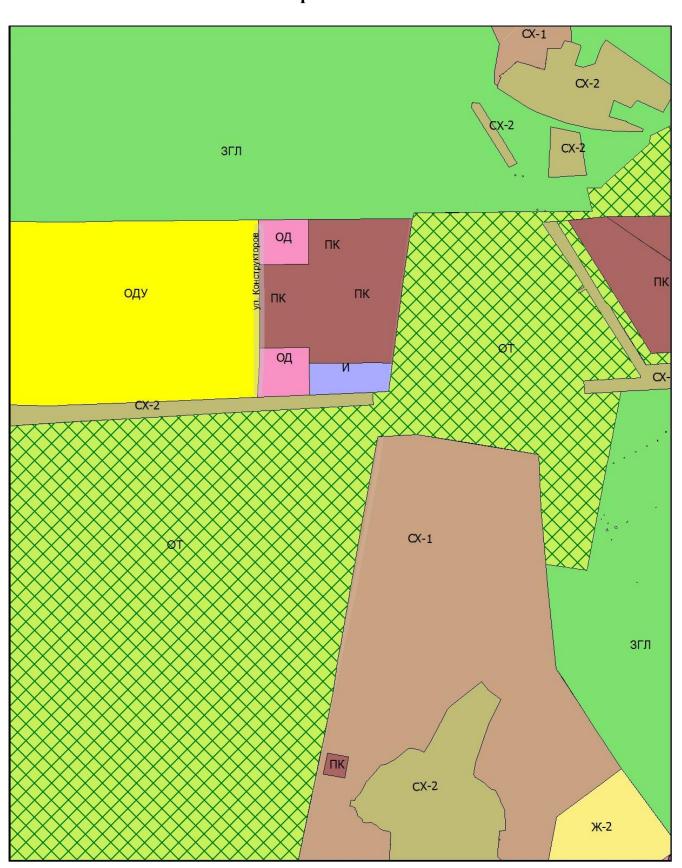
Фрагмент 52



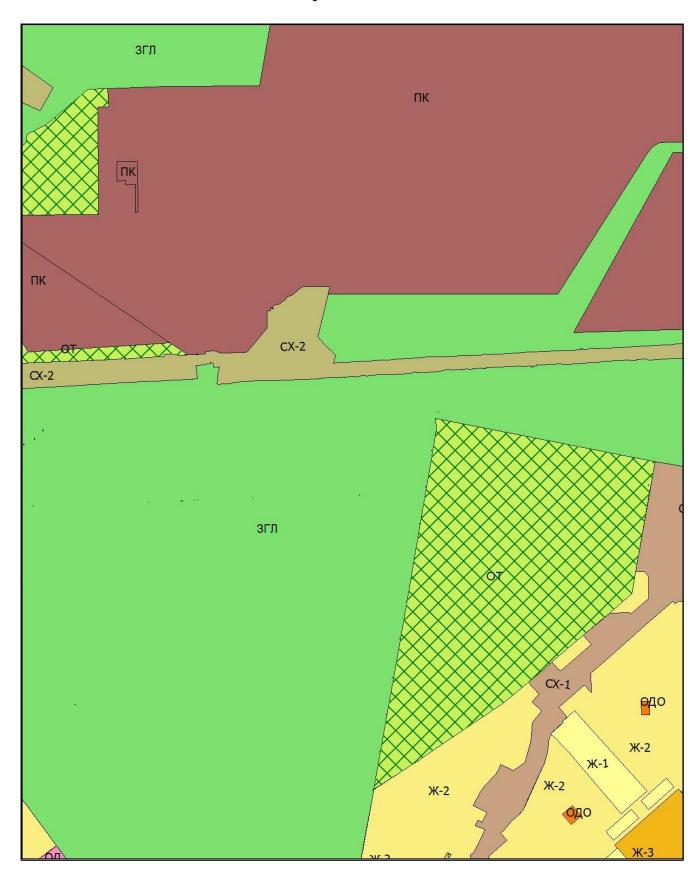
Фрагмент 53

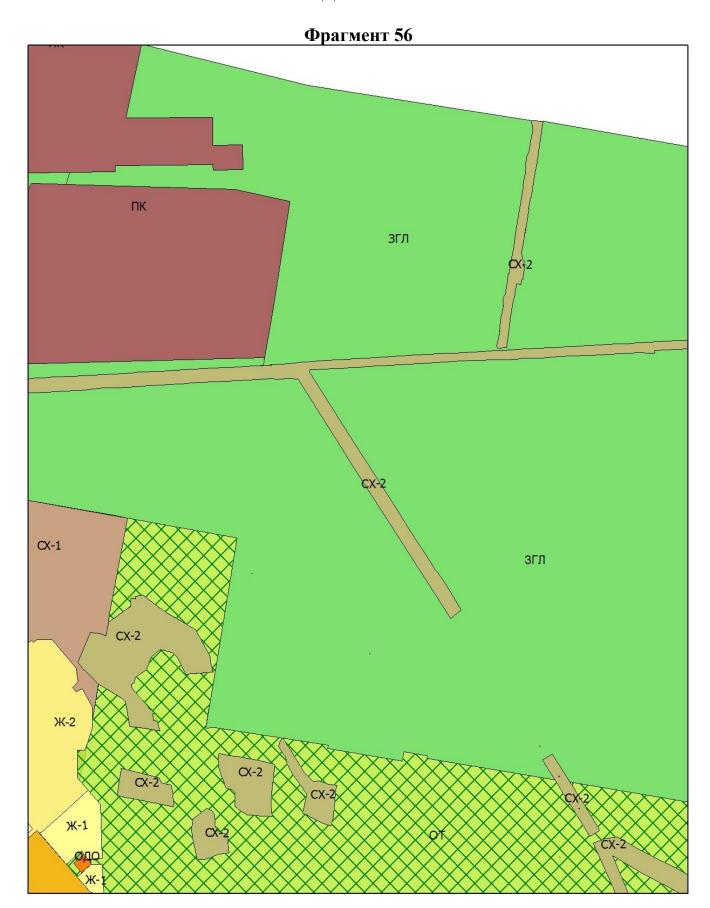


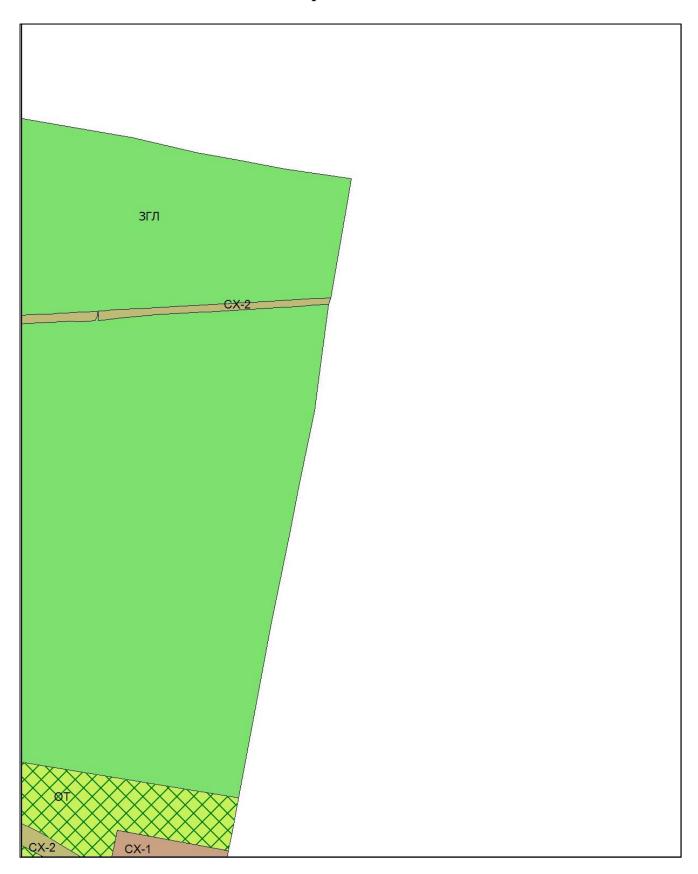
Фрагмент 54

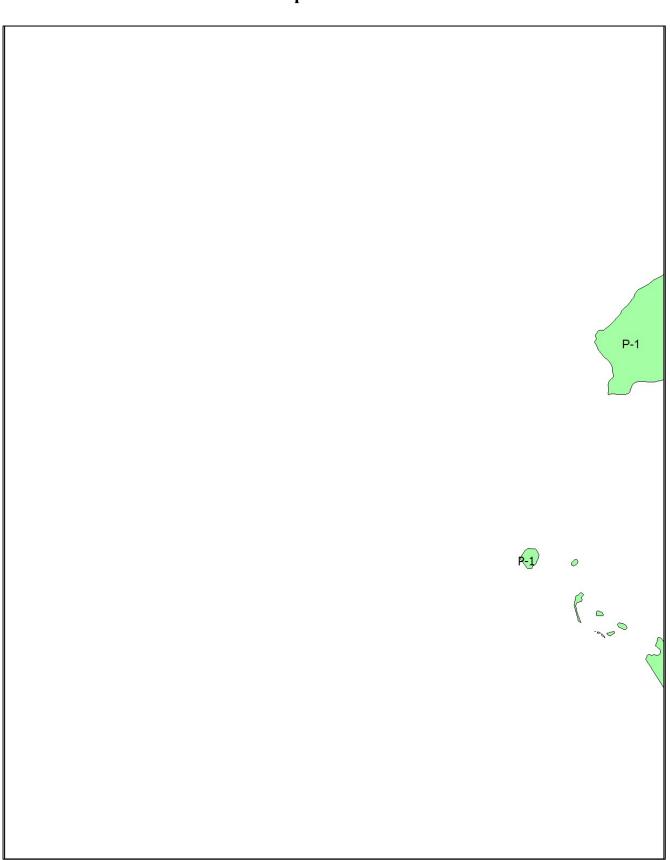


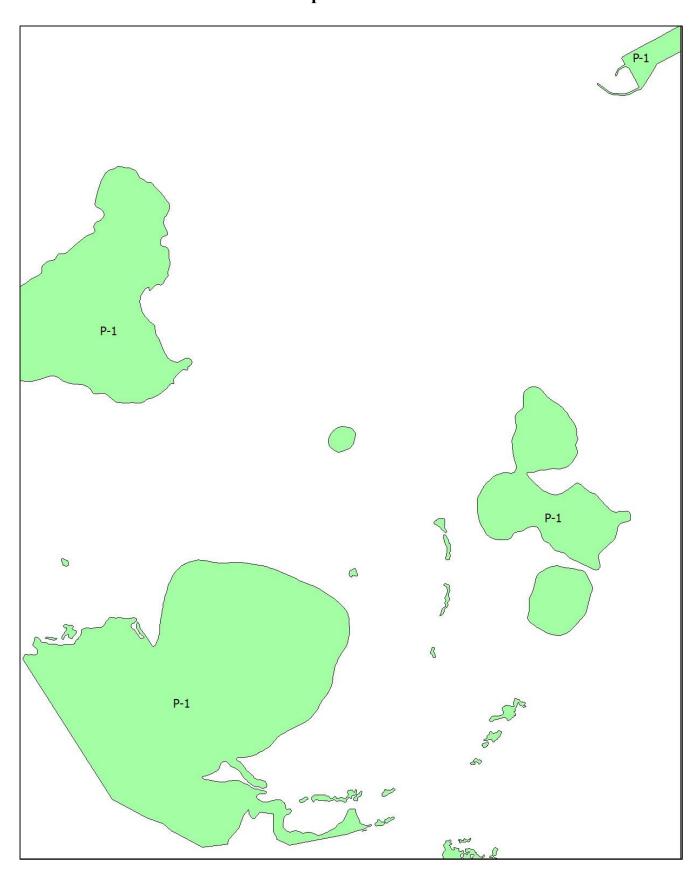
Фрагмент 55

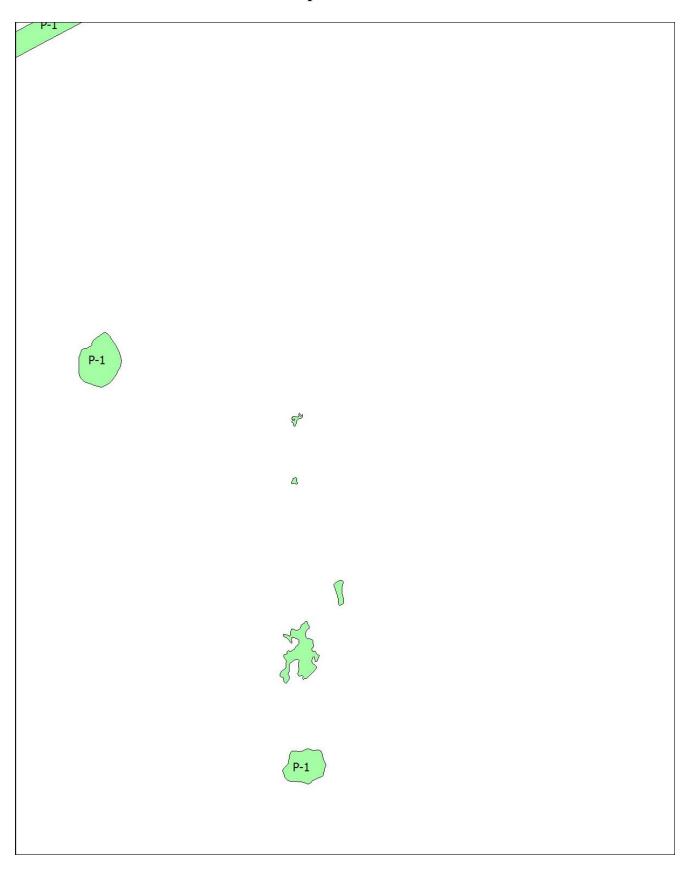


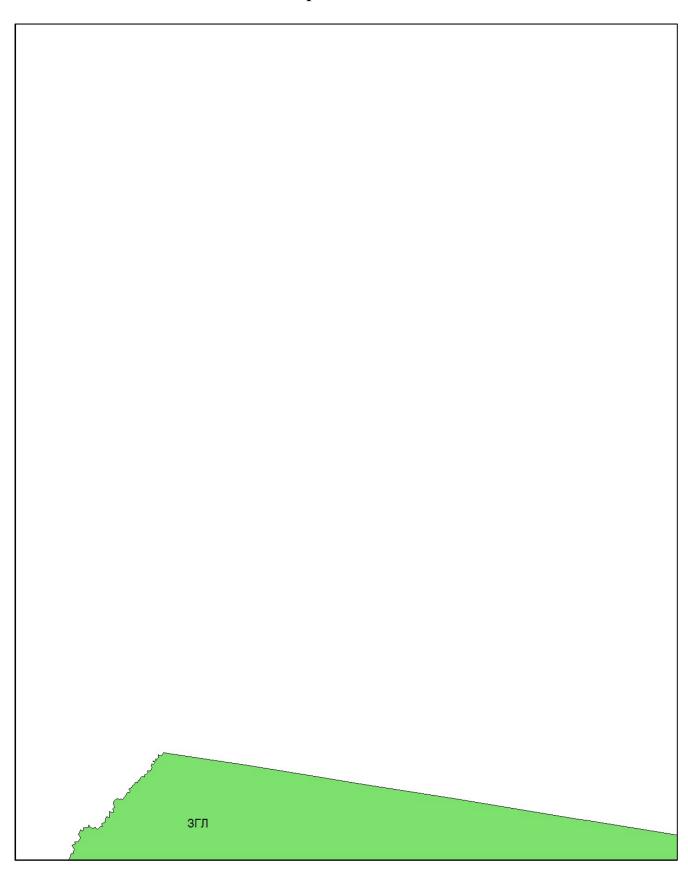


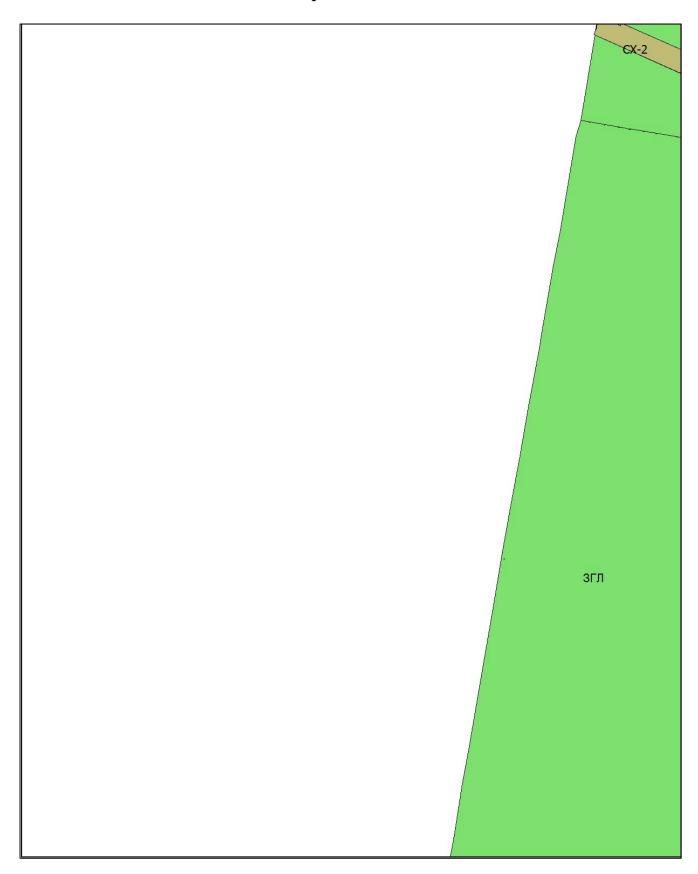


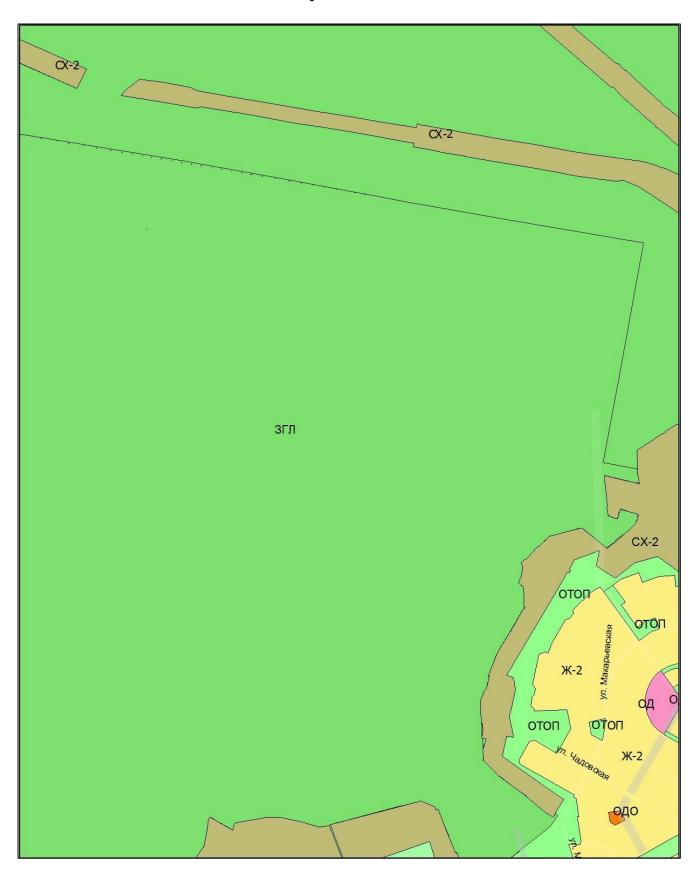


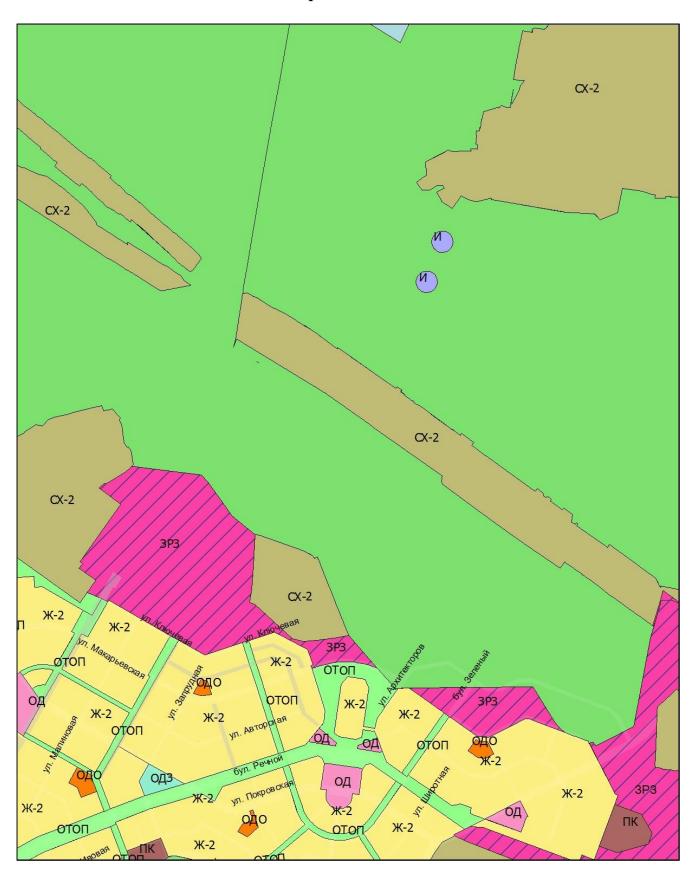


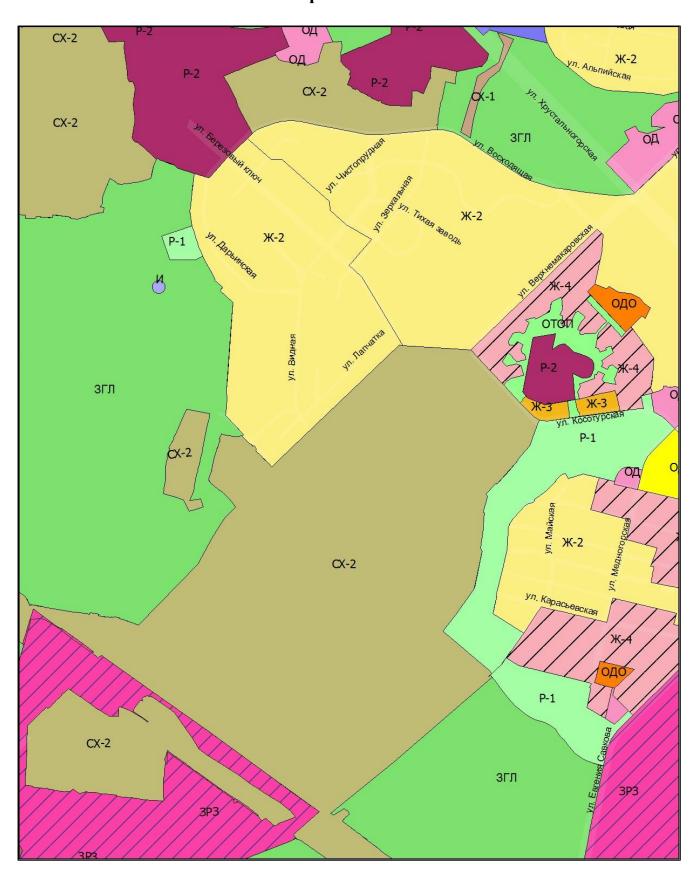


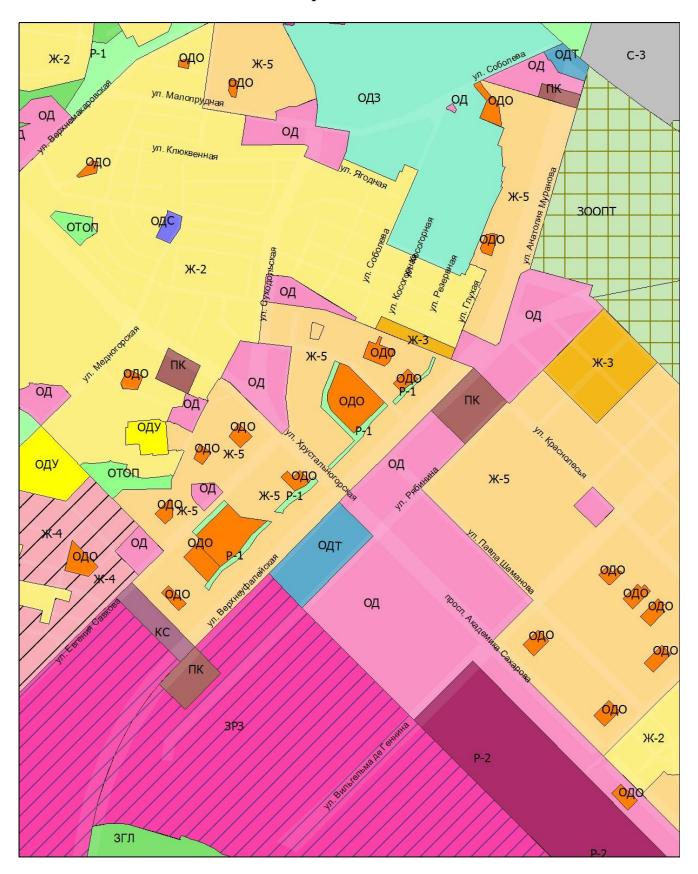


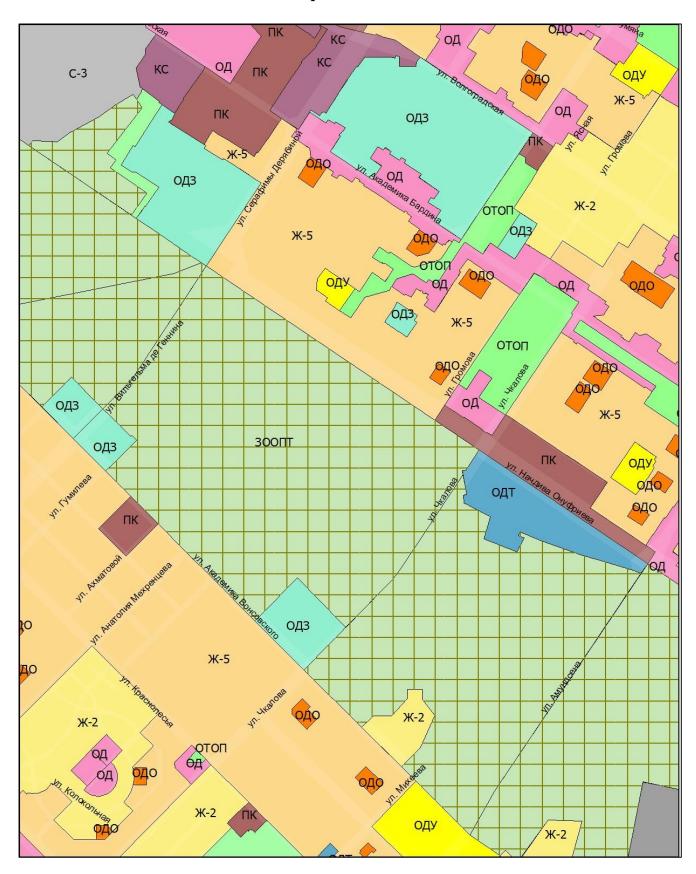


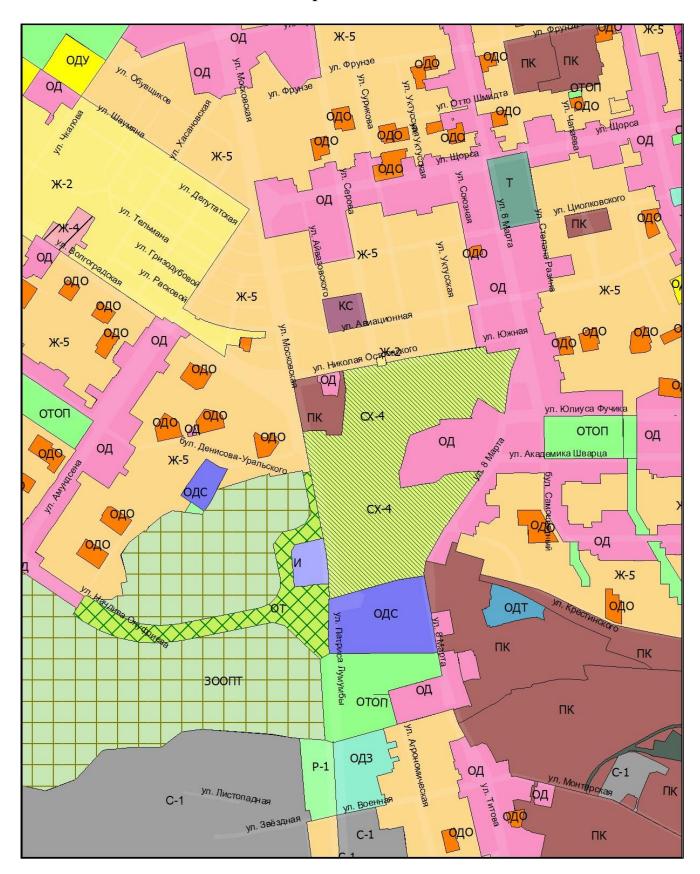


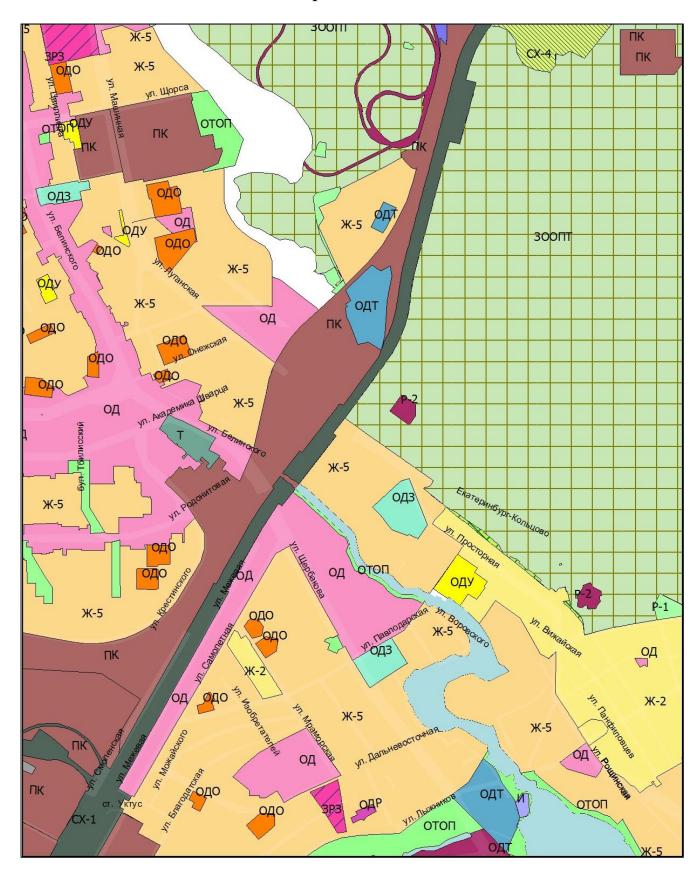


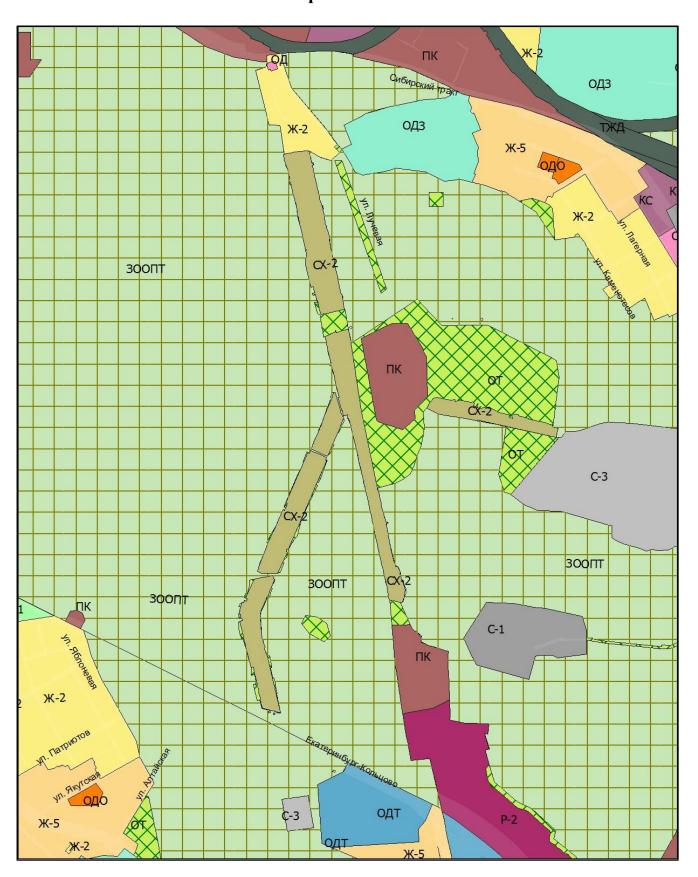


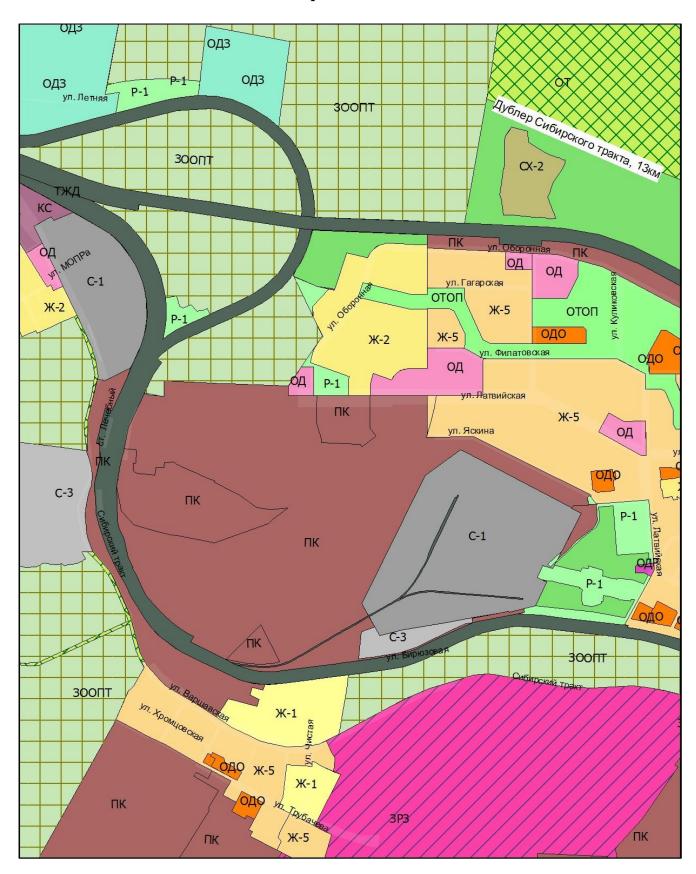


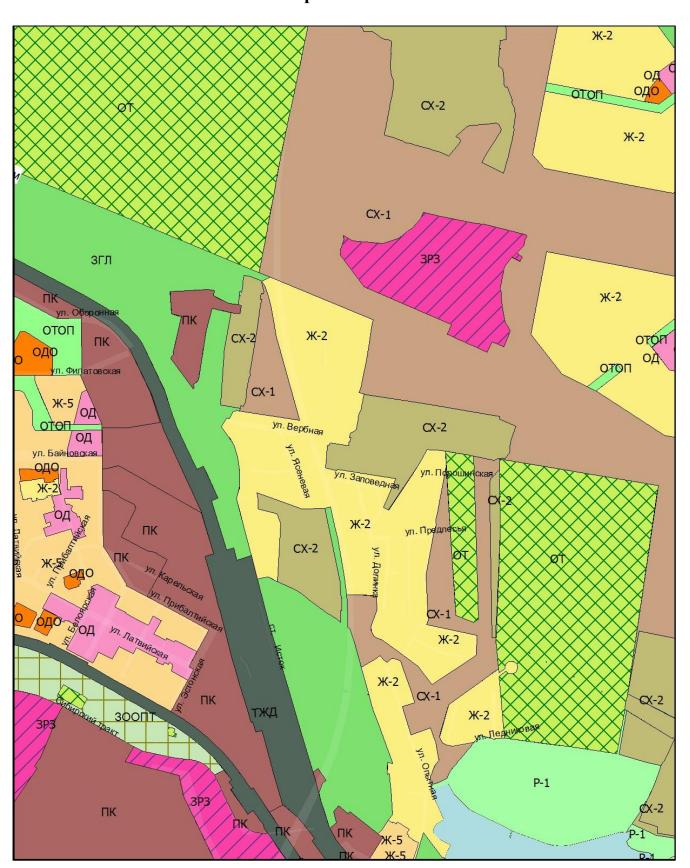


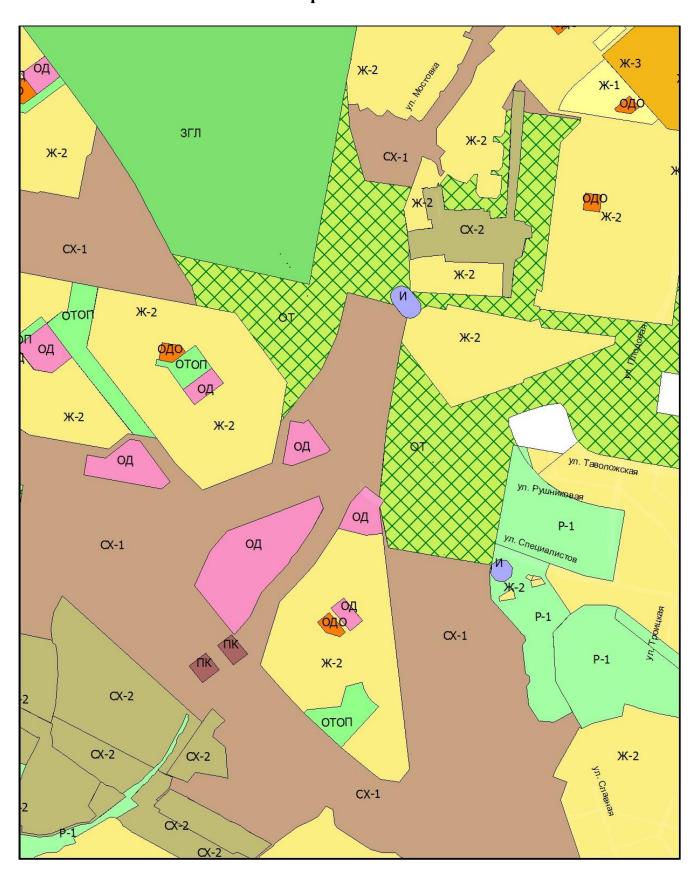


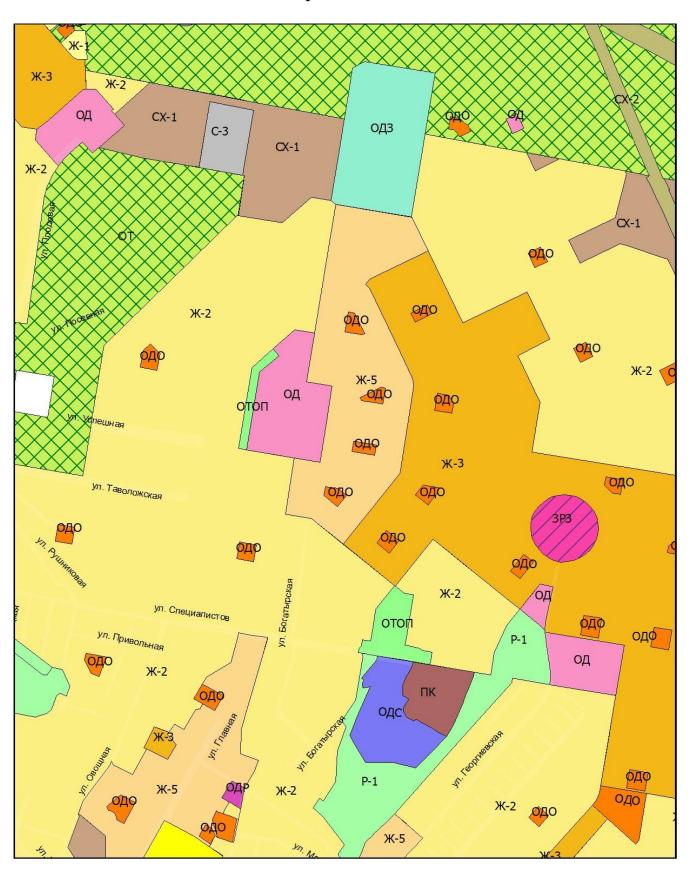


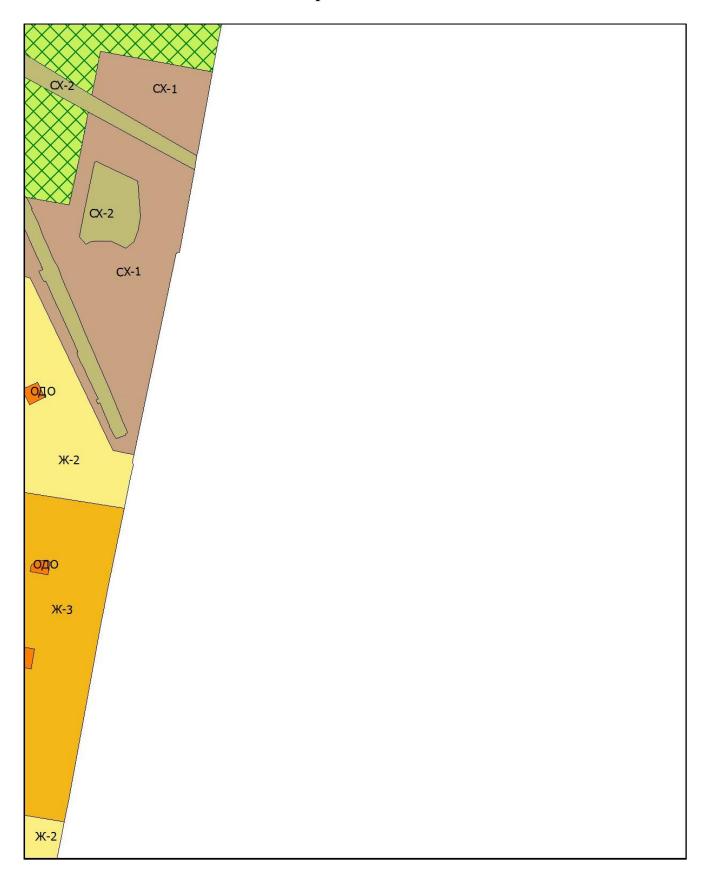


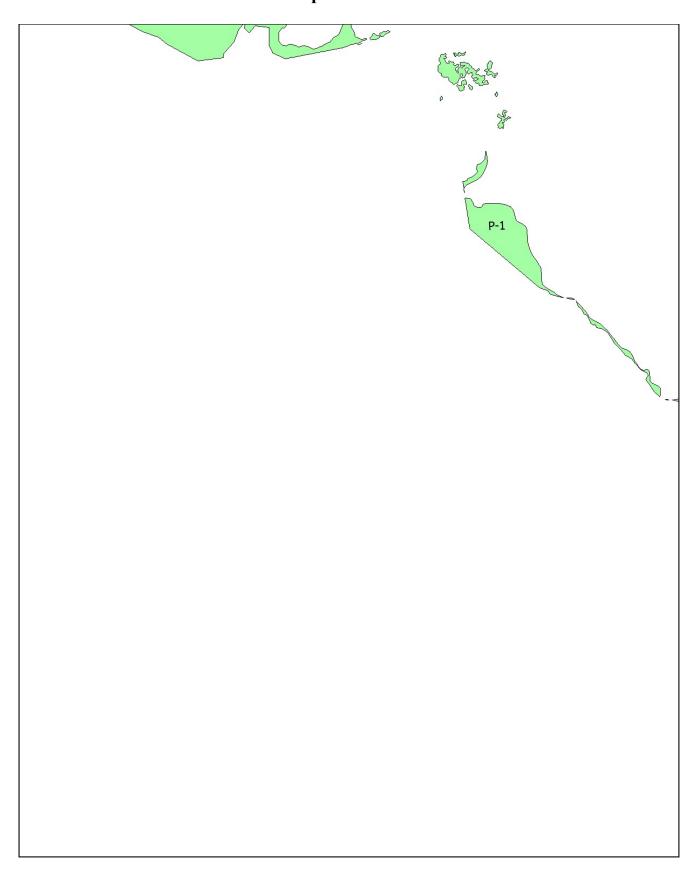


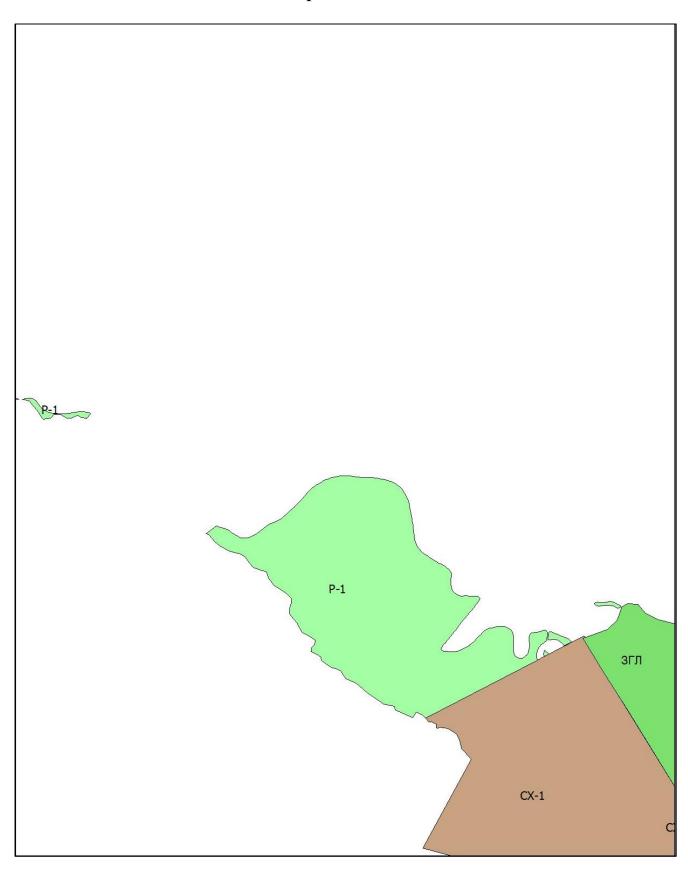


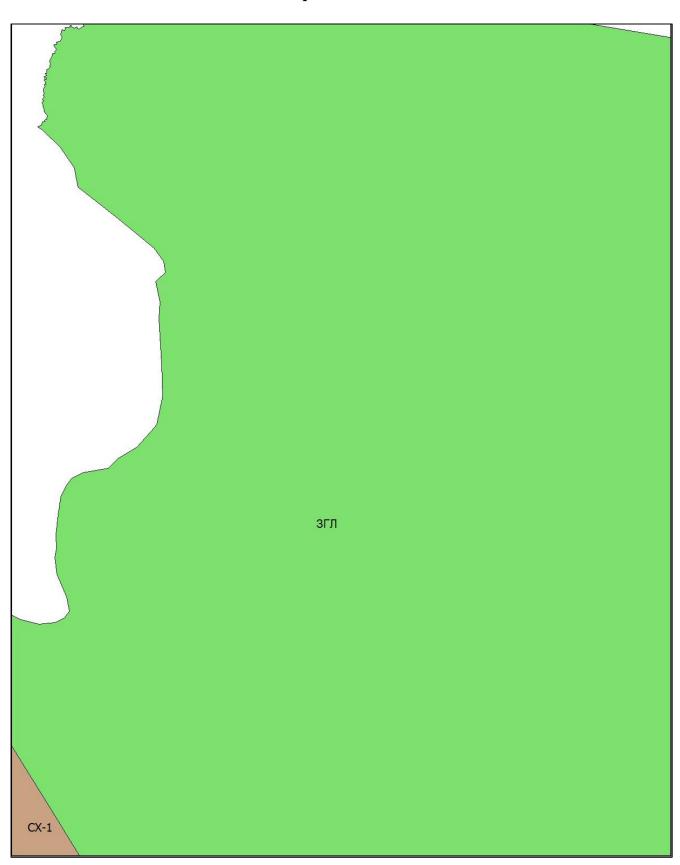


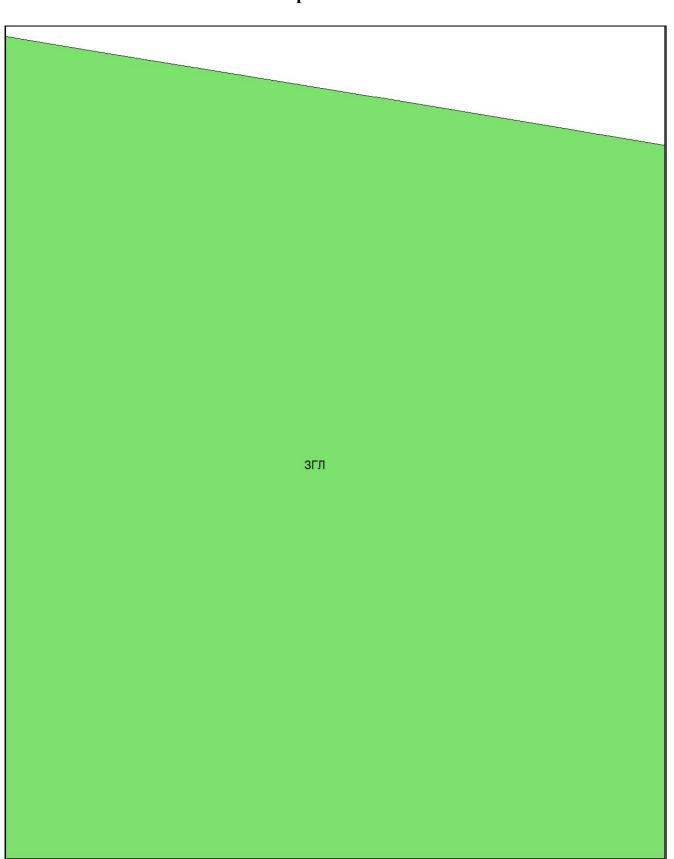


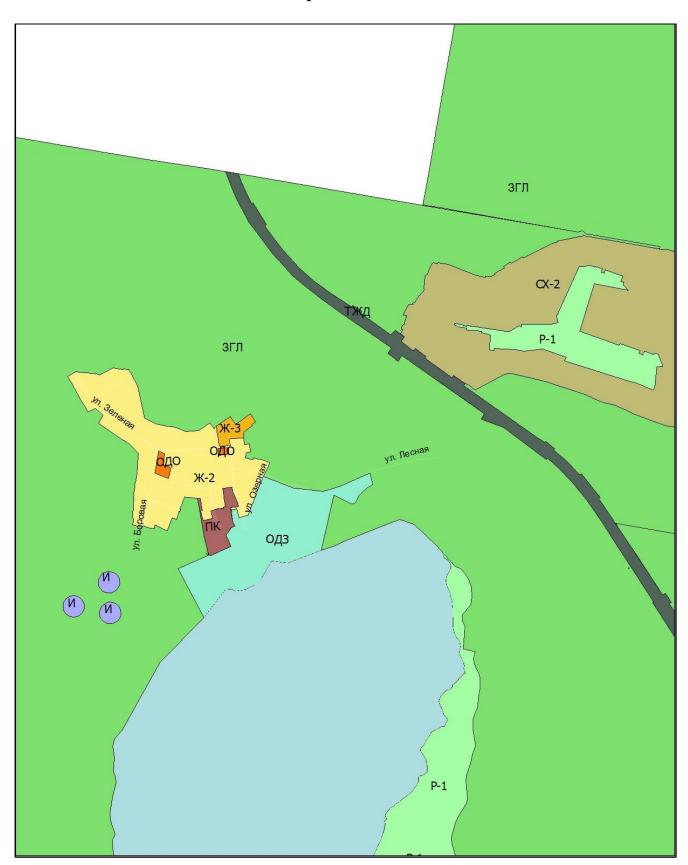




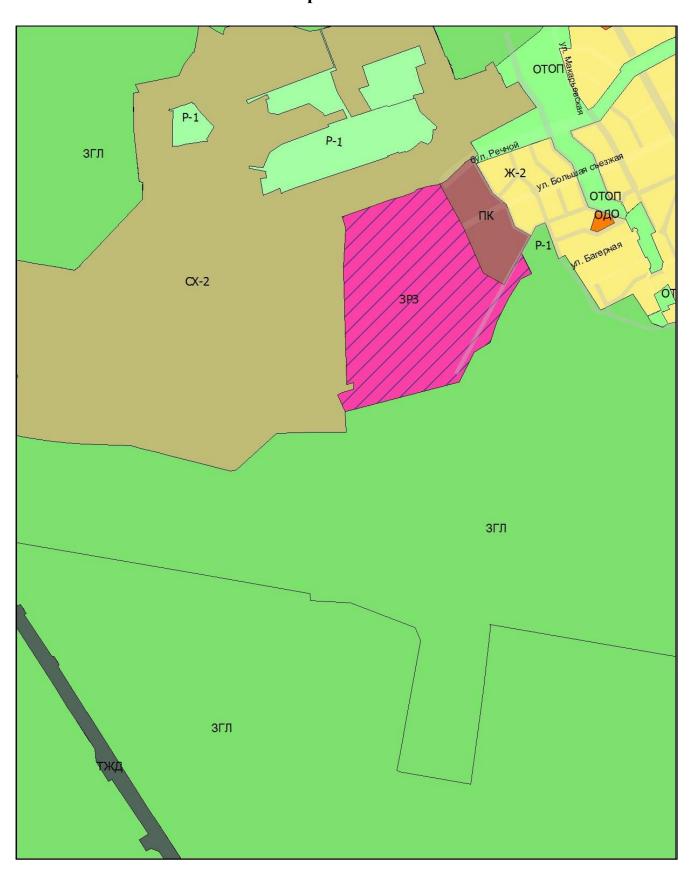


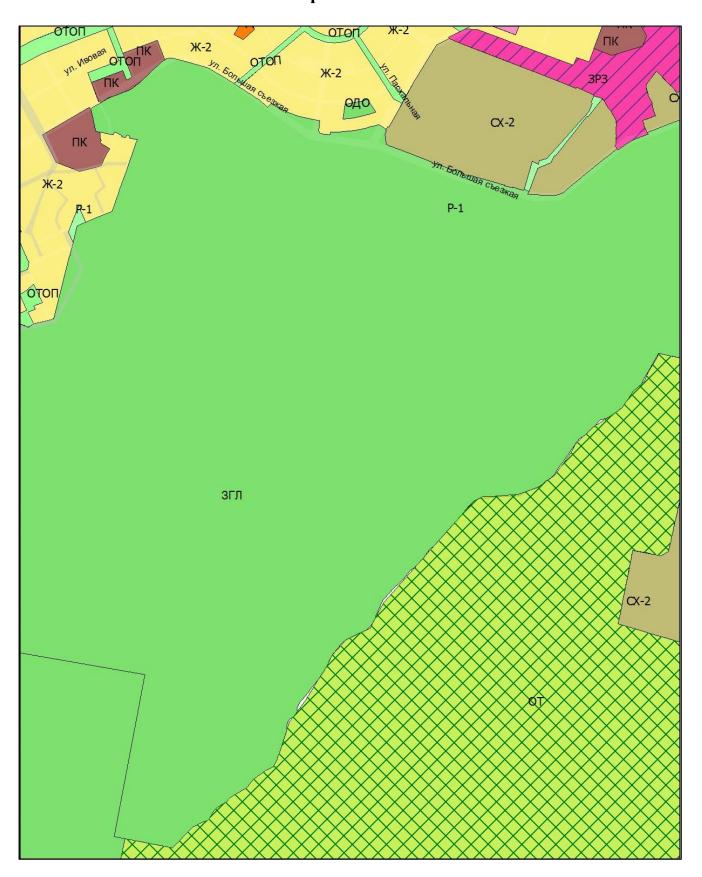


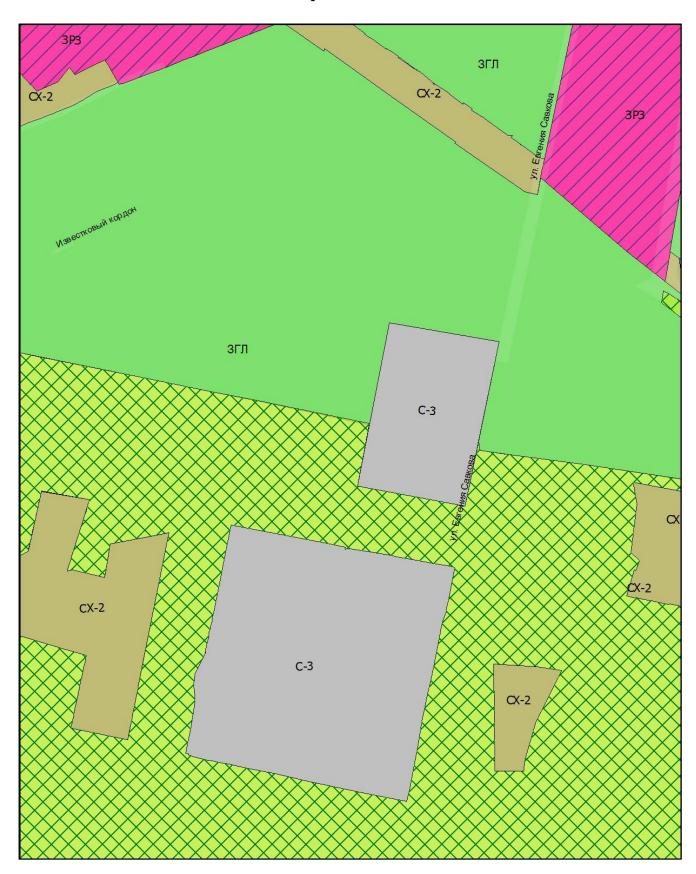


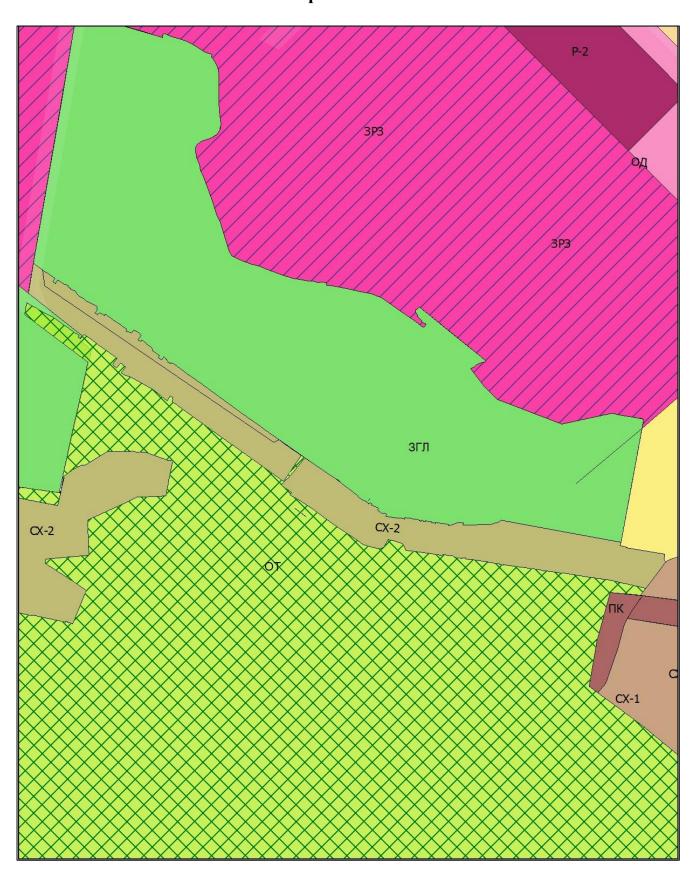


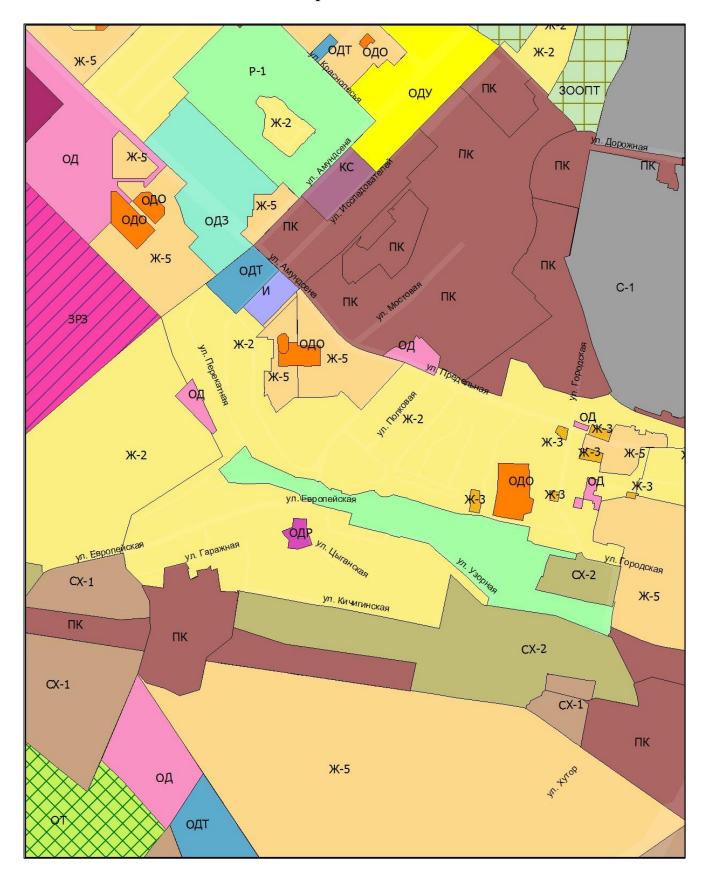
Фрагмент 82

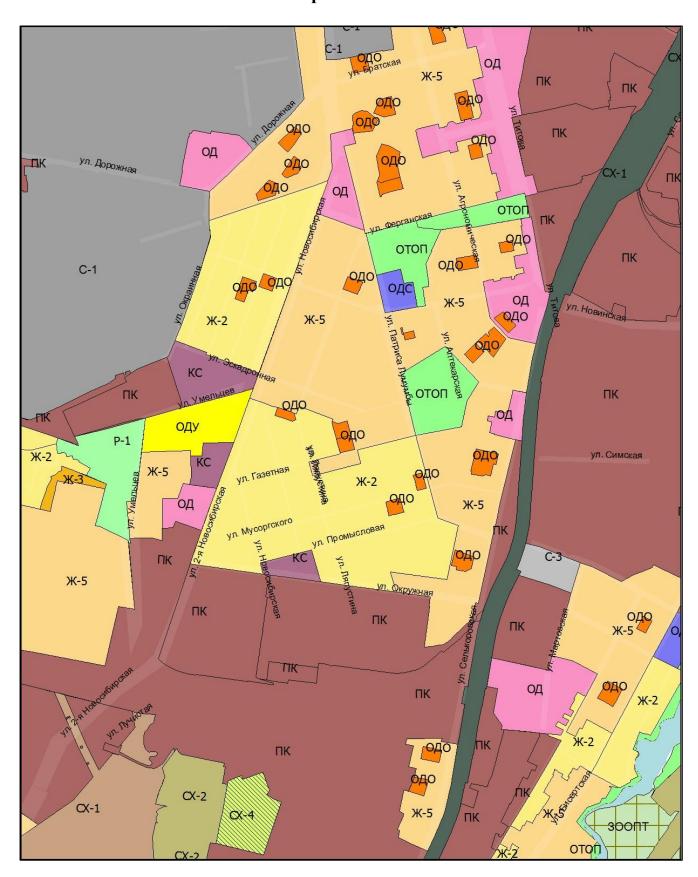


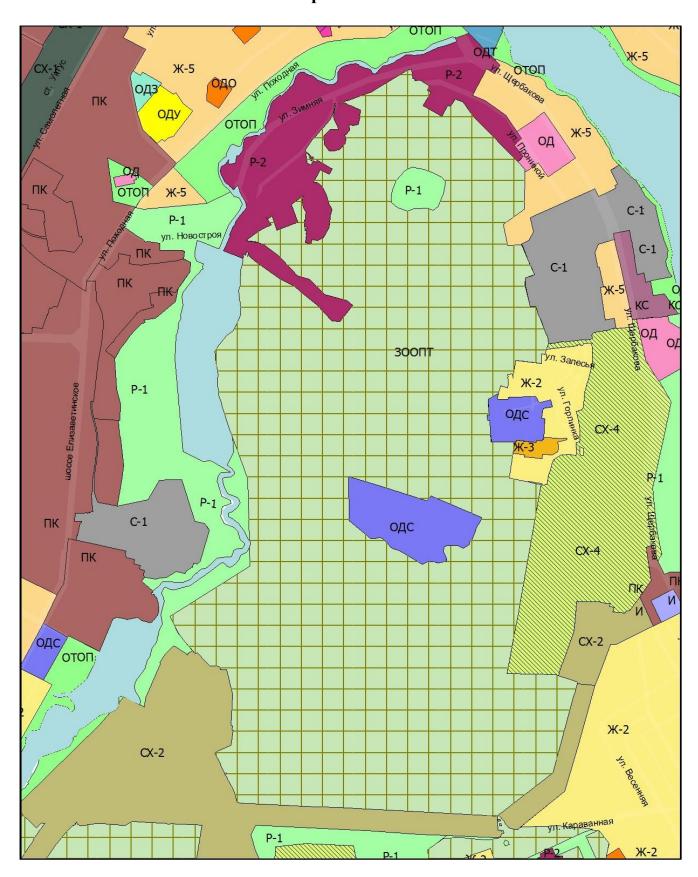


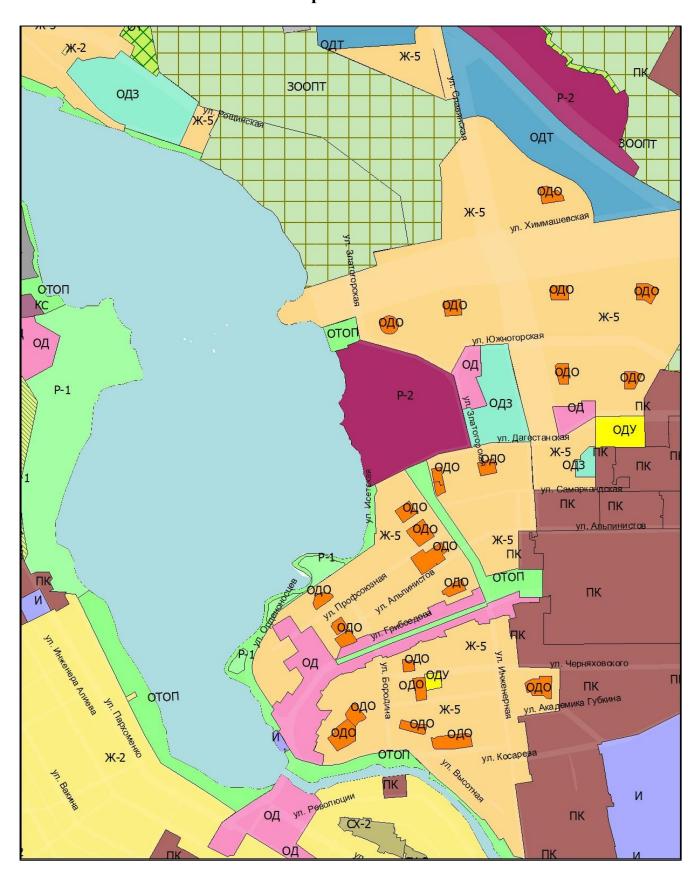


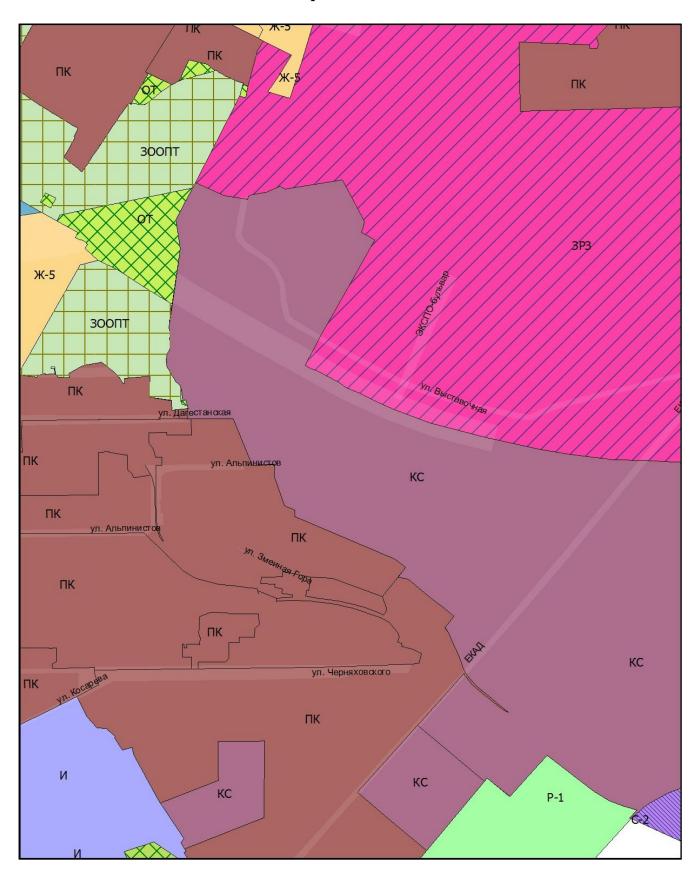


