

**Муниципальное бюджетное учреждение  
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»**

**МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»**

**ПРОЕКТ  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ П. САНАТОРНЫЙ**

**98-100-ПЗЗ/ЦПР 2022**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
			09.22.

**город Верхняя Пышма  
2022**

**Муниципальное бюджетное учреждение  
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»**

**МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»**

**Заказчик – ООО «Березовая роща»**

**ПРОЕКТ  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ П. САНАТОРНЫЙ**

**Начальник отдела  
градостроительной  
деятельности**

\_\_\_\_\_ **Е.Е. Горячая**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Г.Ш. Садриева**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
			09.22.

## Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1.	Е.Е. Горячая	Начальник отдела градостроительной деятельности	
2.	В.А. Абакумова	Инженер-проектировщик 1 категории	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Составил Абакумова 09.22

Проверил Горячая 09.22

Проект внесения изменений в  
Генеральный план городского  
округа Верхняя Пышма

Стадия Лист Листов

П	3	14
---	---	----

МБУ «ЦПР ГО Верхняя  
Пышма»

## 1. Введение.


1.1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Санаторный (далее- Проект), утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4, в части внесения изменений в: Карту градостроительного зонирования, в части изменения ЗОУИТ, установления территориальной зоны: «Ж-2. Зоны смешанной жилой застройки» земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:1801011:6, 66:36:1801011:10, 66:36:1801011:195, видом разрешенного использования: «жилые многоквартирные дома блокированного типа и секционного типа от двух до пяти этажей», на основании Протокола комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 12.07.2022.

1.2. Цели и задачи разработки Проекта: изменение функциональной зоны под планируемые объекты: развитие жилой застройки, повышение эффективности использования территории населенного пункта, создание благоприятных условий для привлечения инвестиций на территорию городского округа Верхняя Пышма.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории п. Санаторный, утвержденных решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4 (в действующей редакции).

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022)
- Лесной кодекс РФ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.12.2004 № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Закон Свердловской области от 19 октября 2007 № 100-ОЗ «О документах территориального планирования муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области»;
- Постановление Правительства РФ от 24.03.2007 № 178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2008 № 388-ПП «Об утверждении положения о порядке рассмотрения проектов документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с территорией Свердловской области, и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и подготовки заключений»;

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	Лис
Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					
					09.22.		

– Постановление Правительства Свердловской области от 17.01.2001 № 41-ПП «Об утверждении Перечней особо охраняемых природных территорий областного значения, расположенных в Свердловской области, и установлении режима особой охраны особо охраняемой природной территории областного значения категории «Лесной парк»;

– Постановление Правительства Свердловской области от 06.06.2018 № 358-ПП «Об утверждении Положения о памятнике природы областного значения «Озеро «Балтым» с окружающими лесами» и внесении изменений в Перечень памятников природы областного значения, утвержденный Постановлением Правительства Свердловской области от 17.01.2001 №41-ПП;

– Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов № 49 от 13.11.2010;

– СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

– Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории поселка Санаторный от 27.06.2019 г. № 12/5, «О внесении изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории с. Балтым, п. Санаторный» (в действующей редакции).

– Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4.

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

1) Карта градостроительного зонирования в векторном формате, размещенная в муниципальной геоинформационной системе городского округа Верхняя Пышма;

2) Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4;

3) Данные Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа Верхняя Пышма;

4) Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утверждённый решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1.

Изн. №	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
				<i>Скоф</i>	09.22.	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	5
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		



### 3. Результаты комплексной оценки территории

Согласно утвержденной карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в границах Проекта (в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:1801011:6, 66:36:1801011:10, 66:36:1801011:195) установлены территориальные зоны (Рисунок 1):

Рисунок 1 - Установленные территориальные зоны в границах проектирования.



#### **Р-2. Рекреационная зона. Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами и объектов капитального строительства.**


(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 22.07.2021 № 38/9)

Р-2. Рекреационная зона. Территории, предназначенные для преимущественного размещения объектов рекреационного назначения, зеленых насаждений общего пользования, объектов обслуживания туристического и спортивно-оздоровительного назначения (зон отдыха, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей и пр.).

#### **Виды разрешенного использования земельного участка.**

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 3.6.3 Цирки и зверинцы
- 4.8 Развлечения
- 4.8.1 Развлекательные мероприятия
- 4.10 Выставочно- ярмарочная деятельность

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	Лист
					09.22.		

- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом
- 5.1.5 Водный спорт
- 5.1.7 Спортивные базы
- 5.2 Природно-познавательный туризм
- 5.2.1 Туристическое обслуживание
- 5.3 Охота и рыбалка
- 5.4 Причалы для маломерных судов
- 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок
- 9 Деятельность по особой охране и изучению природы
- 9.1 Охрана природных территорий
- 9.2 Курортная деятельность
- 9.2.1 Санаторная деятельность
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 10.4 Резервные леса
- 11 Водные объекты
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 11.2 Специальное пользование водными объектами
- 11.3 Гидротехнические сооружения
- 12 Земельные участки (территории) общего пользования
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть
- 12.0.2 Благоустройство территории
- 12.3 Запас

**Условно разрешенные виды использования земельного участка**

- 2.4 Передвижное жилье
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4 Здравоохранение
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.6 Культурное развитие
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
- 3.7.2 Религиозное управление и образование
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.8.2 Проведение азартных игр
- 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
- 5.1.6 Авиационный спорт
- 6.8 Связь
- 7.3 Водный транспорт
- 7.5 Трубопроводный транспорт
- 7.6 Внеуличный транспорт

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	8
				<i>Абаф</i>	09.22.		

- 8.2 Охрана Государственной границы Российской Федерации  
 12.1 Ритуальная деятельность  
 Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка  
 2.7 Обслуживание жилой застройки  
 2.7.1 Хранение автотранспорта  
 3.1 Коммунальное обслуживание  
 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг  
 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

### Виды разрешенного использования для зоны Р-2.

#### Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)

(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 22.07.2021 № 38/9)

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки и**, %	Предел этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Р-2	Рекреационная зона	нпу	нпу	нпу	нпу	8	–	–

\* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа в утвержденной документации по планировке территории, которая утверждается в том числе в целях определения территории общего пользования.

(абзац второй ст. 19 в ред. Решения Думы от 26.03.2020 № 20/7)

\*\* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в установленных границах. Максимальный процент застройки подземного пространства – 80%. (абзац третий ст. 19 в ред. Решения Думы от 26.03.2020 № 20/7)

\*\*\* В границах населенных пунктов высота здания определяется исключительным параметром разрешенного строительства – не более, чем ширина улицы, застройку которую формирует проектируемое здание, в красных линиях, плюс 6 м. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического.

(предложение второе абзаца четвертого ст. 19 в ред. Решения Думы от 22.07.2021 № 38/9).

Условные обозначения к таблице:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;

ИЖС – индивидуальное жилищного строительство.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

									Лис
					09.22.				
Изм.	Колу	Лист	№ док	Подпись	Дата				9