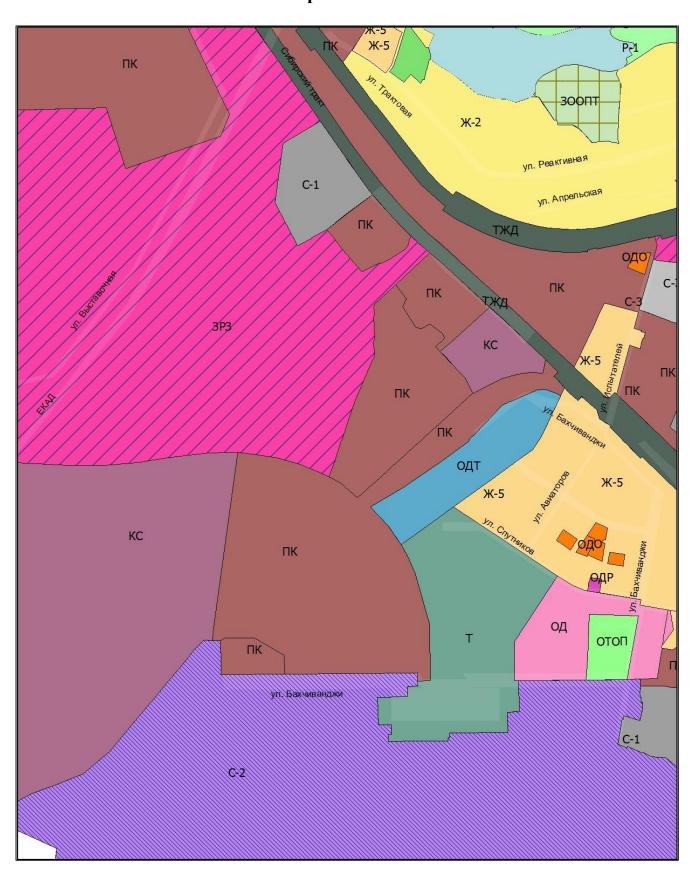




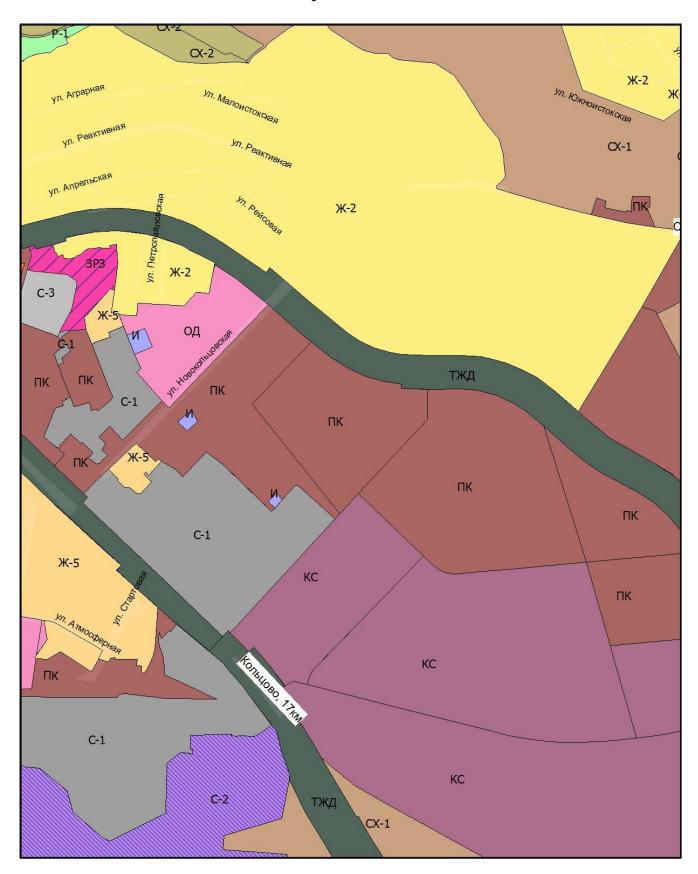


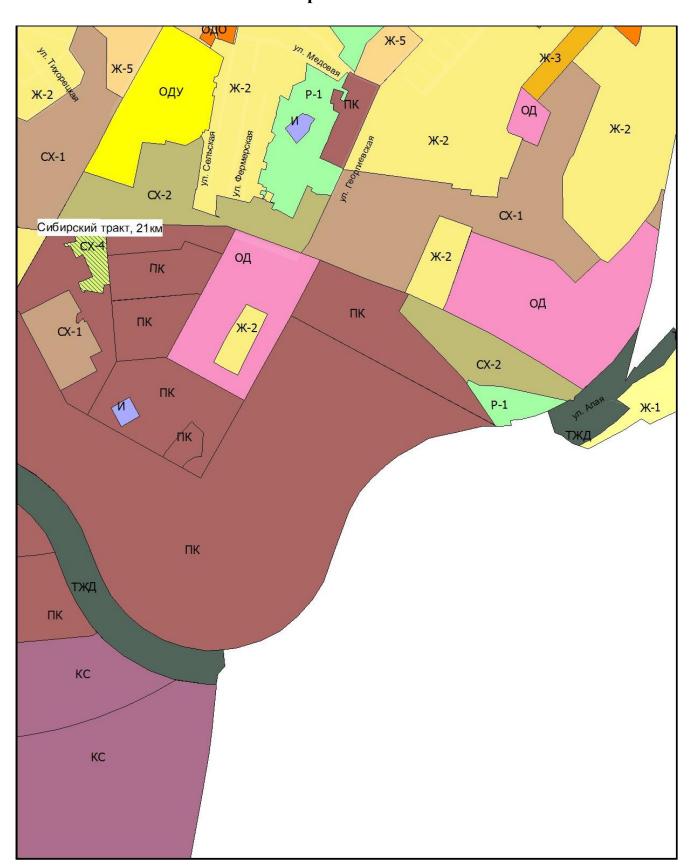


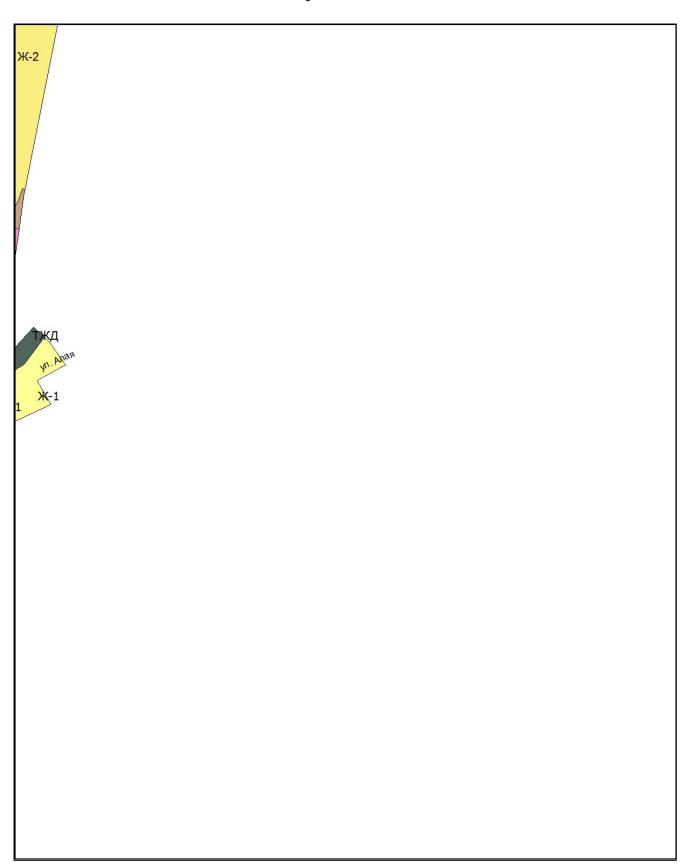


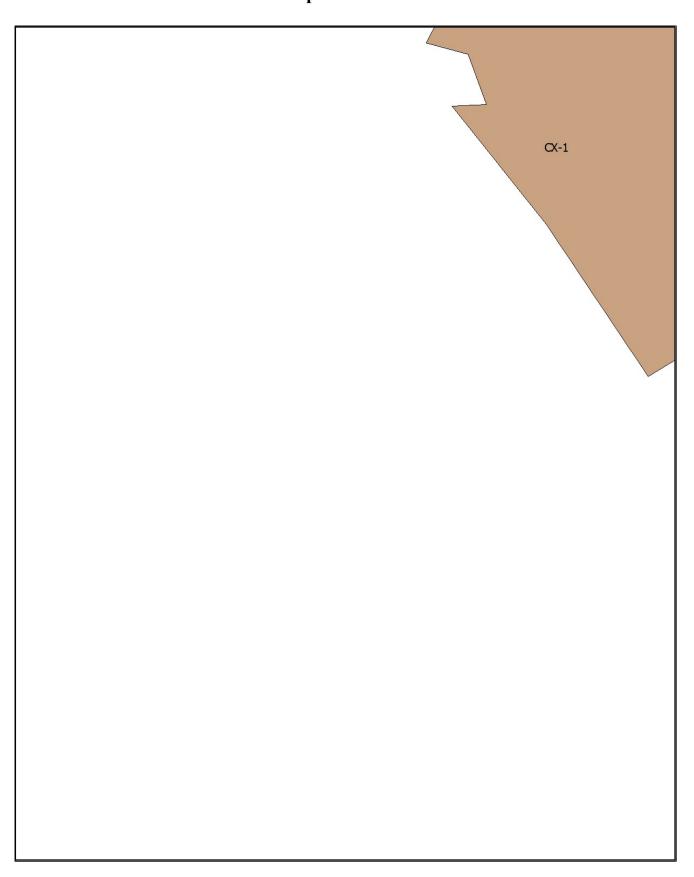


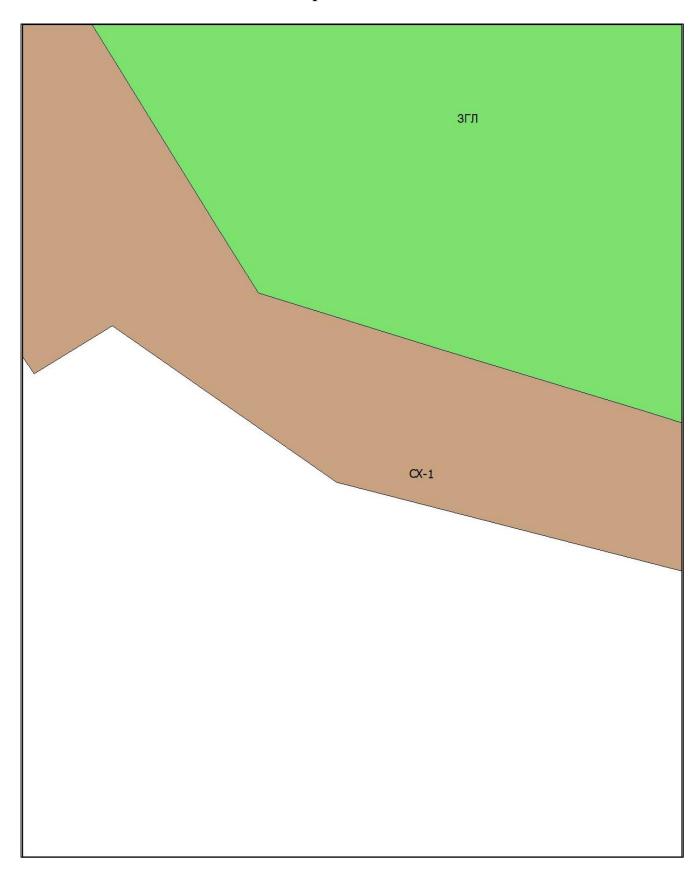
Фрагмент 92

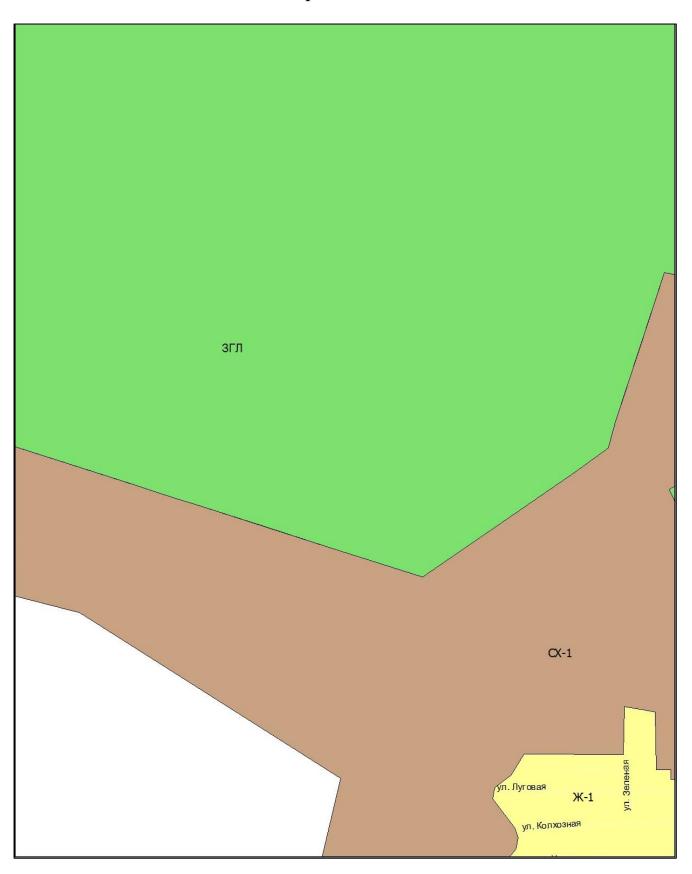


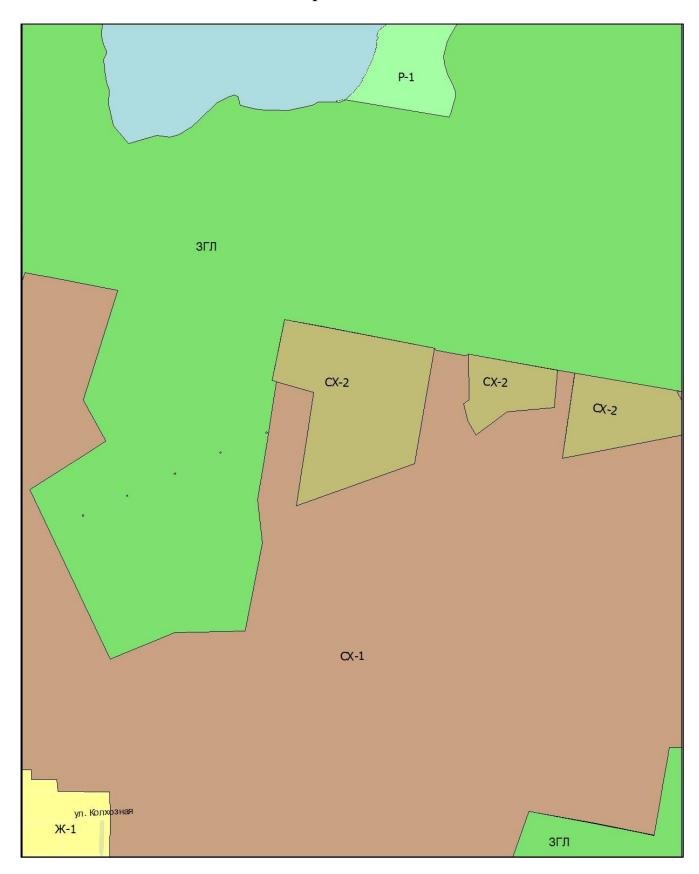




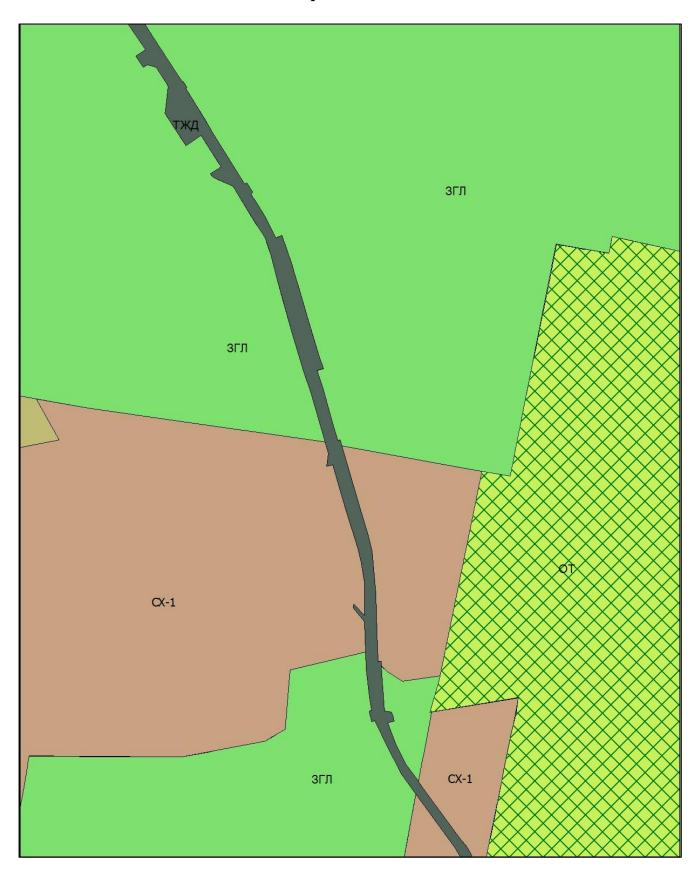


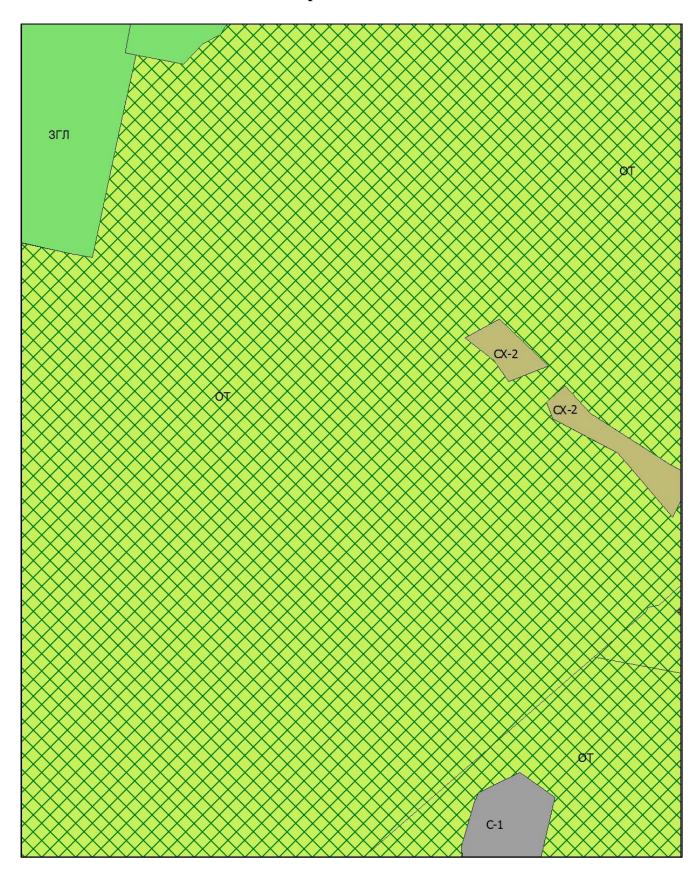


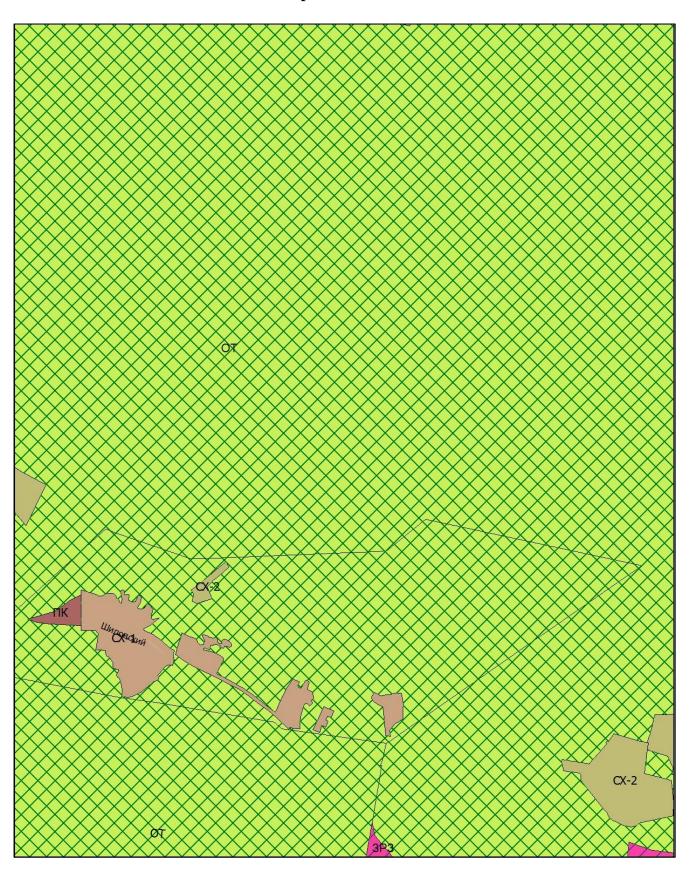


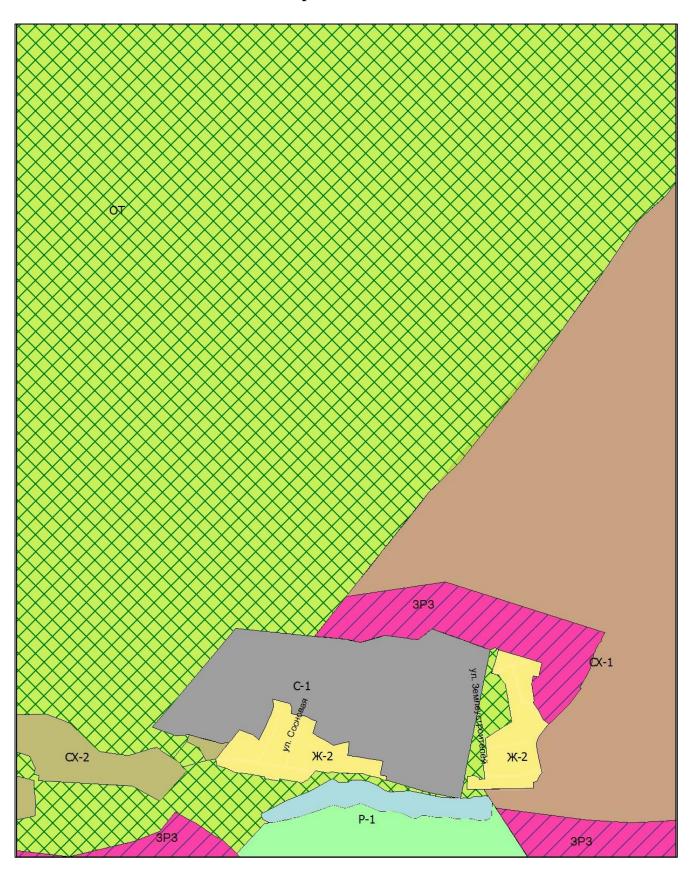


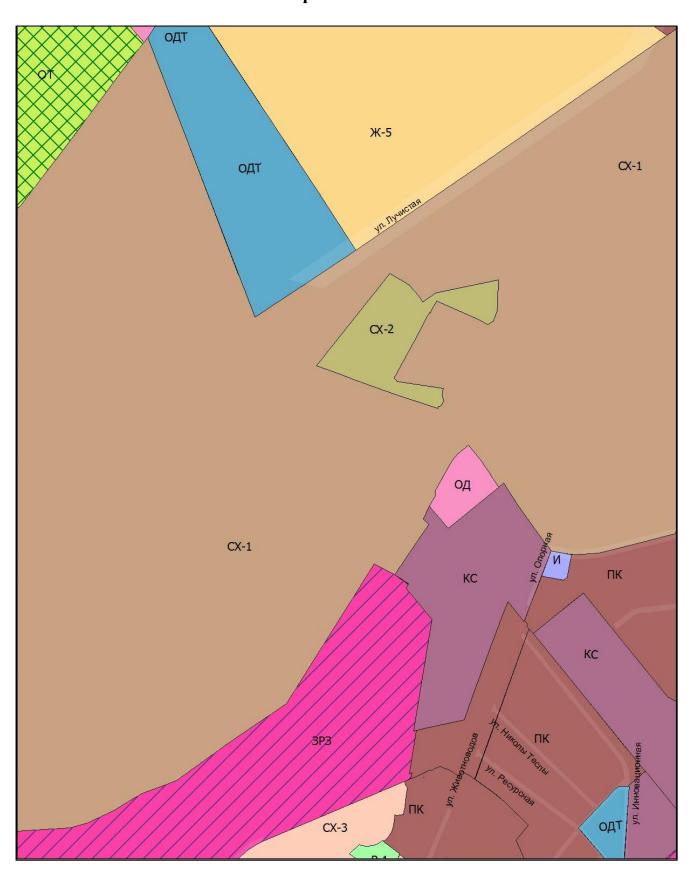
Фрагмент 99

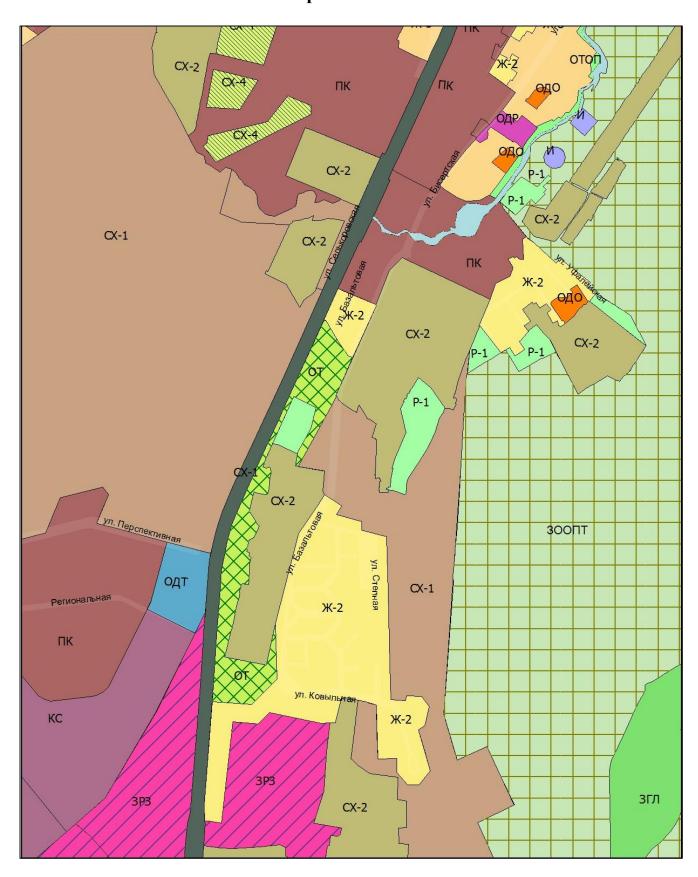


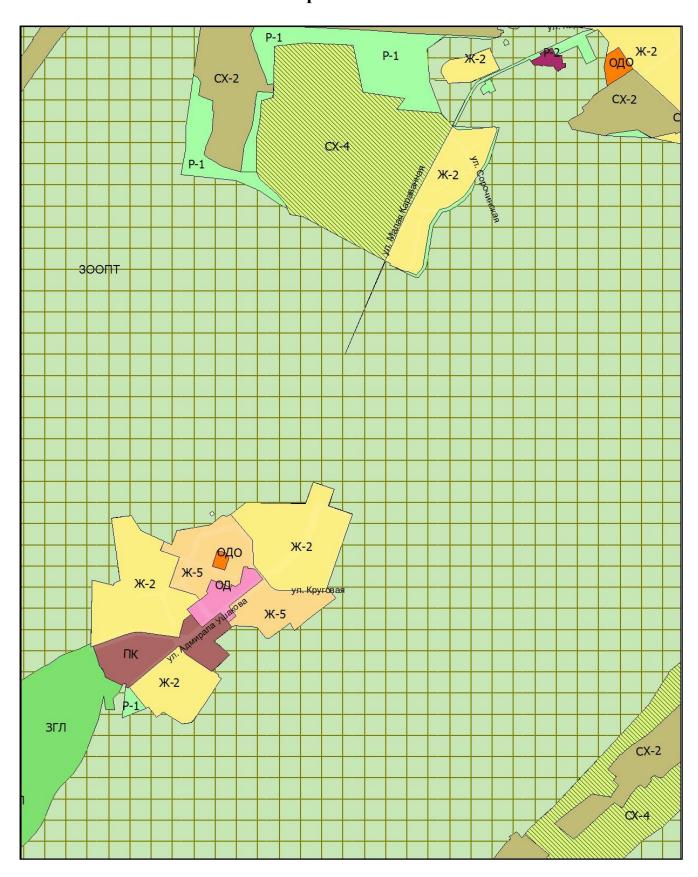


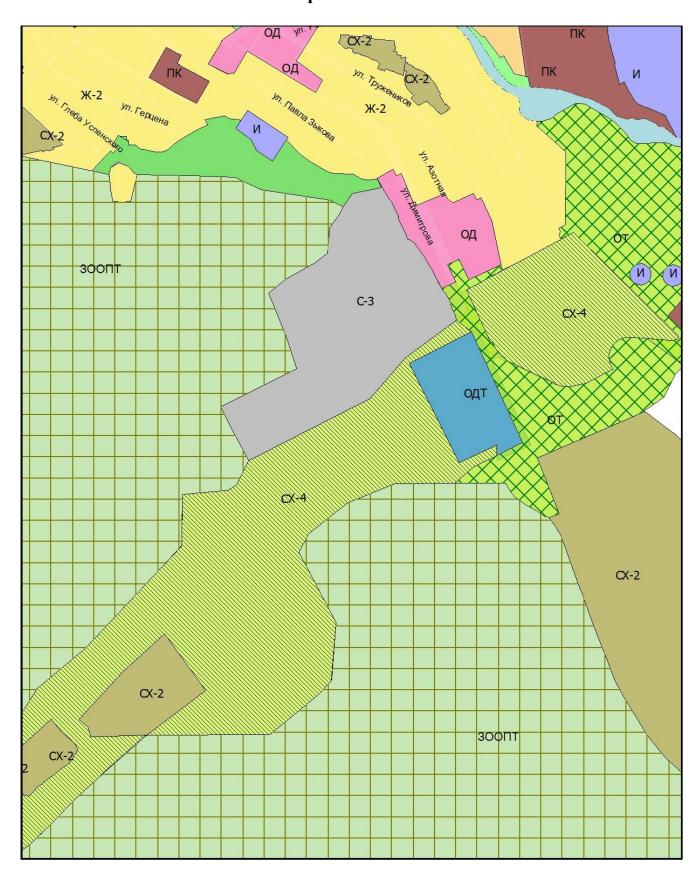




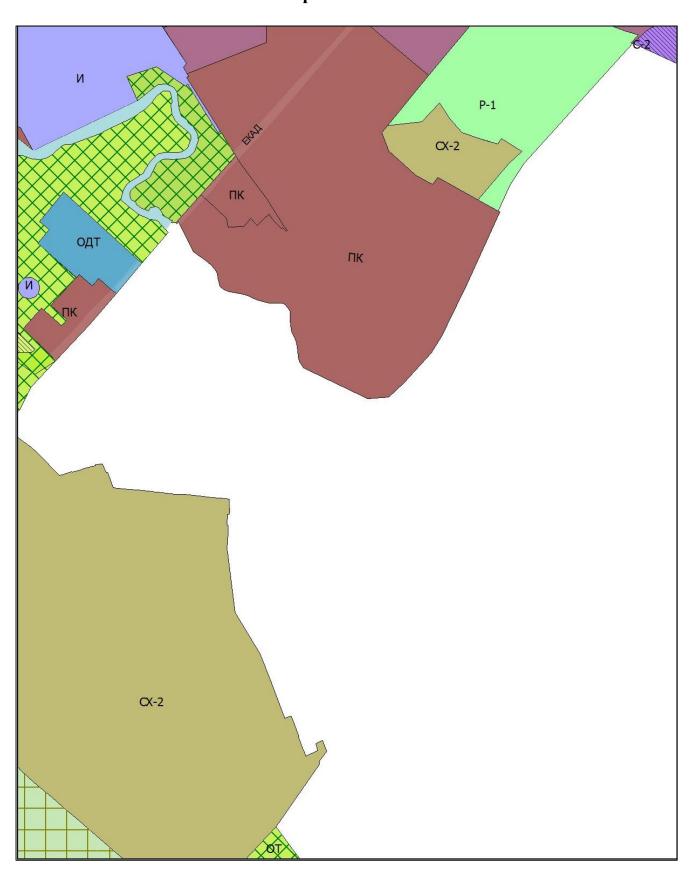


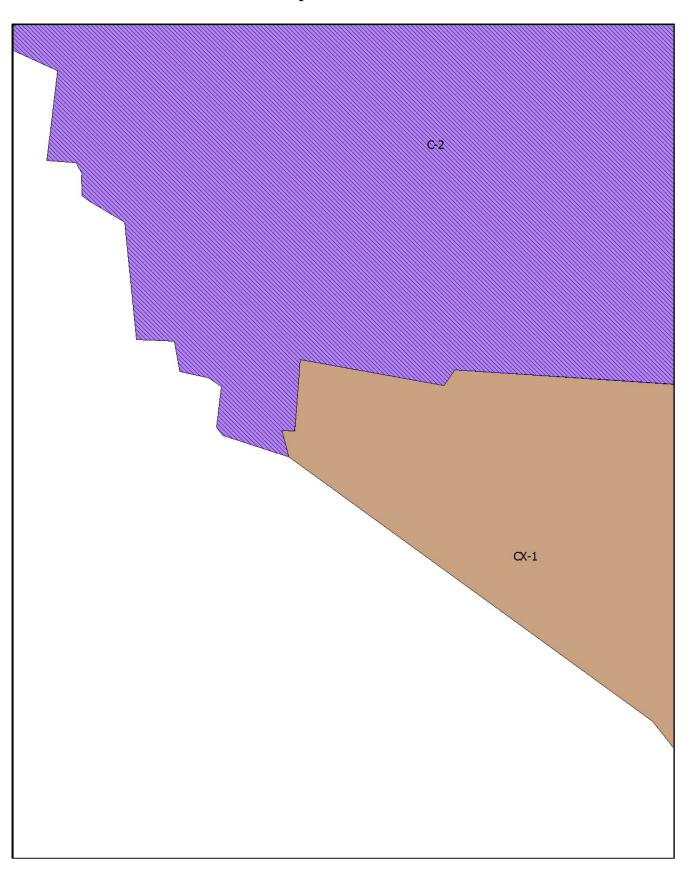


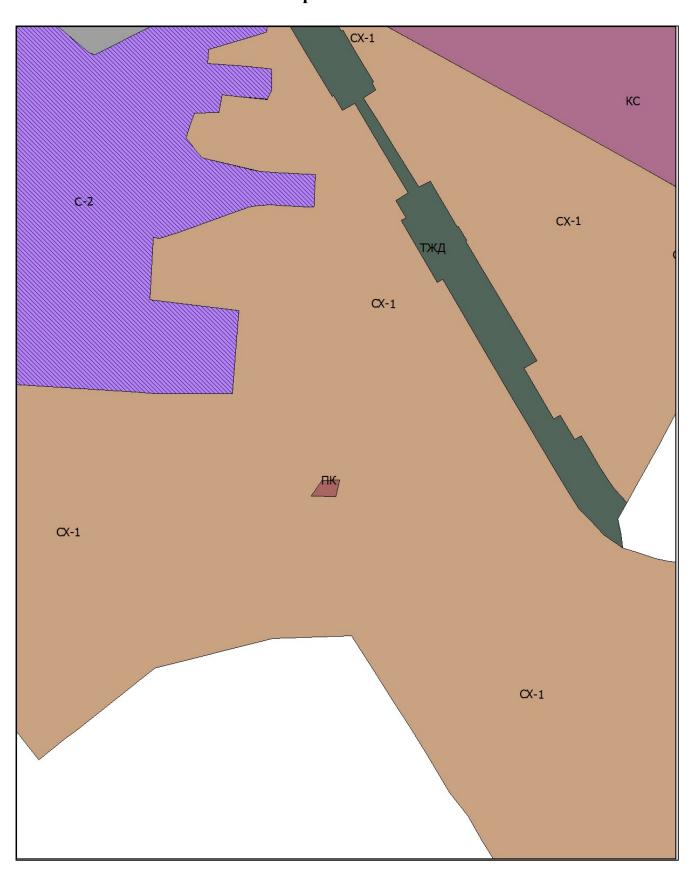


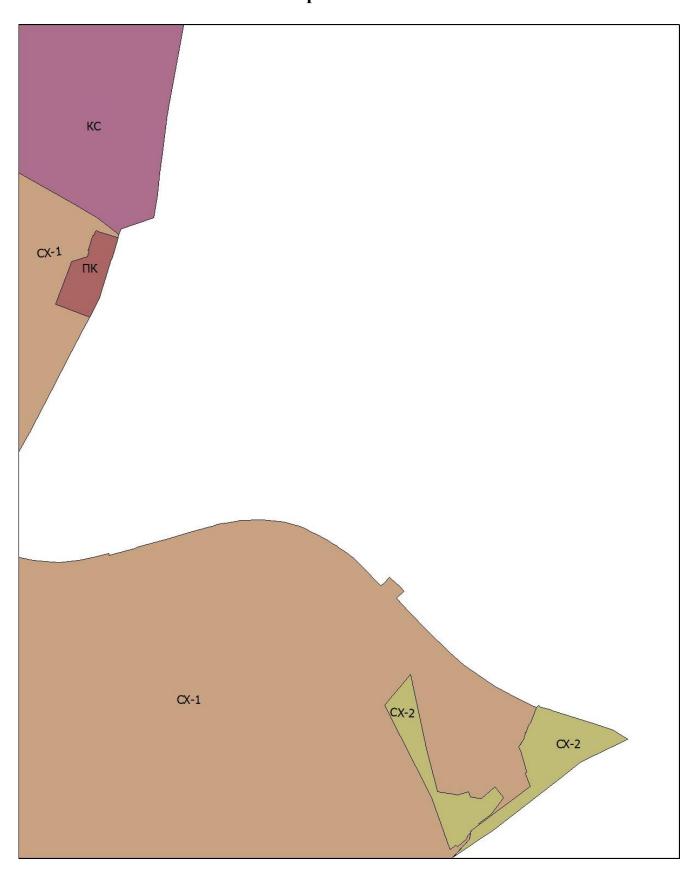


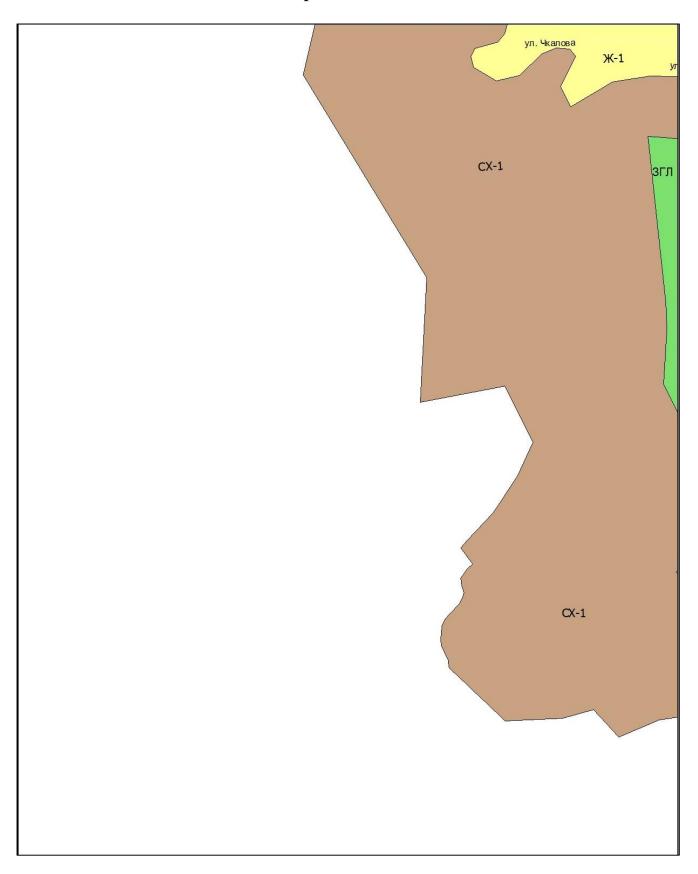
Фрагмент 107

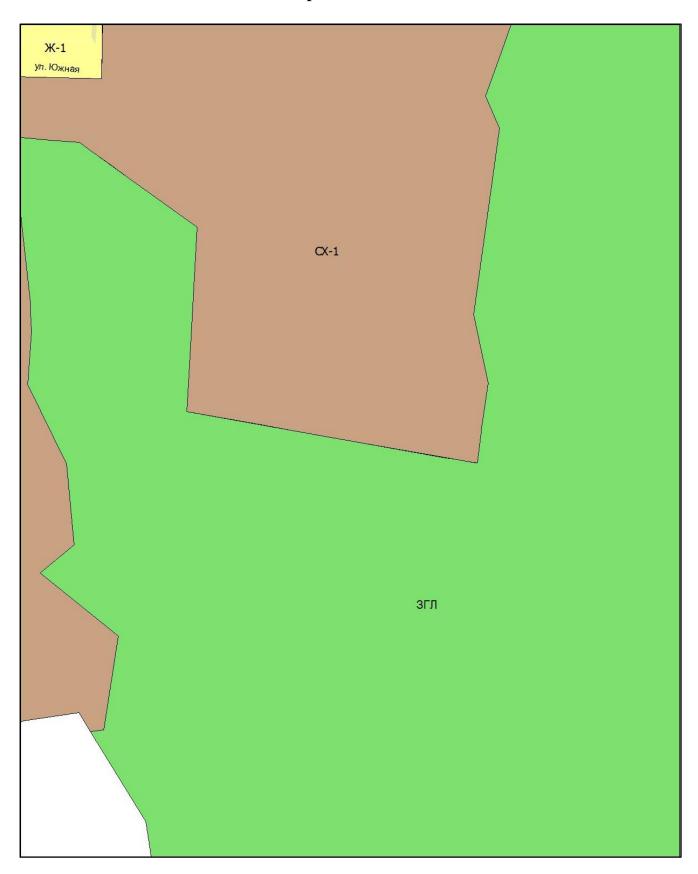


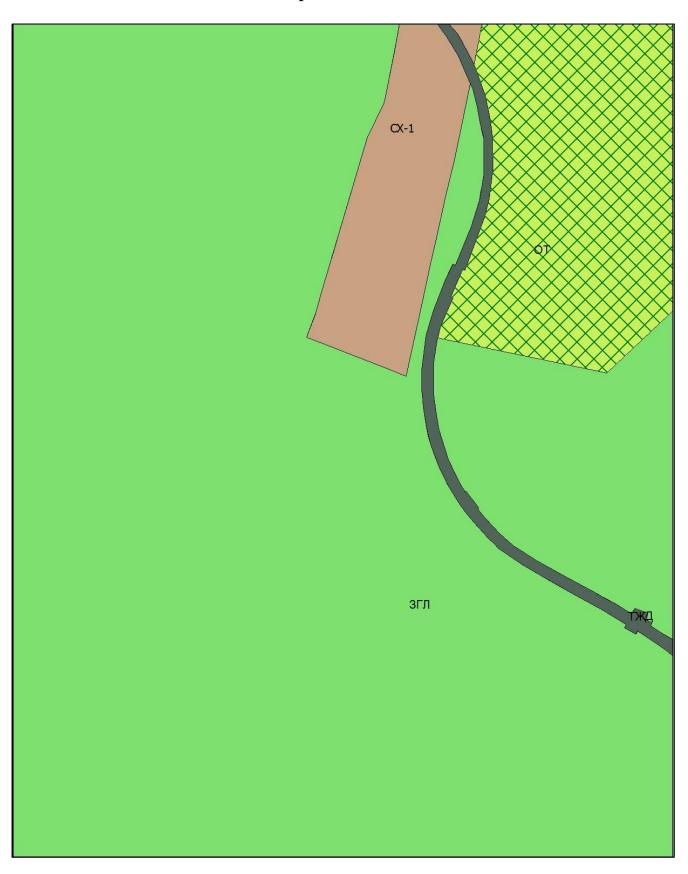


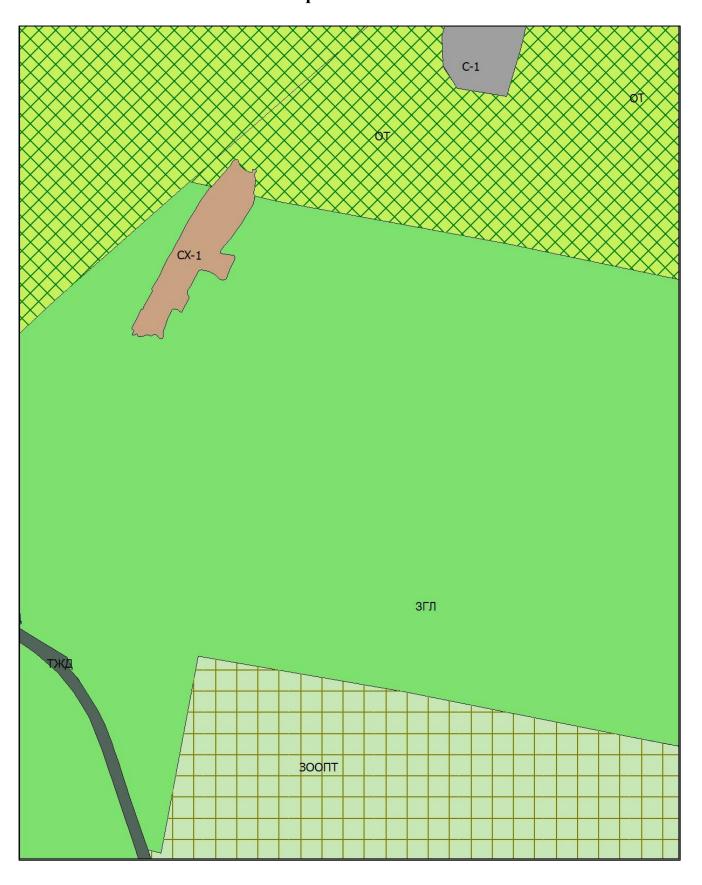


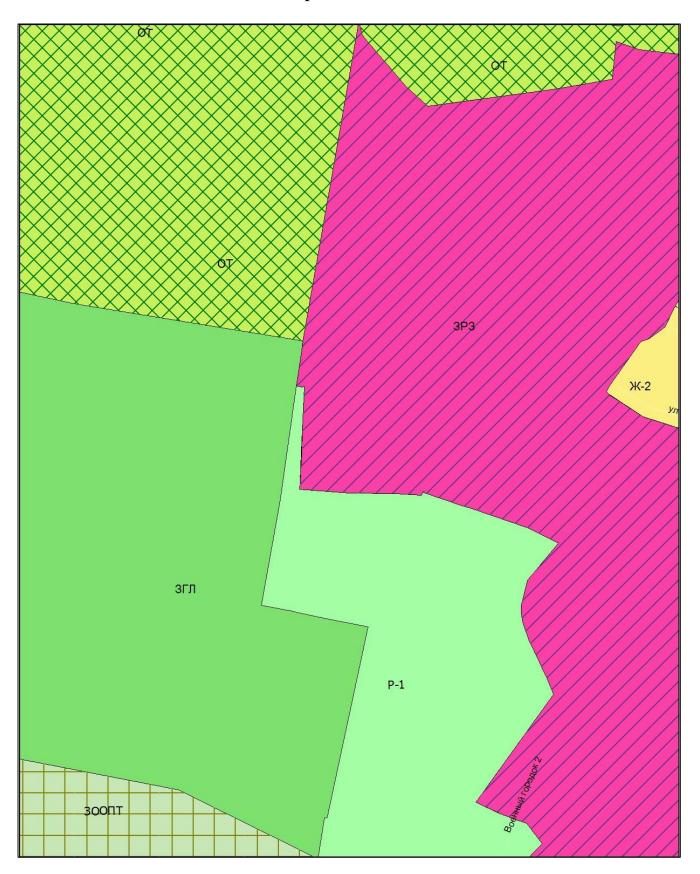


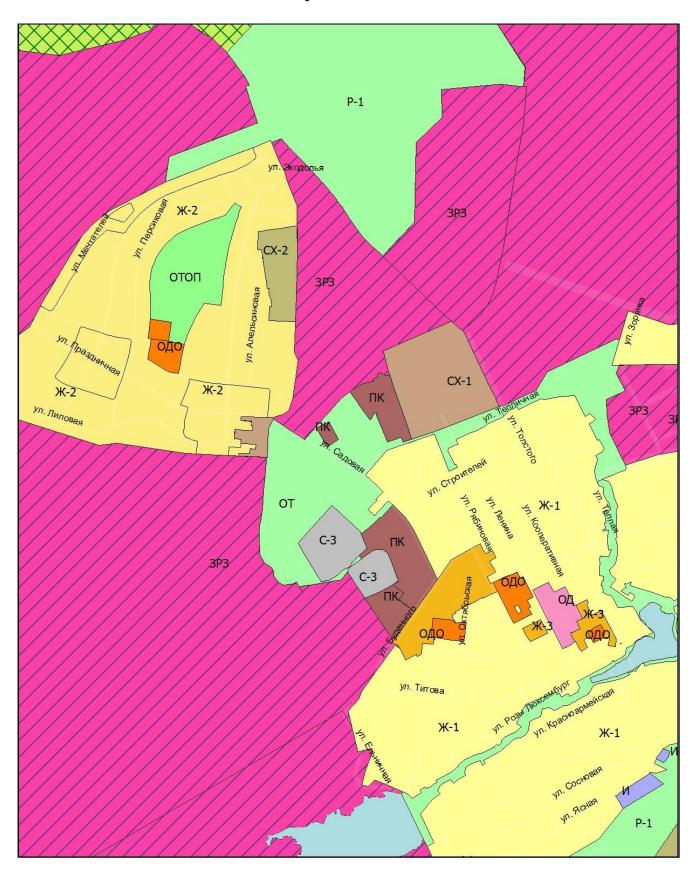


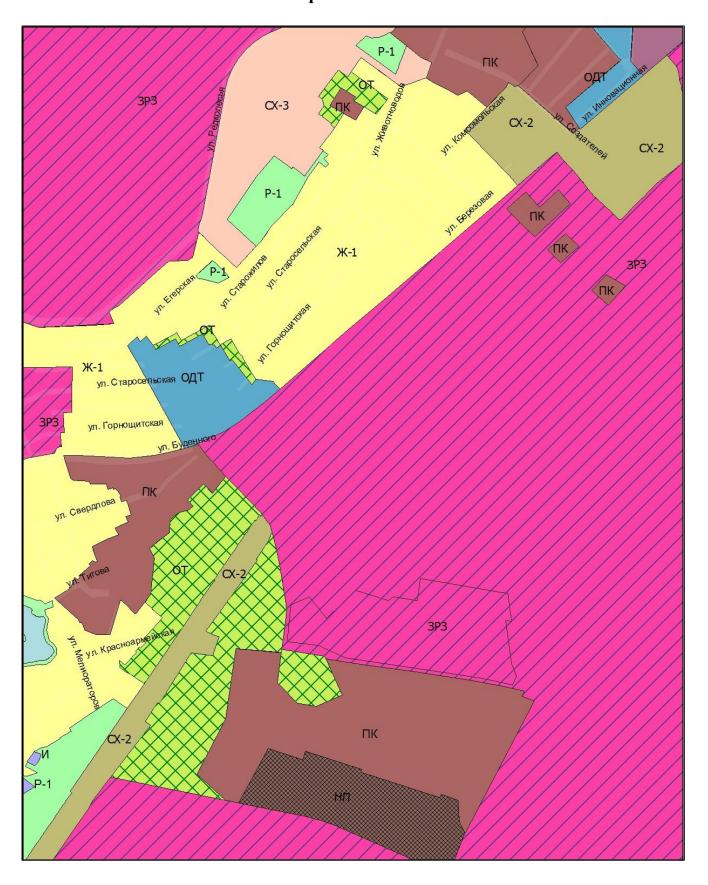


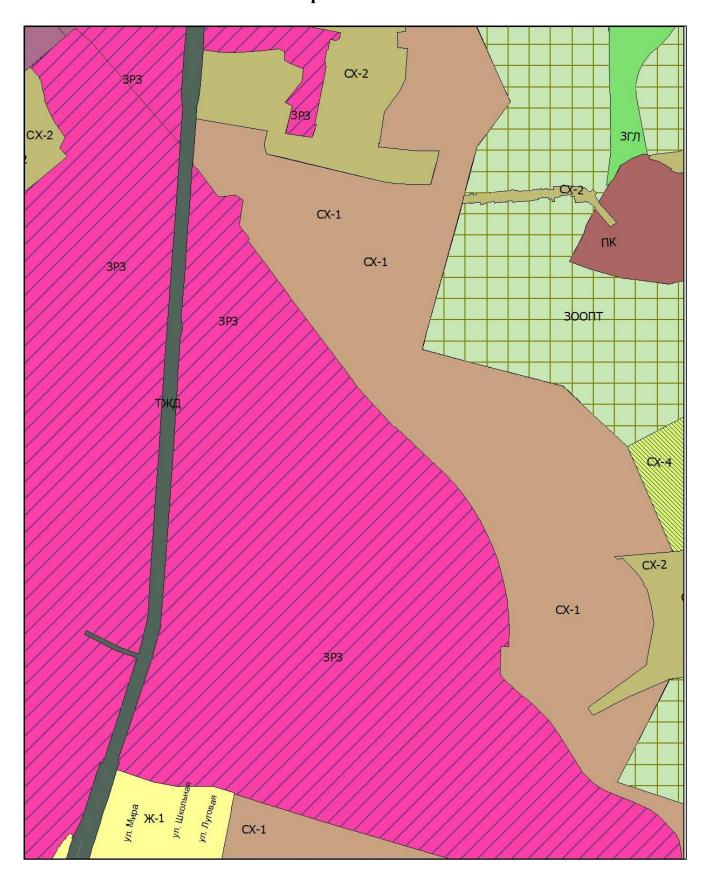


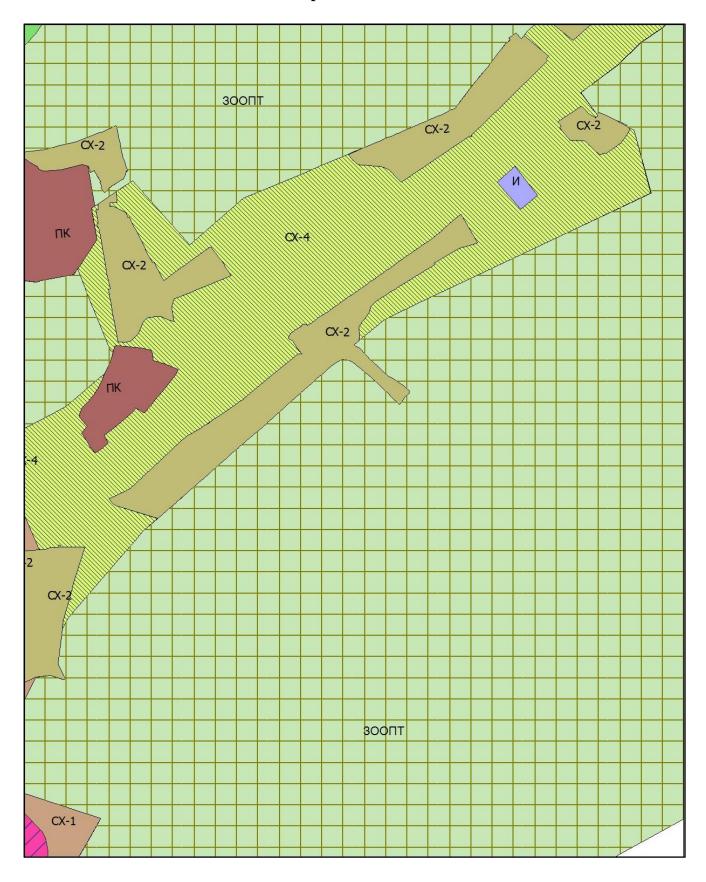


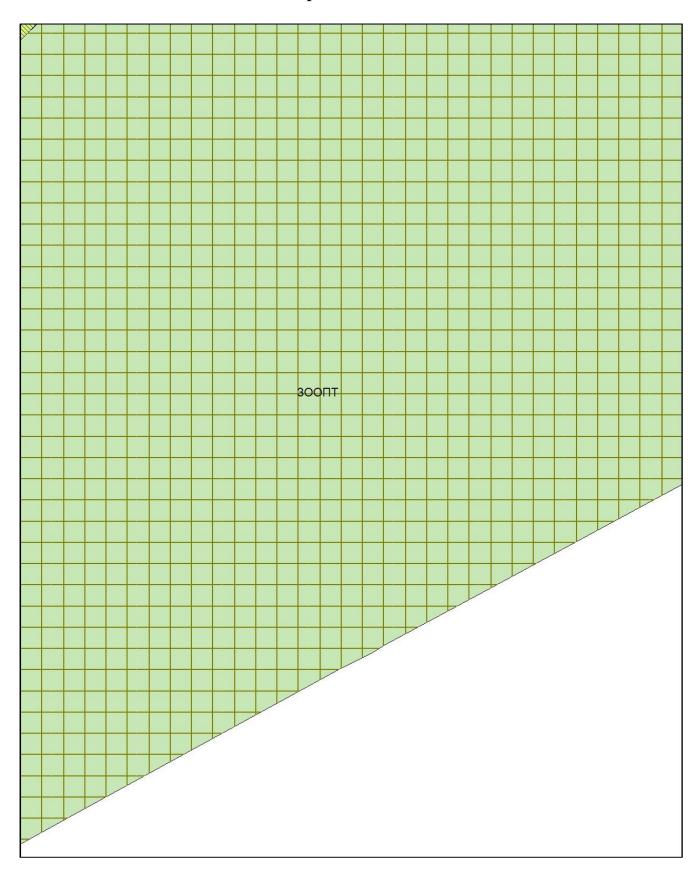


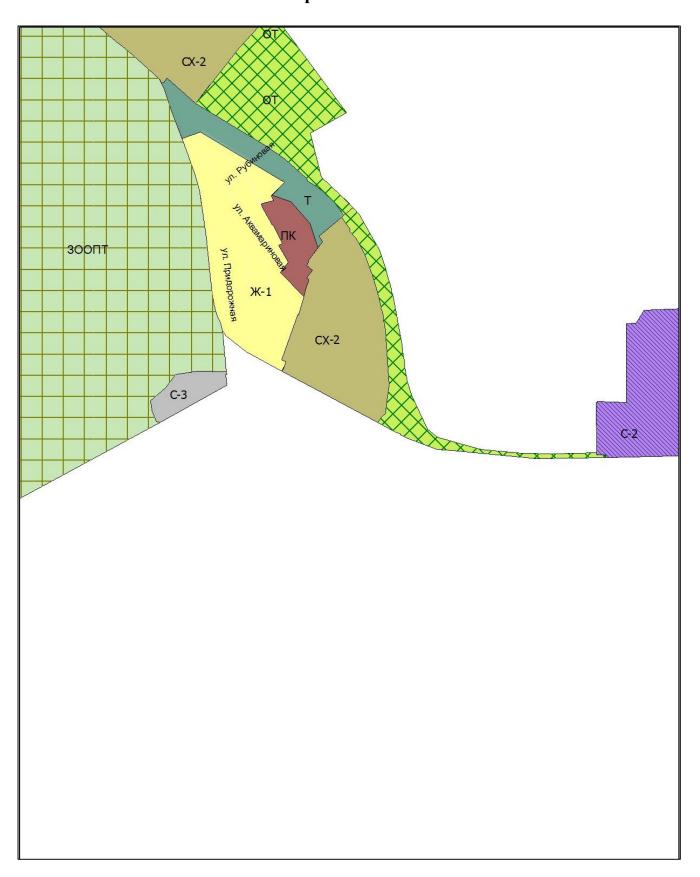


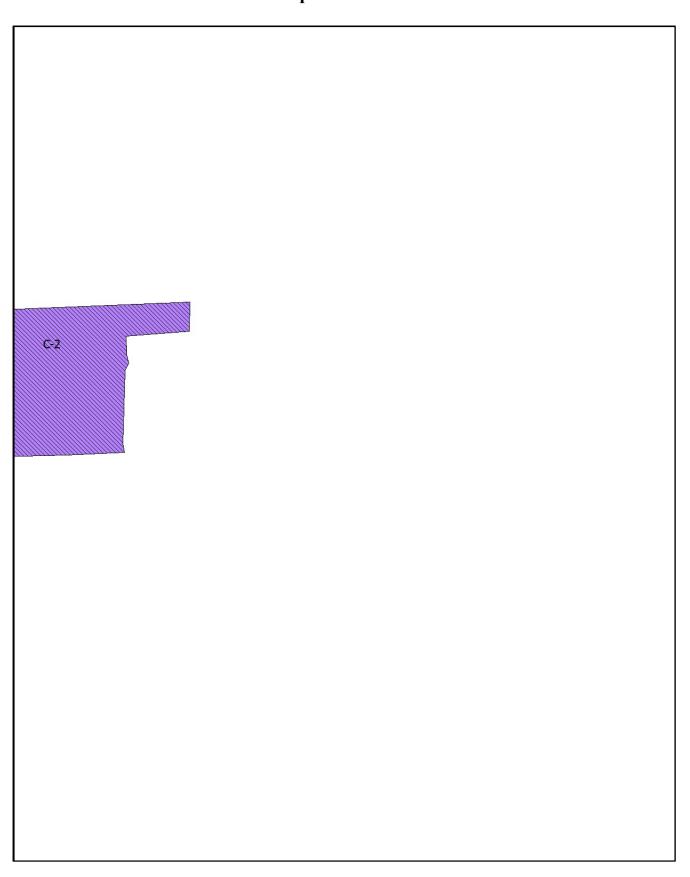


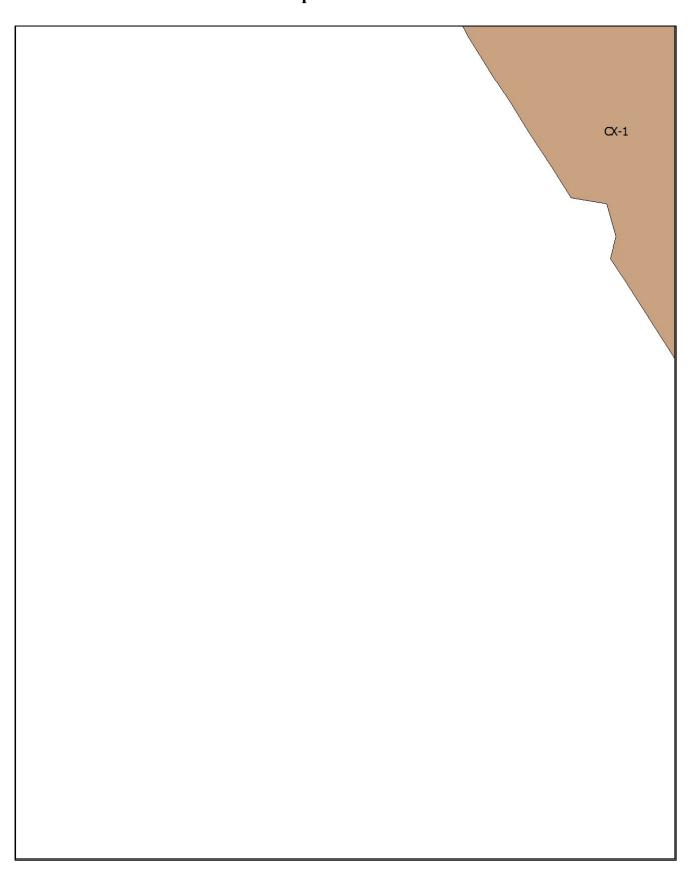


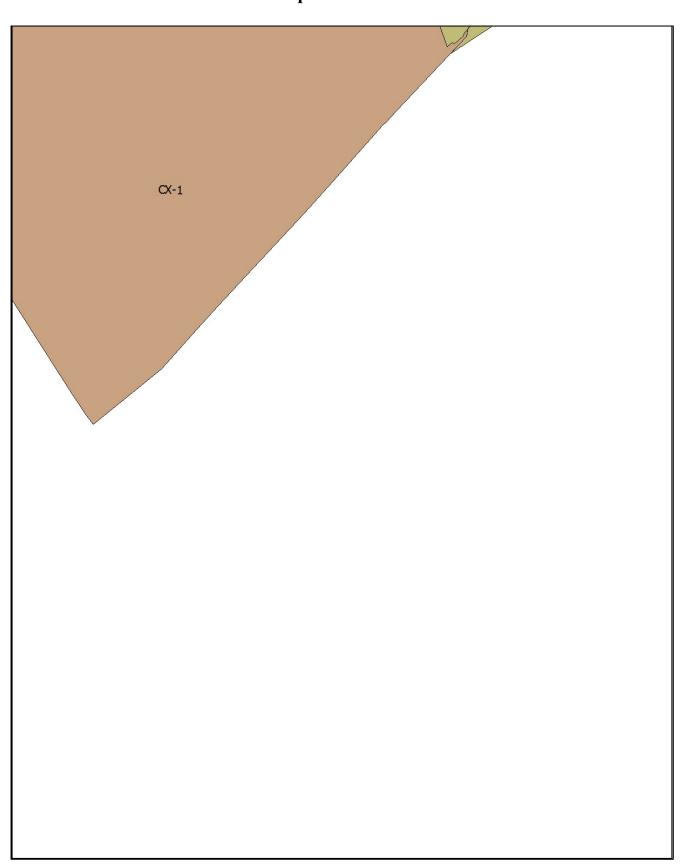


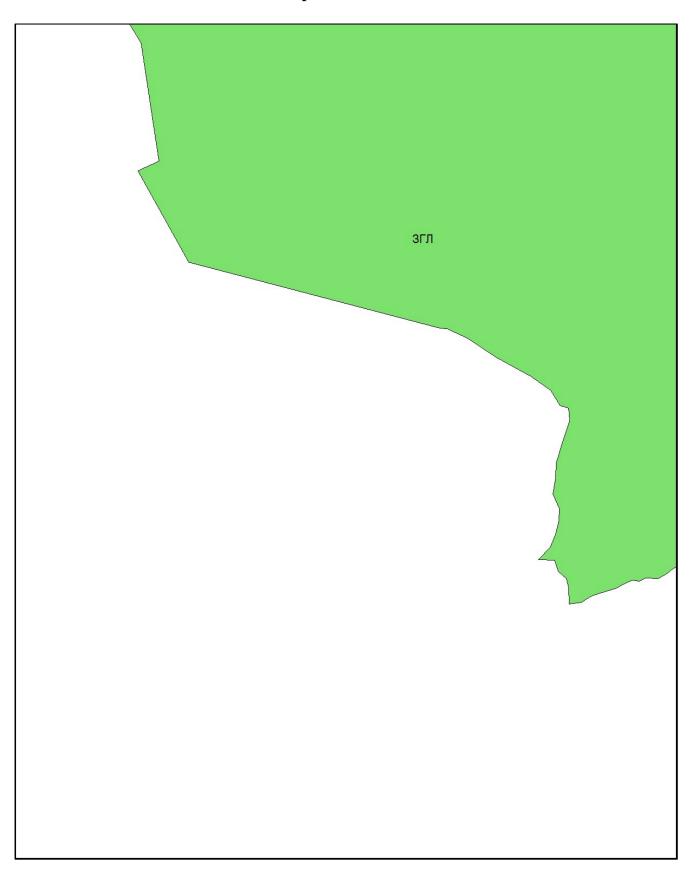


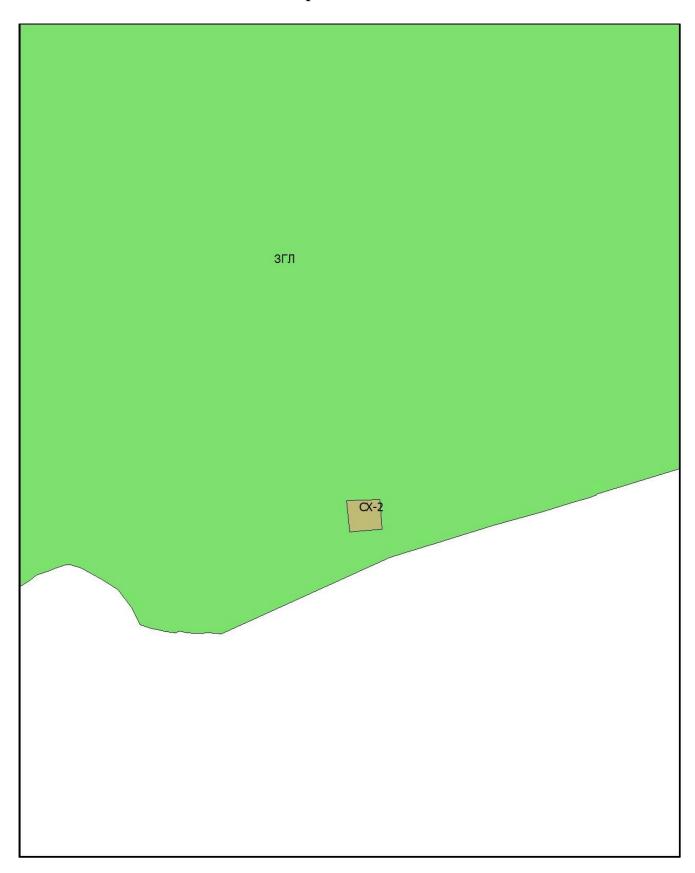




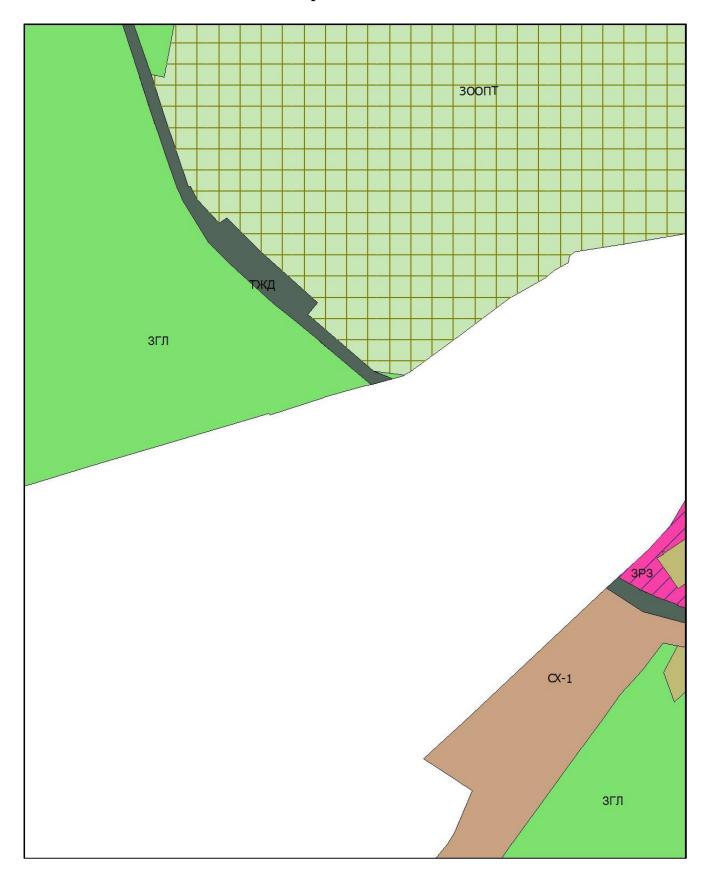


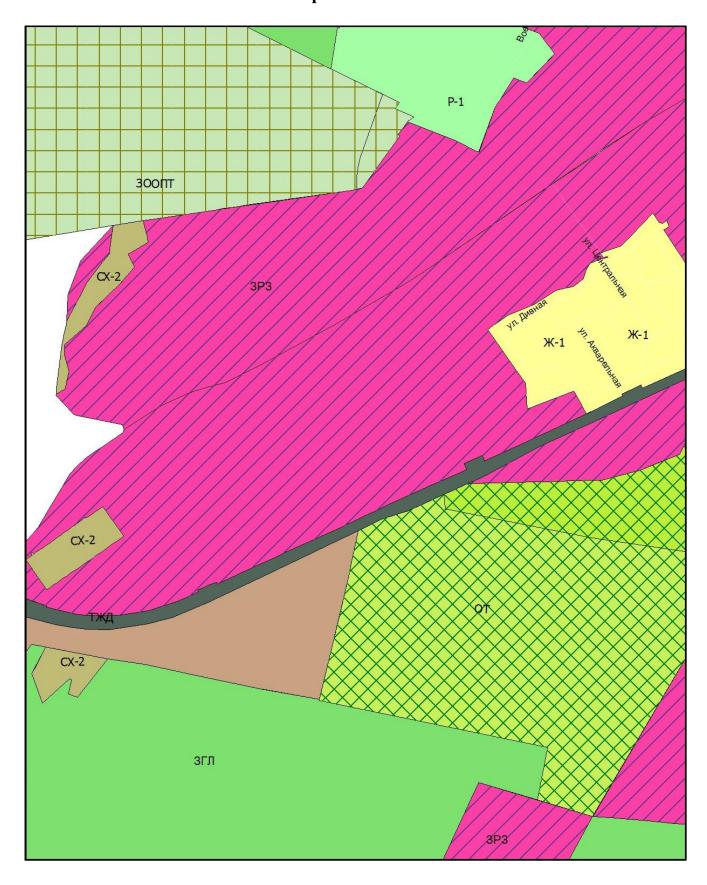


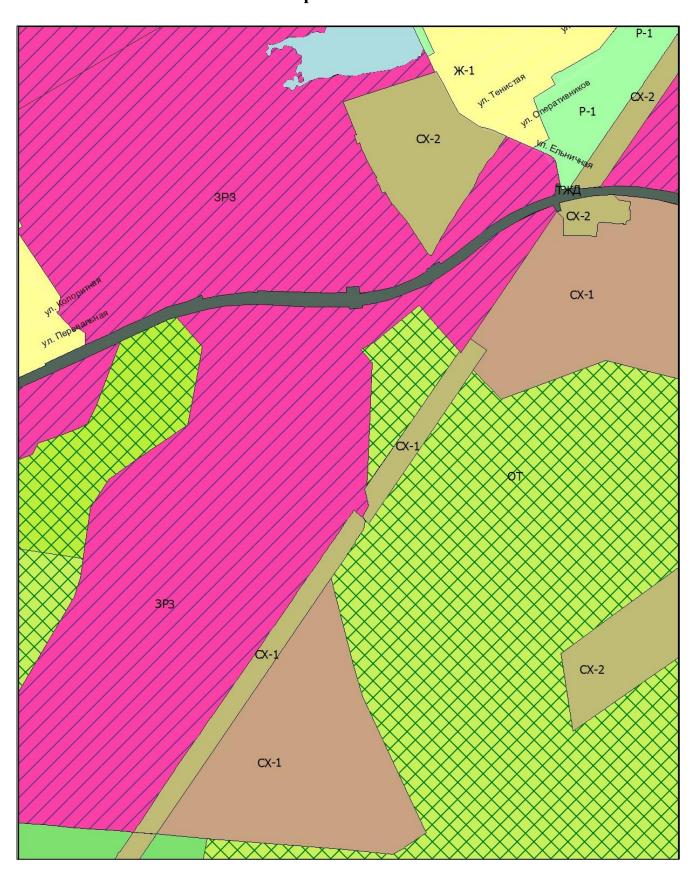


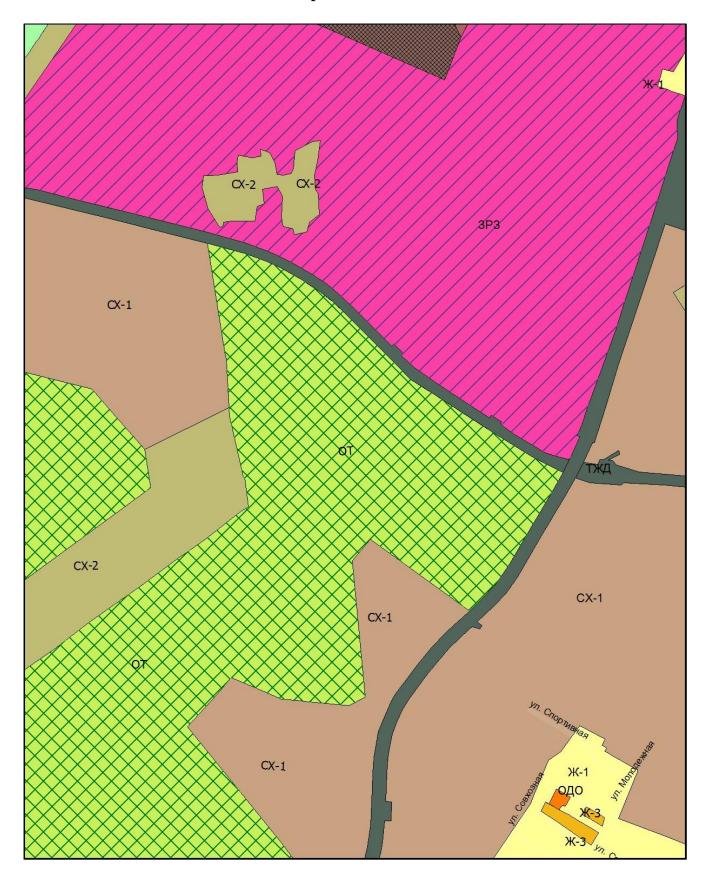


Фрагмент 127

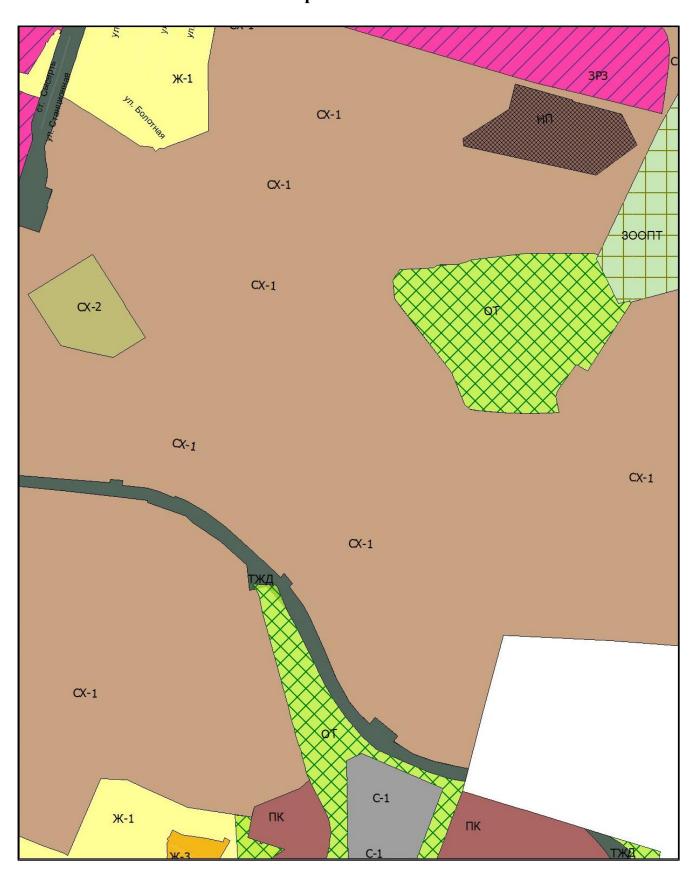


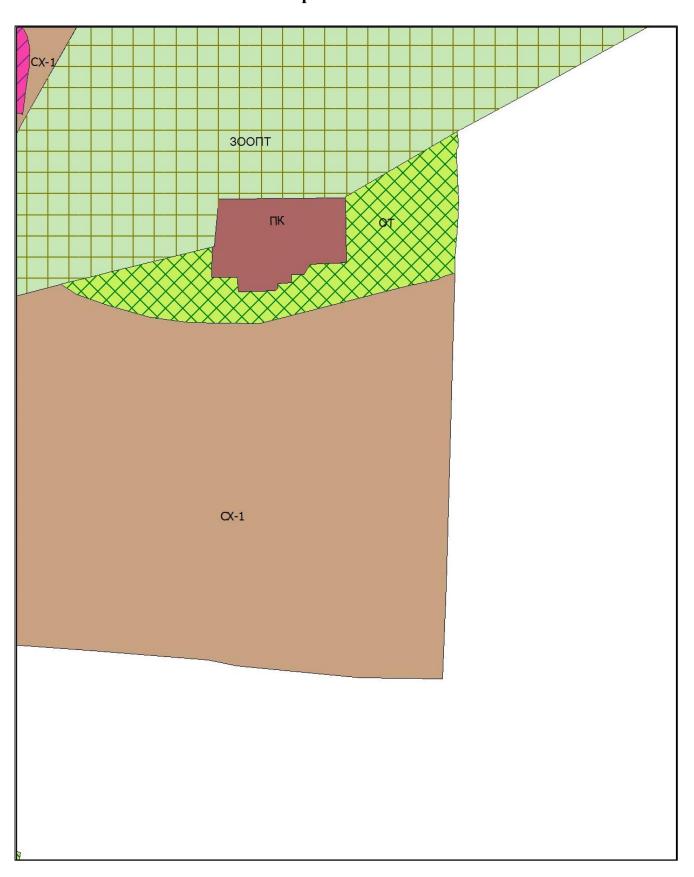


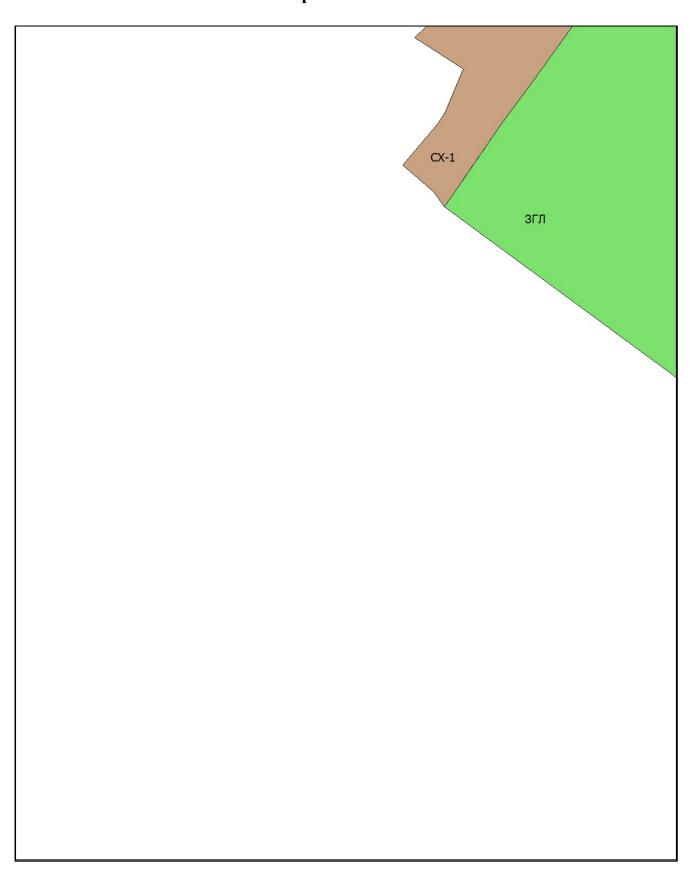




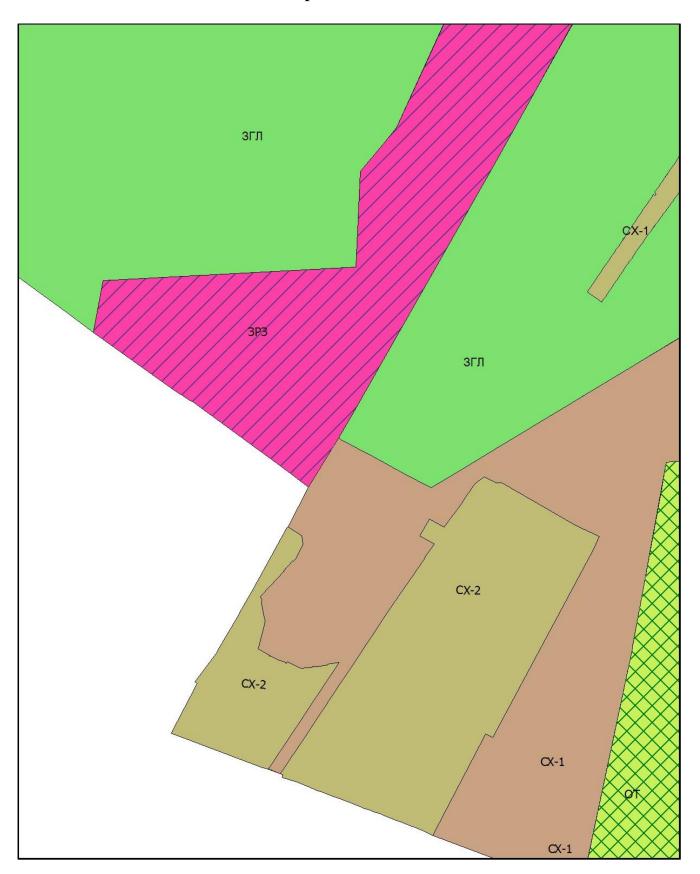
Фрагмент 131

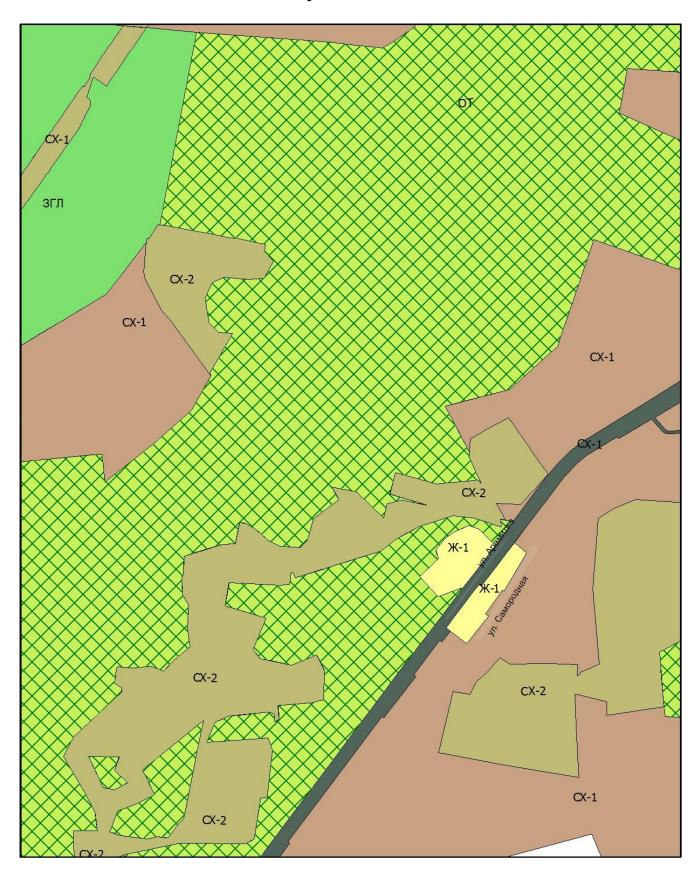


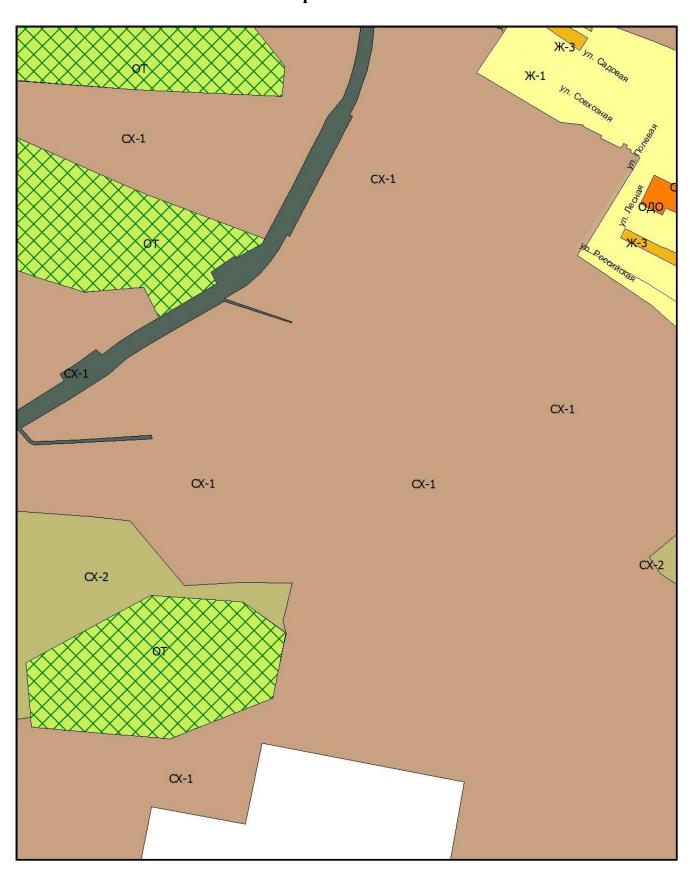


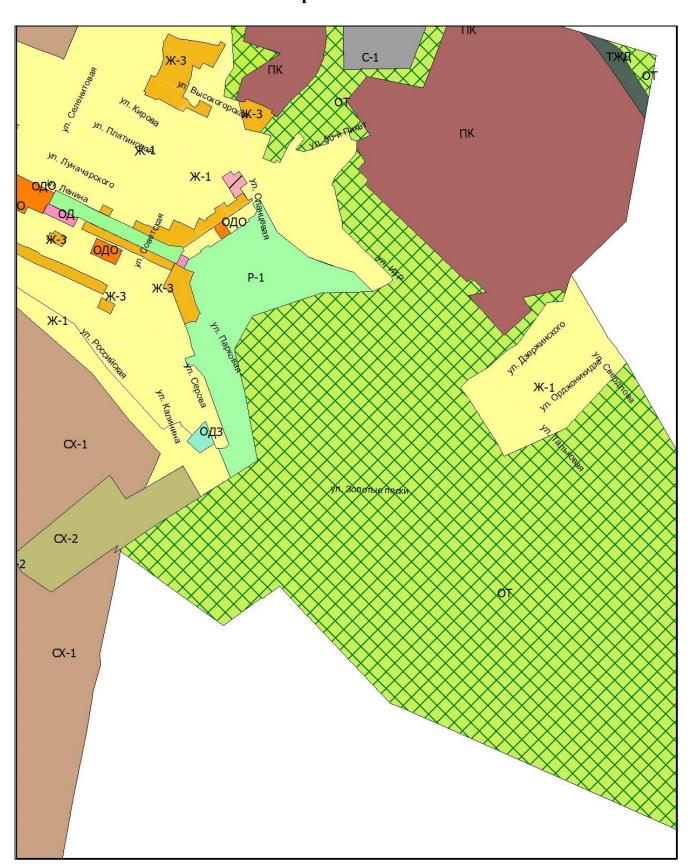


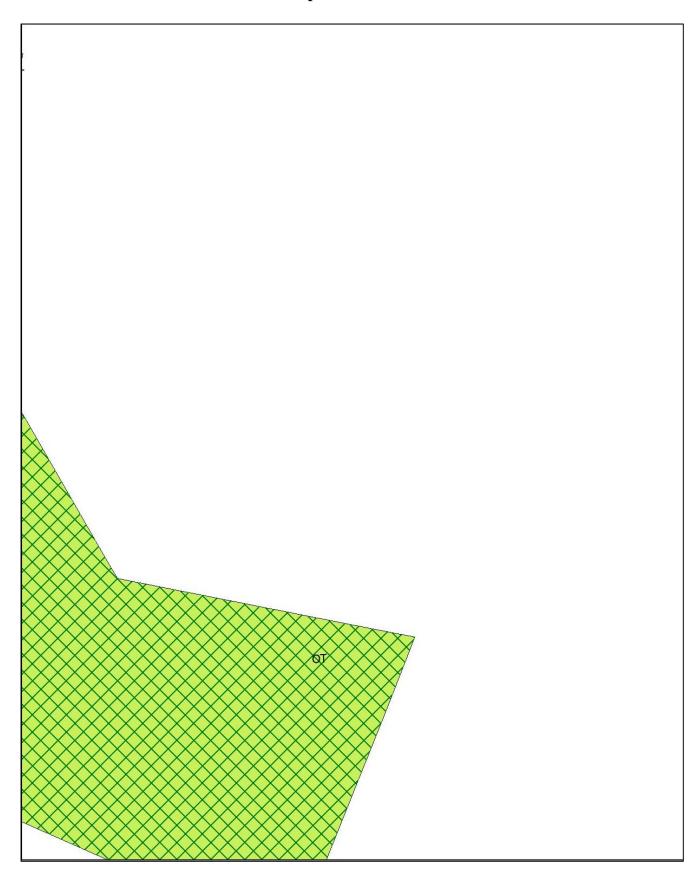
Фрагмент 134

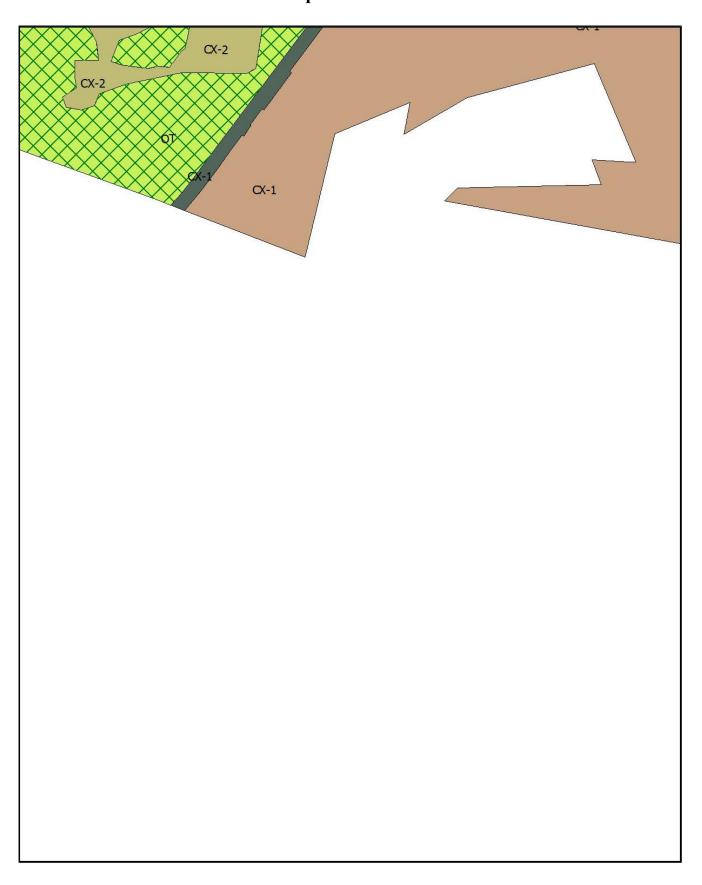


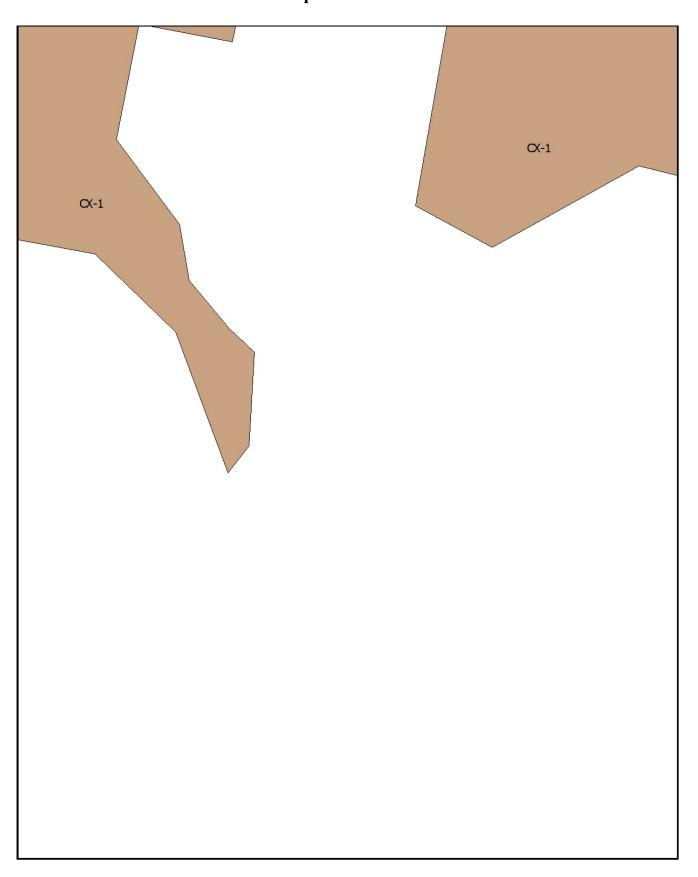


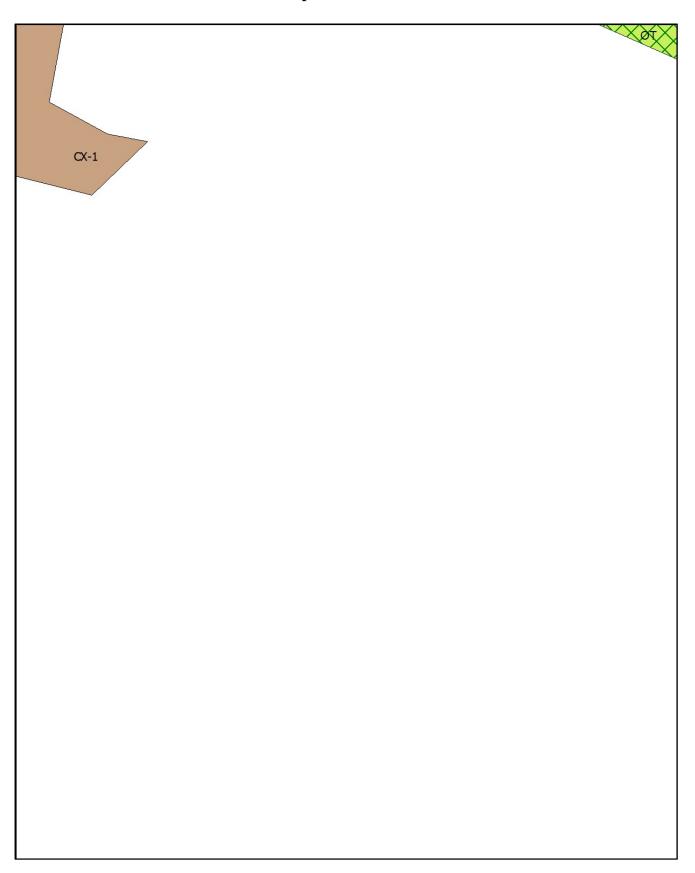


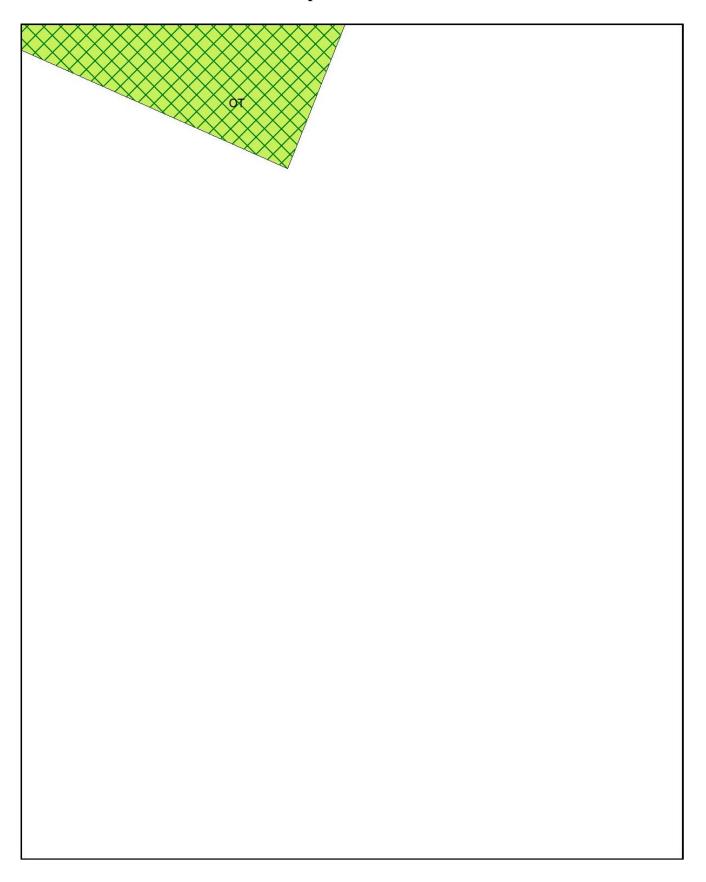




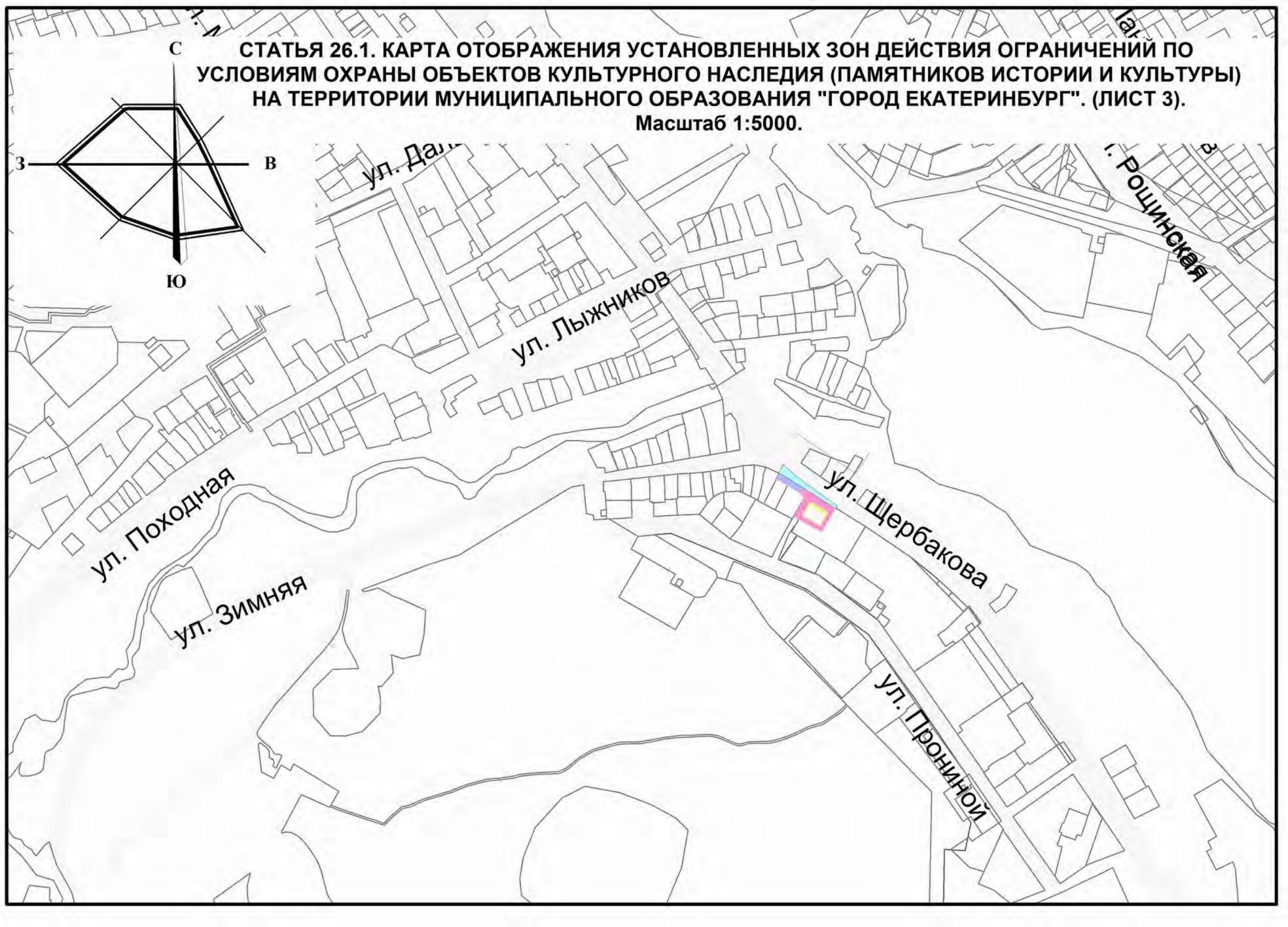


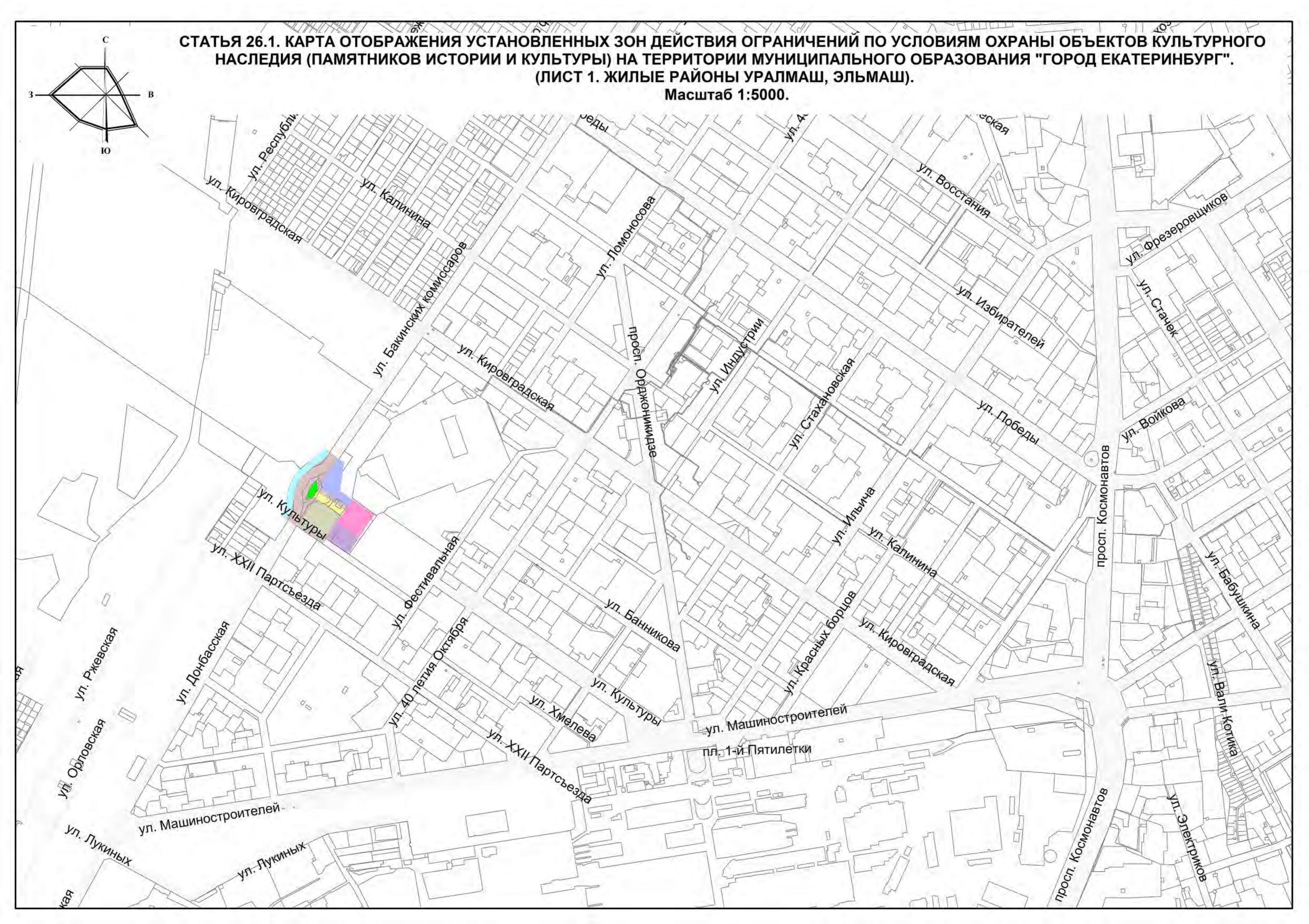


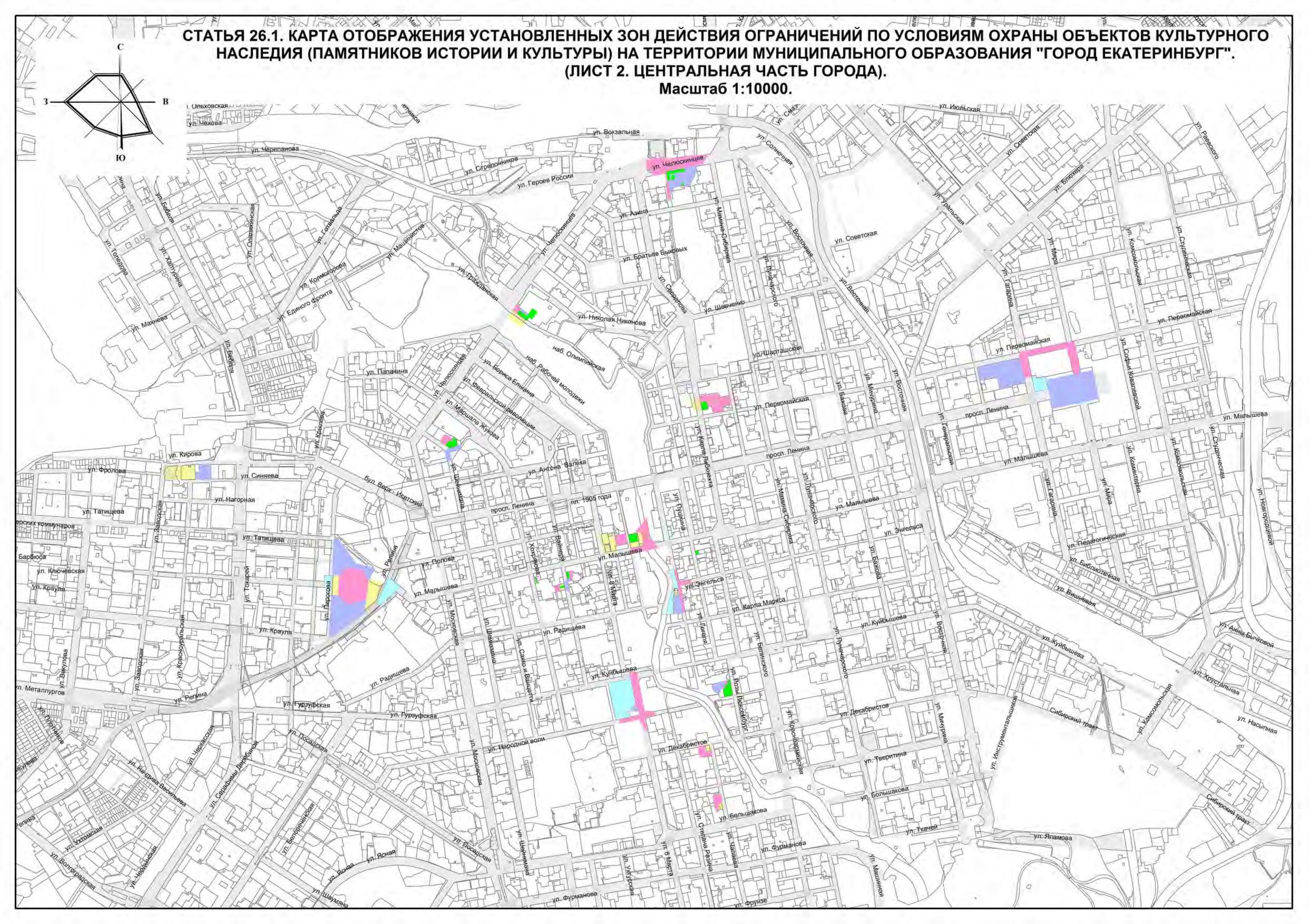


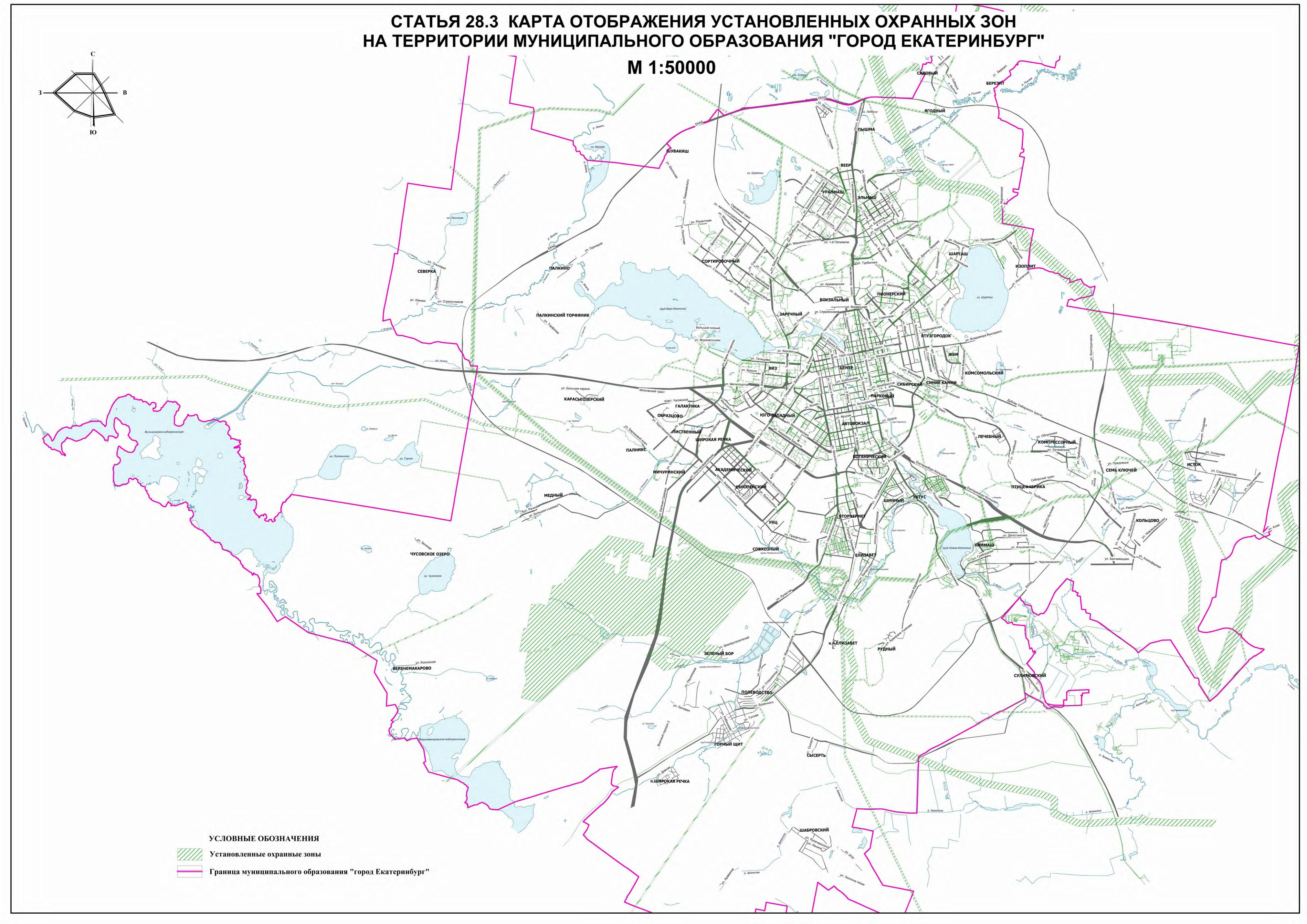


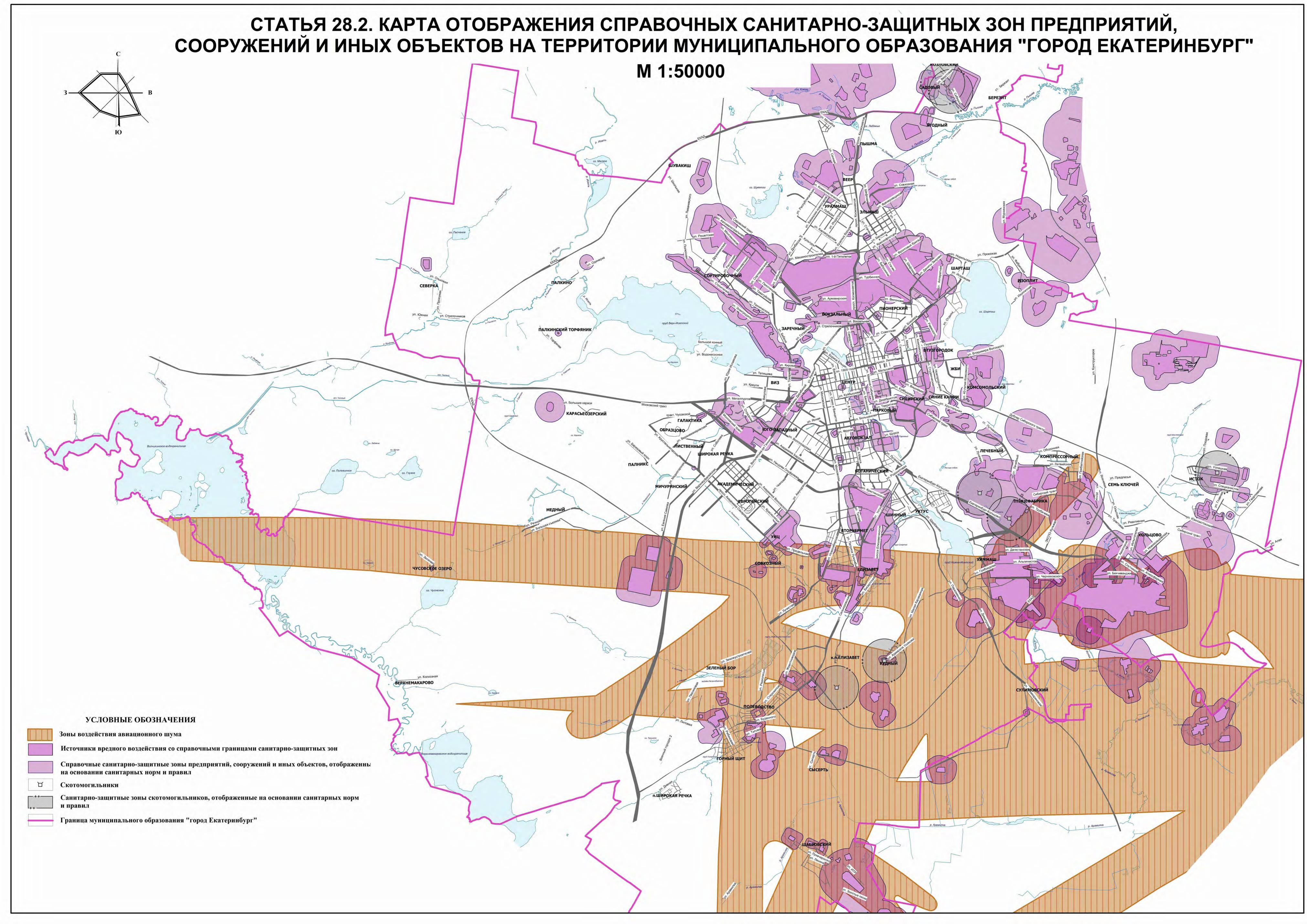
Глава 8 КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

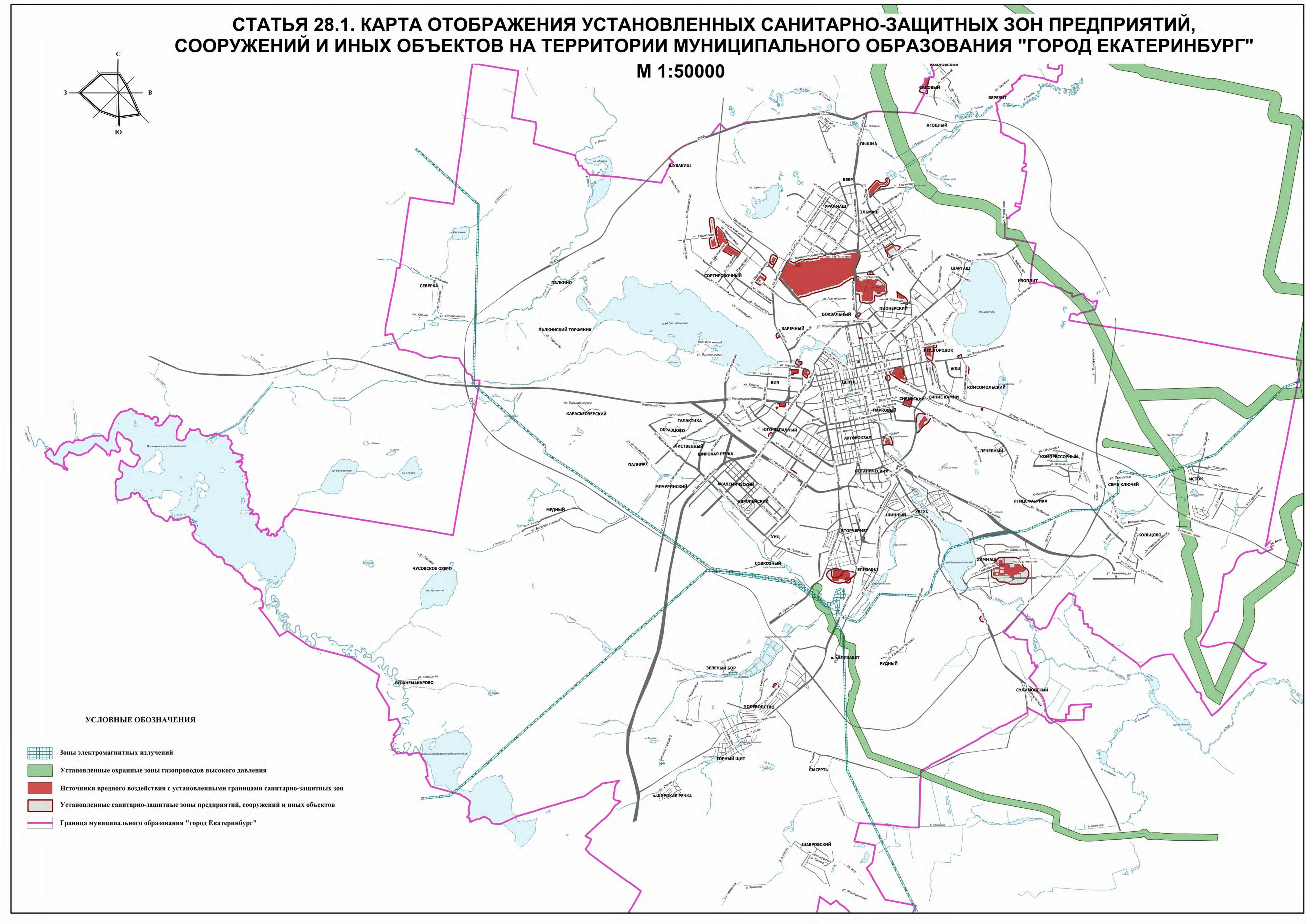


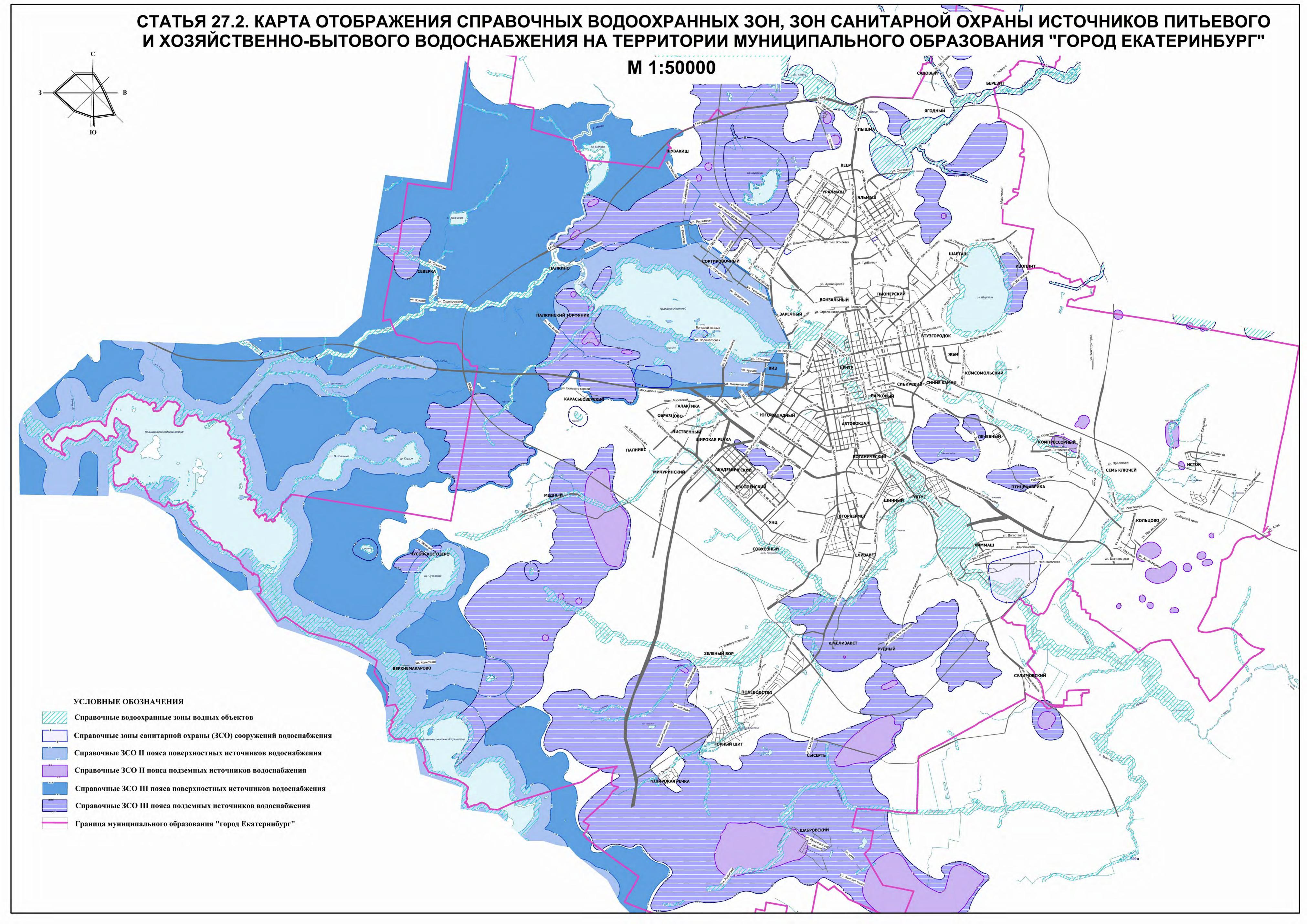


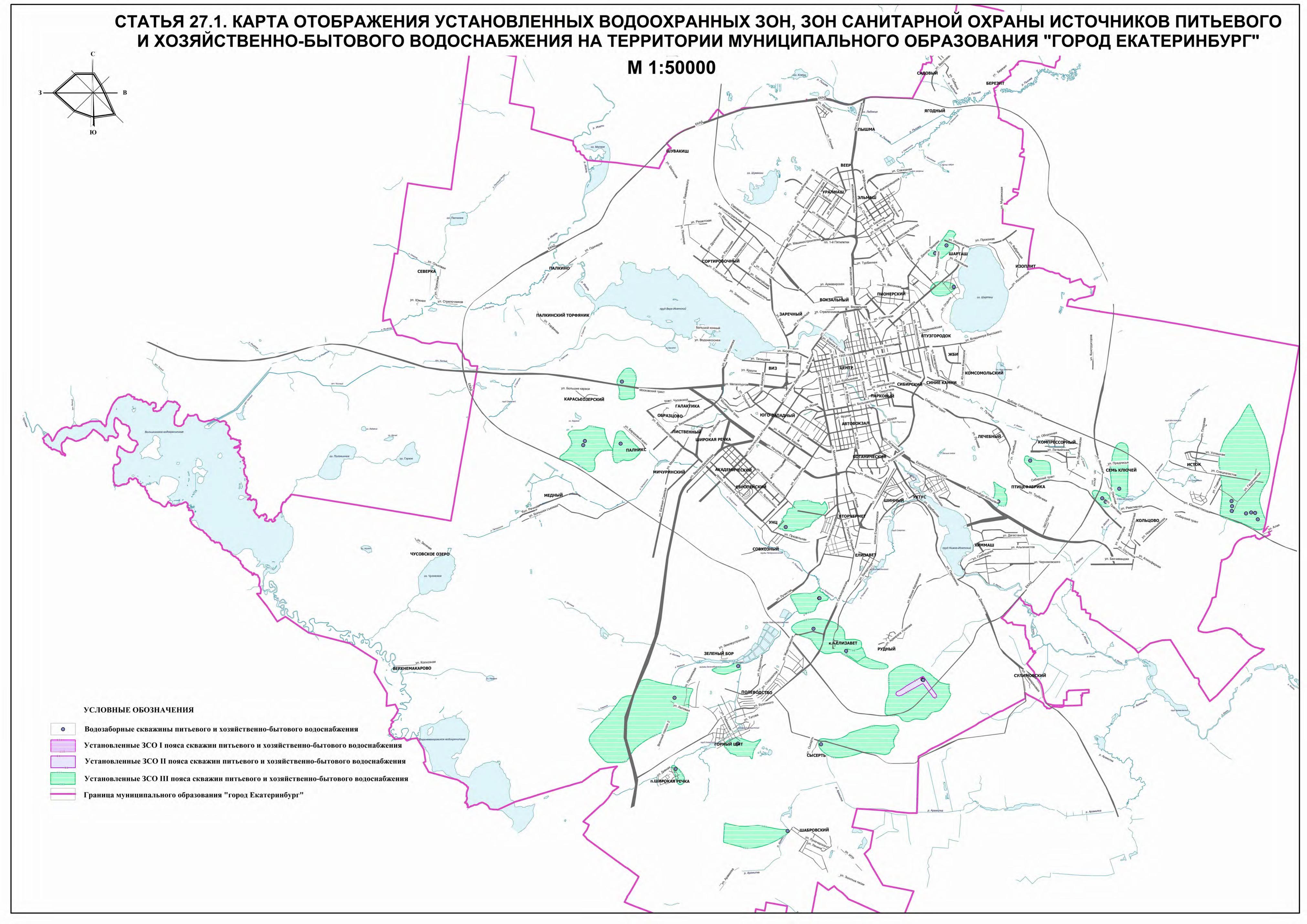


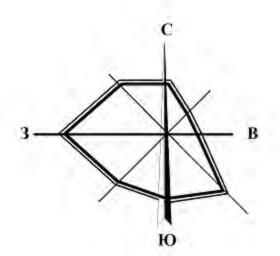






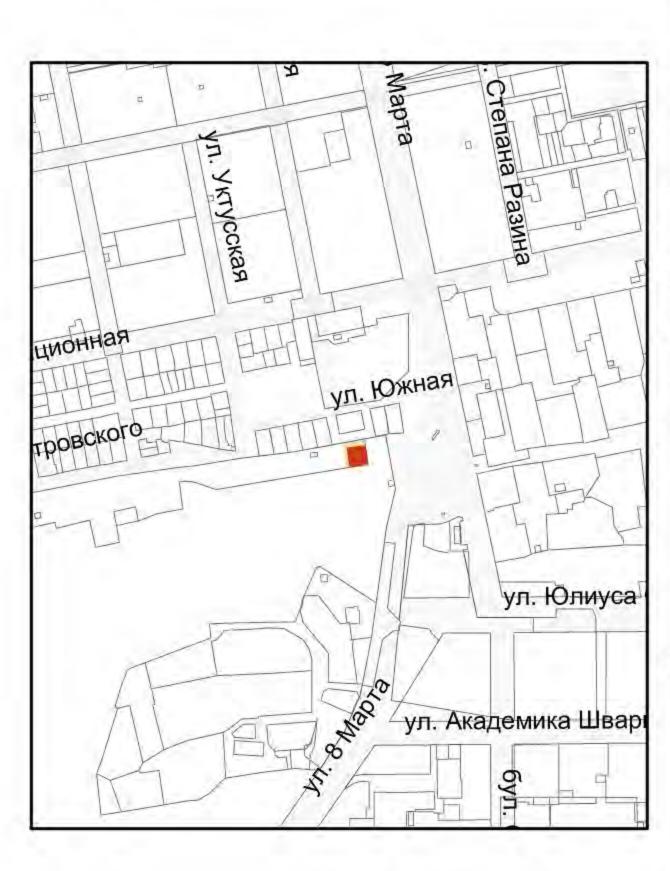




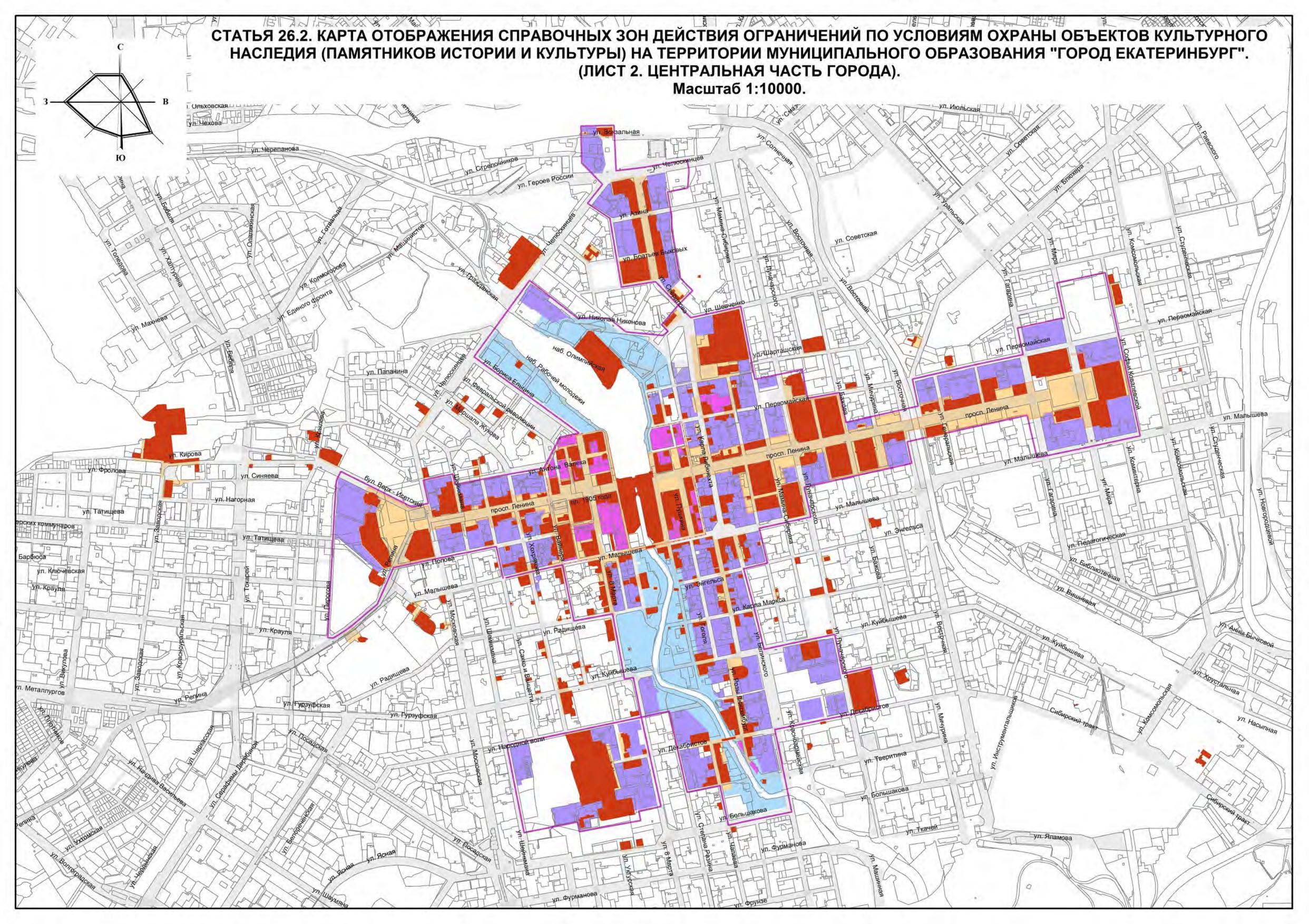


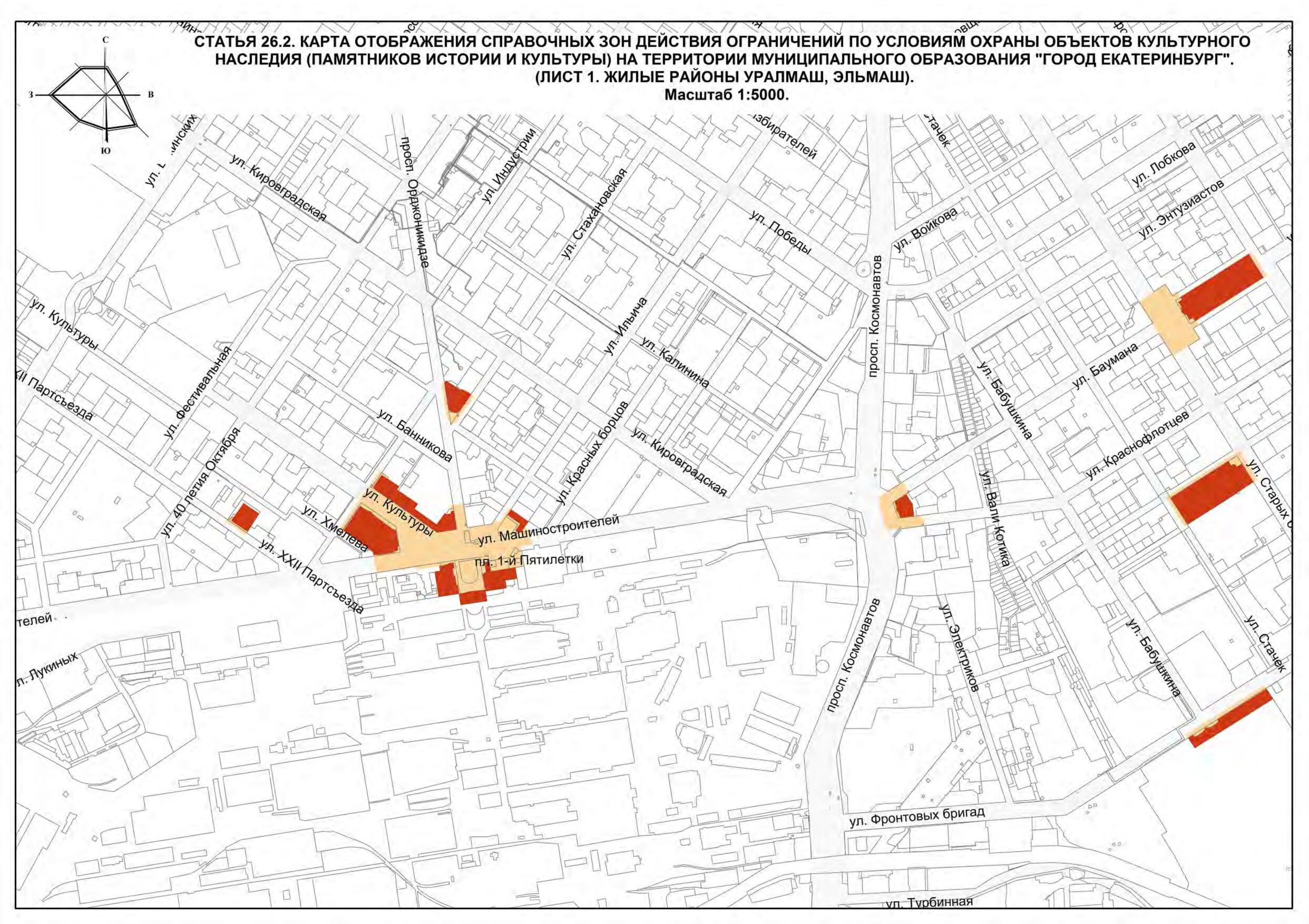
СТАТЬЯ 26.2. КАРТА ОТОБРАЖЕНИЯ СПРАВОЧНЫХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ". (ЛИСТ 3).

Масштаб 1:5000.









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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 охраняемых природных ландшафтов ОКН

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

СПРАВОЧНЫЕ

Территории объектов культурного наследия (ОКН)
Охранные зоны объектов культурного наследия (ОЗ ОКН)
Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "A" (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

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 "A" (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 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

Раздел 3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования «город Екатеринбург»

- 1. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»:
- 1) выделены территориальные зоны, перечисленные в пункте 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).

Обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
Общественно-деловые зоны	
ОД	Общественно-деловая зона
ОДТ	Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков
ОД3	Зона объектов здравоохранения
ОДУ	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования и научных комплексов
ОДК	Зона объектов культурно-зрелищного назначения

ОДС	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений	
ОДР	Зона объектов религиозного назначения	
ОДО	Зона объектов общего образования	
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры		
И	Зона инженерной и коммунальной инфраструктуры	
T	Зона транспортной инфраструктуры	
	Жилые зоны	
Ж-1	Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа	
Ж-2	Зона индивидуальных жилых домов городского типа	
Ж-3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	
Ж-4	Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей	
Ж-5	Зона многоэтажной жилой застройки	
Зоны специального назначения		
C-1	Зона режимных объектов ограниченного доступа	
C-2	Зона аэропортов	
C-3	Зона иных объектов специального назначения	
	Производственные зоны	
ПК	Зона производственно-коммунальных объектов	
КС	Зона складских объектов и оптовой торговли	
НП	Зона недропользования	
	Зоны рекреационного назначения	
P-1	Зона отдыха населения	
P-2	Зона использования рекреационных территорий	
3ГЛ	Зона городских лесов	
Зона особо охраняемых природных территорий		
ЗООПТ	Зона особо охраняемых природных территорий	

Зоны сельскохозяйственного использования	
CX-1	Зона сельскохозяйственного использования
CX-2	Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков
CX-3	Зона дачной застройки
CX-4	Зона питомников и ботанических садов
Зона развития застройки	
3P3	Зона развития застройки
Территорий, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется	
ОТОП	Озелененные территории общего пользования
ОТ	Озелененные территории специального назначения
ТЖД	Территория железной дороги

Статья 30. Общественно-деловые зоны

ОД. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых застройки условий ИХ последующей эксплуатации объектов капитального строительства, направленных преимущественно на административные, коммерческие, общественные, культурные, обслуживающие виды использования, а также для формирования местных (локальных) центров городских районов, микрорайонов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

общественное управление;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

культурное развитие;

историко-культурная деятельность;

спорт;

бытовое обслуживание;

социальное обслуживание;

обеспечение внутреннего правопорядка;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

общественное питание;

обслуживание автотранспорта;

коммунальное обслуживание;

обеспечение научной деятельности;

магазины;

развлечения;

выставочно-ярмарочная деятельность;

гостиничное обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования;

объекты гаражного назначения;

многоэтажная жилая застройка;

образование и просвещение;

среднеэтажная жилая застройка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

объекты гаражного назначения;

обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

объекты придорожного сервиса;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития);

производственная деятельность (объекты V класса);

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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), если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки – до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства территории (проектами определяются документацией по планировке планировок территории проектами территории). межевания В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования застройки либо прохождении ЛИНИИ отсутствия наружная документации ПО планировке территории объектов грань капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается менее в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне ОД определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории).

Площадь объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), не должна превышать 10000 кв. м.

ОДТ. Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков

Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства преимущественно торгового назначения областного, общегородского и районного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневной, периодической и эпизодической необходимости.

Основные виды разрешенного использования:

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

магазины;

рынки;

обслуживание автотранспорта;

земельные участки (территории) общего пользования;

коммунальное обслуживание;

обеспечение внутреннего правопорядка;

выставочно-ярмарочная деятельность;

общественное питание;

гостиничное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

деловое управление (административно-бытовые здания);

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

обслуживание автотранспорта (парковки);

общественное питание;

склады (объекты V класса).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

бытовое обслуживание;

спорт;

объекты придорожного сервиса;

деловое управление;

развлечения;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития);

производственная деятельность (объекты IV, V класса);

железнодорожный транспорт;

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

минимальные отступы от границ 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 прохождении ЛИНИИ регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ОДЗ. Зона объектов здравоохранения

Зона объектов здравоохранения выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, направленных на охрану здоровья населения и поддержание общественной гигиены и санитарии.

Основные виды разрешенного использования:

здравоохранение;

обеспечение научной деятельности;

образование и просвещение;

обеспечение внутреннего правопорядка;

социальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

коммунальное обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

спорт;

санаторная деятельность;

религиозное использование;

бытовое обслуживание;

гостиничное обслуживание.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения размещения объектов строительства допустимого капитального определяются документацией территории. ПО планировке В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации территории наружная планировке грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального располагается строительства не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ОДУ. Зона объектов высшего и среднего профессионального образования и научных комплексов

Зона среднего профессионального объектов высшего и образования и научных комплексов выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий застройки объектов последующей эксплуатации капитального строительства, направленных на функционирование институциональной структуры, основной целью которой является высшее и среднее образование обучающихся, а также на создание новых технологий и знаний.

Основные виды разрешенного использования:

среднее и высшее профессиональное образование;

обеспечение научной деятельности;

историко-культурная деятельность;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

научное обеспечение сельского хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

спорт;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития);

обеспечение внутреннего правопорядка;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

земельные участки (территории) общего пользования;

общественное питание;

коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

гостиничное обслуживание;

религиозное использование;

магазины;

бытовое обслуживание.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 90%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией территории. ПО планировке В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования застройки прохождении линии либо отсутствия планировке территории наружная документации по грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства капитального располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ОДК. Зона объектов культурно-зрелищного назначения

Зона объектов культурно-зрелищного назначения выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов собой, строительства, представляющих капитального как правило, архитектурные постройки, выполненные в различных архитектурных стилях, и приспособленные своей конструкцией и месторасположением, главным организации проведения культурно-массовых образом, ДЛЯ И и зрелищных мероприятий.

Основные виды разрешенного использования:

культурное развитие;

земельные участки (территории) общего пользования;

обслуживание автотранспорта;

развлечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

магазины;

общественное питание;

коммунальное обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

гостиничное обслуживание.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения мест объектов капитального строительства определяются документацией ПО планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания застройки прохождении линии регулирования либо отсутствия

документации ПО планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ОДС. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, обеспечивающих возможность проведения спортивных соревнований, осуществления учебно-тренировочного процесса, физкультурно-оздоровительной и спортивно-развлекательной деятельности или имеющие специальные места для зрителей, представляющие собой трибуны или отдельные ряды, предназначенные для наблюдения за проведением спортивных и иных подобных мероприятий.

Основные виды разрешенного использования:

спорт, в том числе стадионы;

развлечения;

коммунальное обслуживание;

дошкольное, начальное и среднее общее образование (спортивные школы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

обеспечение внутреннего правопорядка;

общественное питание;

магазины;

предпринимательство (пункты проката спортивного инвентаря);

амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

гостиничное обслуживание;

объекты придорожного сервиса.

Предельные размеры земельных участков:

минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства или плоскостного спортивного

объекта;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 60%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения объектов допустимого размещения капитального строительства определяются документацией ПО территории. планировке В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования застройки либо прохождении ЛИНИИ отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства располагается не капитального менее чем в 5 м от передней границы земельного участка.

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ОДР. Зона объектов религиозного назначения

Зона объектов религиозного назначения выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, направленных на удовлетворение духовных (религиозных, культовых) потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

религиозное использование;

историко-культурная деятельность;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

социальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

коммунальное обслуживание;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития).

Условно разрешенные виды использования:

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического,

инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

общественное питание;

бытовое обслуживание;

магазины;

производственная деятельность (объекты V класса).

Торговая площадь магазинов, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), не должна превышать 500 кв. м.

ОДО. Зона объектов общего образования

Зона объектов общего образования выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, направленных функционирование на институциональной структуры (дошкольное, начальное общее, основное общее, среднее и дополнительное образование детей), основной целью которой является первый уровень образования учащихся.

Основные виды разрешенного использования:

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

социальное обслуживание (детские дома).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

площадки детские, хозяйственные;

хозяйственные постройки;

обслуживание автотранспорта (парковки);

спорт;

склады;

коммунальное обслуживание;

благоустройство, озеленение.

Предельные размеры земельных участков:

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

Статья 31. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

И. Зона инженерной и коммунальной инфраструктуры

Зона инженерной и коммунальной инфраструктуры выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения

правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также объектов капитального строительства, связанных с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание;

связь;

общее пользование водными объектами (забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения);

специальное пользование водными объектами;

гидротехнические сооружения;

обслуживание автотранспорта;

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ним областях (метеостанции);

пищевая промышленность (цеха по розливу питьевой воды).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

объекты гаражного назначения;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

земельные участки (территории) общего пользования;

склады;

деловое управление (административно-бытовые здания);

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

производственная деятельность (объекты V класса).

Предельные размеры земельных участков:

минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства или плоскостного спортивного объекта;

Т. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, обеспечивающих выполнение и обслуживание перевозок.

Основные виды разрешенного использования:

железнодорожный, автомобильный, воздушный транспорт (в том числе,

транспортно-пересадочные узлы);

обеспечение обороны и безопасности (размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности);

банковская и страховая деятельность;

обеспечение внутреннего правопорядка;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

обслуживание автотранспорта;

коммунальное обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты технологического назначения при объектах транспортной инфраструктуры;

склады;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы.

обслуживание автотранспорта (парковки);

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

развлечения;

производственная деятельность (объекты IV, V класса);

объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки – до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

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

планировке определяются документацией (проектами ПО территории планировок территории И проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства капитального располагается менее не чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Площадь объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), не должна превышать 10000 кв. м.

Статья 32. Жилые зоны

Ж-1. Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа

Зона индивидуальных усадебного жилых ДОМОВ типа выделена земельных участков, для определения правового режима обеспечения правовых условий ИΧ застройки последующей И эксплуатации индивидуальных жилых домов усадебного типа, а также формирования жилых кварталов, состоящих преимущественно из данных домов.

Территории индивидуальной жилой застройки усадебного типа характеризуются:

расположением на окраинах города;

использованием, как правило, локальных источников инженерного обеспечения;

возможностью содержания скота и птицы.

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

спорт:

коммунальное обслуживание;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

деловое управление (объекты эксплуатации и управления жилищным фондом);

магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные постройки (в том числе для содержания крупного рогатого скота);

выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, а также сельскохозяйственных культур;

обслуживание автотранспорта (парковки);

магазины;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

блокированная жилая застройка;

для индивидуального жилищного строительства;*

общественное питание;

религиозное использование;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

культурное развитие;

бытовое обслуживание;

объекты придорожного сервиса (автосервисы, автомойки);

связь.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции **индивидуальных жилых домов**, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории): предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков - от 700 до 10000 кв. м, при этом при перераспределении нескольких смежных

земельных участков размер образуемого для индивидуального жилищного строительства или под существующий индивидуальный жилой дом земельного участка не может увеличиваться более чем на десять процентов площади исходного земельного участка, находящегося в частной собственности;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 5 м (со стороны красной линии улицы или проезда), от боковых и задних границ земельных участков - 3 м, постройки для содержания скота и птицы должны отстоять на расстоянии 4 м от границ смежных земельных участков;

количество этажей – до 3 надземных этажей;

высота - до 12 м;

максимальный процент застройки земельного участка – до 30%.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированного типа, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка - от 100 кв. м;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется документацией по планировке территории либо составляет 5 м от красных линий улиц и проездов в случае отсутствия документации по планировке территории;

количество этажей - до 3 надземных этажей; высота - до 12 м; максимальный процент застройки - до 50%.

Размеры земельных участков и 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, определяются документацией по планировке территории, в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией ПО планировке (проектами территории планировок территории проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания прохождении ЛИНИИ регулирования застройки либо отсутствия планировке территории документации наружная грань объектов ПО капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Дополнительно, документацией если иное не предусмотрено ПО планировке территории (проектом планировки территории (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 3; общая площадь – до 2000 кв. м;

2) к магазинам:

количество этажей – до 2;

торговая площадь – до 1500 кв. м;

3) к объектам общественного питания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м;

4) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м;

5) к объектам культурного развития:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

6) к объектам бытового обслуживания:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

7) к объектам придорожного сервиса:

автосервисы – до 5 постов без малярно-жестяных работ;

автомойки – до 2-х постов;

8) к объектам эксплуатации и управления жилищным фондом:

количество этажей – до 2;

площадь – до 1500 кв. м.

* Вид разрешенного использования является условно разрешенным в случае, если размеры земельных участков не соответствуют предельным максимальным размерам, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны.

Ж-2. Зона индивидуальных жилых домов городского типа

Зона индивидуальных городского жилых ДОМОВ типа выделена земельных участков, для определения правового режима обеспечения правовых условий застройки последующей эксплуатации ИΧ И индивидуальных жилых домов городского типа, а также формирования жилых кварталов, состоящих преимущественно из данных домов.

Территории индивидуальной жилой застройки городского типа характеризуются:

приближенностью к центру города;

использованием, как правило, централизованных источников инженерного обеспечения;

запретом на содержание скота и птицы.

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

спорт;

коммунальное обслуживание;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

деловое управление (объекты эксплуатации и управления жилищным фондом); магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные постройки без содержания скота и птицы;

обслуживание автотранспорта (парковки);

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

магазины;

выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, а также сельскохозяйственных культур.

Условно разрешенные виды использования:

блокированная жилая застройка;

для индивидуального жилищного строительства;*

общественное питание;

религиозное использование;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

культурное развитие;

бытовое обслуживание;

объекты придорожного сервиса;

гостиничное обслуживание;

связь.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции **индивидуальных жилых домов**, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 400 кв. м до 5000 кв. м, при этом при перераспределении нескольких смежных земельных участков размер образуемого

для индивидуального жилищного строительства или под существующий индивидуальный жилой дом земельного участка не может увеличиваться более чем на десять процентов площади исходного земельного участка, находящегося в частной собственности;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 5 м (со стороны красной линии улицы или проезда), от боковых и задних границ земельных участков -3 м;

```
количество этажей – до 3-х надземных этажей; высота – до 12 м; максимальный процент застройки – до 20%.
```

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированного типа, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка – от 100 кв. м;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется документацией по планировке территории либо составляет 5 м от красных линий улиц и проездов в случае отсутствия документации по планировке территории;

```
количество этажей – до 3;
высота – до 12 м;
максимальный процент застройки – до 50%.
```

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции малоэтажных многоквартирных жилых домов, определяются документацией планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории).

Размеры земельных участков и 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, определяются документацией по планировке территории, а в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения

допустимого размещения объектов строительства капитального документацией определяются ПО планировке территории (проектами планировок территории И проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования либо прохождении линии застройки отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Дополнительно, если иное не предусмотрено документацией ПО планировке (проектом планировки территории территории территории), (или) проектом межевания применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 3; общая площадь – до 2000 кв. м;

2) к магазинам:

количество этажей – до 2;

торговая площадь – до 1500 кв. м;

3) к объектам общественного питания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м;

4) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м;

5) к объектам культурного развития:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

6) к объектам бытового обслуживания:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

7) к объектам придорожного сервиса:

автосервисы – до 5 постов без малярно-жестяных работ;

автомойки – до 2-х постов;

8) к объектам гостиничного обслуживания:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м.

* Вид разрешенного использования является условно разрешенным в случае, если размеры земельных участков не соответствуют предельным максимальным размерам, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны.

Ж-3 Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации малоэтажных многоквартирных жилых ДОМОВ (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), а также размещения объектов социальной, транспортной инфраструктуры, спортивных и детских площадок, иных объектов, обслуживающих жилую застройку.

Основные виды разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка <1>;

<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 плошади дома.

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

спорт;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

деловое управление (объекты эксплуатации и управления жилищным фондом);

объекты гаражного назначения;

гостиничное обслуживание;

магазины;

общественное питание;

коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

объекты гаражного назначения;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

спортивные, детские, хозяйственные площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

среднеэтажная жилая застройка;

блокированная жилая застройка;

для индивидуального жилищного строительства;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

культурное развитие;

бытовое обслуживание;

объекты придорожного сервиса;

производственная деятельность (производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду, за пределами границ земельного участка);

обслуживание автотранспорта (открытые плоскостные автостоянки);

связь;

объекты гаражного назначения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции малоэтажных многоквартирных жилых домов, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка - от 1200 кв. м;

максимальный процент застройки - до 50%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства мест определяются документацией территории. ПО планировке В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования застройки прохождении ЛИНИИ либо отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением

малоэтажных многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-3, определяются документацией по планировке территории, а в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории).

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания застройки отсутствия прохождении регулирования либо линии документации планировке территории наружная объектов ПО грань капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства капитального располагается менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

если Дополнительно, иное не предусмотрено документацией ПО планировке территории (проектом планировки территории (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

к магазинам:

количество этажей – до 2;

торговая площадь – до 1500 кв. м;

3) к объектам общественного питания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м;

4) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 500 кв. м;

5) к объектам культурного развития:

количество этажей – до 3;

общая площадь – до 2000 кв. м;

6) к объектам бытового обслуживания:

```
количество этажей – до 3; общая площадь – до 2000 кв. м;
```

- 7) к объектам придорожного сервиса: автосервисы до 5 постов без малярно-жестяных работ; автомойки до 2-х постов;
- 8) к объектам гостиничного обслуживания: количество этажей до 4; общая площадь до 3000 кв. м.

Ж-4 Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей

Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), а также размещения объектов социальной, транспортной инфраструктуры, спортивных и детских площадок, площадок для отдыха иных объектов, обслуживающих жилую застройку.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома с количеством надземных этажей от 5 до 8 включительно) <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.
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

спорт;

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

коммунальное обслуживание;

обслуживание автотранспорта;

объекты эксплуатации и управления жилищным фондом;

деловое управление (объекты эксплуатации и управления жилищным фондом);

гостиничное обслуживание;

магазины;

общественное питание;

объекты гаражного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

объекты гаражного назначения;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

спортивные, детские, хозяйственные площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

многоэтажная жилая застройка;

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

культурное развитие;

бытовое обслуживание;

историко-культурная деятельность;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития);

обслуживание автотранспорта;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

производственная деятельность (производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка).

объекты придорожного сервиса;

объекты гаражного назначения;

связь.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства **среднеэтажной жилой застройки**, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка - от 1500 кв. м;

максимальный процент застройки - до 50%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

высота первых этажей многоквартирных жилых домов, 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);

предельная высота среднеэтажных жилых домов в территориальной зоне Ж-4 не должна превышать 30 м, за исключением земельных участков, для которых предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования "многоэтажная жилая застройка;

отступы границы земельного участка целях минимальные OTмест допустимого размещения объектов капитального определения строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается менее не чем 5 м от передней границы земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции **иных объектов капитального строительства** (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-4, определяются документацией по планировке территории, а в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения капитального объектов строительства определяются документацией (проектами ПО планировке территории планировок территории территории). проектами межевания В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия ЛИНИИ сложившейся застройки наружная грань объектов капитального располагается строительства не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Дополнительно, документацией если иное не предусмотрено планировке (проектом планировки территории ПО территории (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 3; общая площадь – до 2000 кв. м;

```
к магазинам:
количество этажей – до 2;
торговая площадь – до 1500 кв. м;
3) к объектам общественного питания:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м;
4) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м;
5) к объектам культурного развития:
количество этажей – до 3;
общая площадь – до 2000 кв. м;
6) к объектам бытового обслуживания:
количество этажей – до 3;
общая площадь – до 2000 кв. м;
7) к объектам придорожного сервиса:
автосервисы – до 5 постов без малярно-жестяных работ;
автомойки – до 2-х постов;
8) к объектам гостиничного обслуживания:
количество этажей – до 8;
общая площадь – до 4000 кв. м;
9) к многоэтажной жилой застройке:
количество этажей – от 9 до 12 включительно.
```

Ж-5. Зона многоэтажной жилой застройки

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, а также размещения объектов социальной, транспортной инфраструктуры, спортивных и детских площадок, площадок для отдыха иных объектов, обслуживающих жилую застройку.

Основные виды разрешенного использования:

многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 м); <1>;

среднеэтажная жилая застройка <2>;

<1> В жилых зонах многоэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного И дома 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. <2> 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.

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

спорт (плоскостные открытые спортивные сооружения, объекты капитального строительства);

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

коммунальное обслуживание;

деловое управление (объекты эксплуатации и управления жилищным фондом);

обслуживание автотранспорта;

гостиничное обслуживание;

магазины;

объекты гаражного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

объекты гаражного назначения;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

спортивные, детские, хозяйственные площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

многоэтажная жилая застройка (многоэтажные жилые дома выше 100 м);

общественное питание;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

культурное развитие;

бытовое обслуживание;

жилая застройка (жилая застройка специализированного жилищного фонда (общежития);

историко-культурная деятельность;

обслуживание автотранспорта;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

производственная деятельность (производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду, за пределами границ земельного участка);

объекты придорожного сервиса;

связь;

объекты гаражного назначения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции **многоэтажных жилых домов**, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка - от 3000 кв. м;

максимальный процент застройки - до 40%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

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);

минимальные отступы от границы земельного участка в целях допустимого размещения объектов мест капитального определения строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания застройки прохождении ЛИНИИ регулирования либо отсутствия документации планировке территории наружная объектов ПО грань капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается менее чем в 5 м от передней границы 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 «многоэтажная жилая застройка (многоэтажные жилые дома выше 100 м)».

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства **среднеэтажной жилой застройки**, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь земельного участка - от 1500 кв. м;

максимальный процент застройки - до 50%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

высота первых этажей среднеэтажных жилых домов, 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);

предельная высота среднеэтажных жилых домов в территориальной зоне

Ж-5 не может превышать 30 м;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях допустимого размещения объектов мест определения капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации наружная планировке территории грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае застройки наружная отсутствия линии сложившейся грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции **иных объектов капитального строительства** (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-5, определяются документацией по планировке территории, а в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией планировке (проектами ПО территории планировок территории проектами территории). И межевания В случае отсутствия в документации по планировке территории указания прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия планировке территории наружная документации по грань капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства располагается капитального не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Дополнительно, предусмотрено документацией если иное не планировки планировке ПО территории (проектом территории межевания территории), применяются (или) проектом следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 3;

```
общая площадь – до 2000 кв. м;
2 к объектам общественного питания:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м;
3) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м;
4) к объектам культурного развития:
количество этажей – до 3;
общая площадь – до 2000 кв. м;
5) к объектам бытового обслуживания:
количество этажей – до 3;
общая площадь – до 2000 кв. м;
6) к объектам делового управления:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м;
7) к объектам придорожного сервиса:
автосервисы – до 5 постов без малярно-жестяных работ;
автомойки – до 2-х постов;
8) к объектам банковской и страховой деятельности:
количество этажей – до 2;
общая площадь – до 1500 кв. м.
```

Статья 33. Зоны специального назначения

С-1. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона режимных объектов ограниченного доступа выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации военных и специальных объектов, воинских частей, предприятий, организаций, учреждений, для функционирования которых установлены дополнительные меры безопасности.

Основные виды разрешенного использования:

обеспечение обороны и безопасности;

обеспечение вооруженных сил;

обеспечение внутреннего правопорядка;

обеспечение деятельности по исполнению наказаний;

связь;

коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

объекты гаражного назначения;

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

земельные участки (территории) общего пользования;

склады;

деловое управление (административно-бытовые здания);

жилая застройка (для личного состава вооруженных сил, внутренних войск, иных воинских формирований, органов внутренних дел и административного персонала);

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование.

Предельные размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства.

С-2. Зона аэропортов

Зона аэропортов выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации комплекса сооружений, предназначенного для приема, отправки, базирования воздушных судов и обслуживания воздушных перевозок, имеющего для этих целей аэродром, аэровокзал, грузовые терминалы и другие наземные сооружения и необходимое оборудование.

Основные виды разрешенного использования:

воздушный транспорт;

земельные участки (территории) общего пользования;

обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

связь.

Предельные размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства.

С-3. Зона иных объектов специального назначения

Зона иных объектов специального назначения выделена для определения правового режима 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:

ритуальная деятельность;

специальная деятельность;

историко-культурная деятельность;

земельные участки (территории) общего пользования;

бытовое обслуживание (похоронные бюро).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

деловое управление (административно-бытовые здания).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

производственная деятельность (объекты IV, V класса);

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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

Статья 34. Производственные зоны

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнением, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также объектов оптовой торговли.

ПК. Зона производственно-коммунальных объектов

Основные виды разрешенного использования:

производственная деятельность (объекты IV, V класса);

склады;

коммунальное обслуживание;

обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);

обслуживание автотранспорта;

объекты гаражного назначения;

объекты придорожного сервиса;

железнодорожный транспорт;

автомобильный транспорт;

земельные участки (территории) общего пользования;

ветеринарное обслуживание;

обеспечение внутреннего правопорядка;

деловое управление;

магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

деловое управление (административно-бытовые здания);

благоустройство, озеленение;

выставочно-ярмарочная деятельность;

питомники (растения для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные

с непосредственным обслуживанием предприятия);

общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);

магазины (по продаже товаров собственного производства предприятия);

среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия, автодромы для обучения вождению).

Условно разрешенные виды использования:

гостиничное обслуживание;

бытовое обслуживание;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

общественное питание;

религиозное использование;

спорт (сооружения закрытого типа, автодромы);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией ПО планировке (проектами территории планировок территории проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального располагается не чем строительства менее в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Площадь объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), не должна превышать 20000 кв. м.

КС. Зона складских объектов и оптовой торговли

Зона складских объектов и оптовой торговли выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, обеспечивающих производственную

и другую деятельность, направленных на обслуживание коммерческих объектов местного и городского значения.

Основные виды разрешенного использования:

склады;

выставочно-ярмарочная деятельность;

земельные участки (территории) общего пользования;

обслуживание автотранспорта;

обеспечение внутреннего правопорядка;

коммунальное обслуживание;

обеспечение обороны и безопасности (размещение объектов,

обеспечивающих осуществление таможенной деятельности);

железнодорожный транспорт;

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

деловое управление;

производственная деятельность (объекты V класса);

объекты придорожного сервиса;

гостиничное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

общественное питание;

банковская и страховая деятельность;

обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

производственная деятельность (объекты IV класса);

спорт (автодромы);

связь.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки – до 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства – до 100%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией ПО планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания застройки либо прохождении ЛИНИИ регулирования отсутствия документации ПО планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство могут применяться параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

НП. Зона недропользования

Назначение и правовой режим территорий, предоставленных для пользования недрами, за исключением строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, устанавливаются в соответствии с законодательством о недрах в целях геологического изучения, использования и охраны недр.

Основные виды разрешенного использования:

недропользование.

Статья 35. Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона отдыха населения

Зона отдыха населения представляет собой специально организованную (благоустроенную), неблагоустроенную или природную территорию с минимальным антропогенным воздействием, предназначенную для организации отдыха (рекреации) населения, занятий физкультурой, спортом, другой оздоровительной деятельностью.

Основные виды разрешенного использования:

отдых (рекреация) с правом возведения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, для пеших прогулок, отдыха, наблюдения за природой, пикников, рыбалки, а также пляжи, специализированные парки (парки культуры и отдыха, зоологические парки и другие подобные объекты).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

земельные участки (территории общего пользования (инфраструктура для отдыха (рекреации)), в том числе малые архитектурные формы);

обслуживание автотранспорта (парковки);

амбулаторно-поликлиническое обслуживание (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения);

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты спасательных служб).

Условно разрешенные виды использования:

спорт;

общественное питание;

религиозное использование;

питомники;

природно-познавательный туризм.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять 95% от площади земельного участка.

Использование земельных участков, находящихся настоящей территориальной зоне, на которых созданы особо охраняемые природные территории, определяется В соответствии c законодательством и положениями O 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 использования рекреационных территорий

Зона использования рекреационных территорий выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства на прилегающих к рекреации территориях, направленных на обеспечение ряда социально-духовных потребностей населения (комфортный отдых и развлечения) с широким спектром обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования:

спорт, в том числе пункты проката спортивного инвентаря;

общественное питание;

обеспечение внутреннего правопорядка;

культурное развитие (устройство площадок для празднеств и гуляний);

развлечения;

историко-культурная деятельность;

природно-познавательный туризм;

социальное обслуживание (дома престарелых, дома ребенка, детские дома);

санаторная деятельность;

гостиничное обслуживание (дома отдыха, базы отдыха, гостиницы, дома приема гостей, кемпинги);

охота и рыбалка (дома рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания количества рыбы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здравоохранение (пункты оказания медицинской помощи);

магазины;

коммунальное обслуживание;

обслуживание автотранспорта (парковки).

Условно разрешенные виды использования:

здравоохранение (за исключением стационаров психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля);

бытовое обслуживание;

религиозное использование.

Предельные размеры земельных участков:

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, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

максимальный процент застройки - до 40%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения объектов допустимого размещения капитального строительства определяются документацией территории. ПО планировке В случае отсутствия в документации по планировке территории указания регулирования застройки прохождении либо отсутствия ЛИНИИ грань документации по планировке территории наружная объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов располагается строительства не менее капитального чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

ЗГЛ. Зона городских лесов

Назначение и правовой режим территорий, занятых городскими лесами, устанавливаются в соответствии с лесным законодательством в целях

сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарногигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права граждан на благоприятную окружающую среду.

Статья 36. Зона особо охраняемых природных территорий

ЗООПТ. Зона особо охраняемых природных территорий

земельных участков, находящихся Использование настоящей территориальной зоне, на которых созданы особо охраняемые природные соответствии территории, определяется В c законодательством положениями о соответствующих особо охраняемых природных территориях.

Статья 37. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для определения правового режима земельных участков, занятых пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, которые предназначены для использования в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом развития городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург».

Основные виды разрешенного использования:

сельскохозяйственное использование;

коммунальное обслуживание, в том числе противопожарные водоемы, резервуары;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта;

обеспечение внутреннего правопорядка;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);

общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);

магазины;

спорт (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия). научное обеспечение сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

сельскохозяйственное использование (крестьянские (фермерские) хозяйства); для ведения личного подсобного хозяйства;

связь.

Предельные размеры земельных участков для сельскохозяйственного использования должны обеспечивать использование данных земельных участков;

CX-2. Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков

Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их использования для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

ведение садоводства;

ведение огородничества;

обслуживание автотранспорта;

земельные участки (территории) общего пользования;

коммунальное обслуживание;

водные объекты (противопожарные водоемы, резервуары).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

сооружение для охраны (домик сторожа) < *>;

площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха <*>;

объекты гаражного назначения;

обслуживание автотранспорта (парковки);

хозяйственные постройки без содержания скота и птицы.

Условно разрешенные виды использования:

спорт;

магазины;

ведение дачного хозяйства.

Предельный минимальный размер земельного участка для ведения садоводства, огородничества, если иное не установлено законодательством, составляет 600 кв. м.

Предельный максимальный размер земельного участка для ведения садоводства, огородничества, если иное не установлено законодательством, составляет 1100 кв. м.

Торговая площадь магазинов не должна превышать 100 кв. м.

СХ-3. Зона дачной застройки

Зона дачной застройки выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их использования в целях отдыха, а также выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Основные виды разрешенного использования:

ведение дачного хозяйства;

обеспечение внутреннего правопорядка (объекты пожарной охраны, объекты охраны общественного порядка);

земельные участки (территории) общего пользования;

коммунальное обслуживание;

спорт;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

магазины;

культурное развитие.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты гаражного назначения;

обслуживание автотранспорта (парковки);

благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;

хозяйственные постройки без содержания скота и птицы.

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

связь.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых дачных домов, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальные и максимальные размеры земельных участков – от 1000 кв. м до 2500 кв. м;

максимальный процент застройки – до 20%;

минимальный процент озеленения и благоустройства – 30 %;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 5 м (со стороны красной линии улицы или проезда), от боковых и задних границ земельных участков -3 м;

количество этажей – до 3;

высота – до 12 м.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением жилых дачных домов), размещение которых допускается в территориальной зоне СХ-3, определяются документацией по планировке территории, а в случае отсутствия документации по планировке территории применяются следующие показатели:

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

максимальный процент застройки – до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства документацией по планировке (проектами определяются территории территории межевания территории). планировок И проектами В случае отсутствия в документации по планировке территории указания застройки прохождении регулирования либо линии отсутствия документации планировке территории наружная ПО грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов строительства капитального располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка;

в случае осуществления строительства на основании ранее выданных градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

Дополнительно, если иное не предусмотрено документацией планировке территории (проектом планировки территории ПО (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

1) к объектам спортивного назначения (за исключением плоскостных открытых спортивных сооружений):

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1000 кв. м;

2) к магазинам:

количество этажей – до 2;

торговая площадь – до 1000 кв. м;

3) к объектам амбулаторно-ветеринарного обслуживания:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1000 кв. м;

4) к объектам культурного развития:

количество этажей – до 2;

общая площадь – до 1500 кв. м.

СХ-4. Зона питомников и ботанических садов

Зона специальных зеленых насаждений 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:

питомники, включая выращивание посадочного материала лесных растений: саженцев, сеянцев;

научное обеспечение сельского хозяйства, включая селекцию, воспроизводство садовых и огородных культур;

магазины (по продаже посадочного материала общей площадью до 500 кв. м);

выращивание тонизирующих и цветочных культур (лекарственных растений).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

инфраструктура для питомников, научного обеспечения сельского хозяйства;

обслуживание автотранспорта (парковки, гаражи для служебных машин).

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

магазины (по продаже посадочного материала общей площадью свыше 500 кв. м).

Предельные размеры земельных участков для сельскохозяйственного использования должны обеспечивать использование данного земельного участка. а также расположенных на нем объектов капитального строительства

Статья 38. ЗРЗ. Зона развития застройки

ЗРЗ. Зона развития застройки

Градостроительные регламенты в пределах границ зоны развития застройки ЗРЗ устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

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.

Статья 39. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется

ОТОП. Озелененные территории общего пользования

Озелененные территории общего пользования выделяются для обозначения основных озелененных территорий общего пользования, не являющихся улично-дорожной сетью (парки, набережные, скверы, бульвары).

Назначение территорий:

парки;

скверы;

игровые площадки;

спортплощадки;

прокат игрового и спортивного инвентаря;

комплексы аттракционов;

танцплощадки;

летние театры и эстрады;

общественное питание без строительства капитальных сооружений;

малые архитектурные формы;

пункты оказания первой медицинской помощи;

оранжереи;

обеспечение правопорядка;

общественные туалеты;

объекты пожарной охраны;

парковки;

набережные;

вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

бульвары;

озеленение;

мемориальные комплексы;

дендропарки.

ОТ. Озелененные территории специального пользования

Территория природных ландшафтов выделена для обеспечения условий сохранения природных ландшафтов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, воспроизводства лесной растительности, а также для обозначения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Назначение территории:

охрана природных территорий;

обеспечение научной деятельности;

озелененная территория специального назначения;

обслуживание автотранспорта (парковки);

пчеловодство;

питомники, включая выращивание посадочного материала лесных растений: саженцев, сеянцев.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков:

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.

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.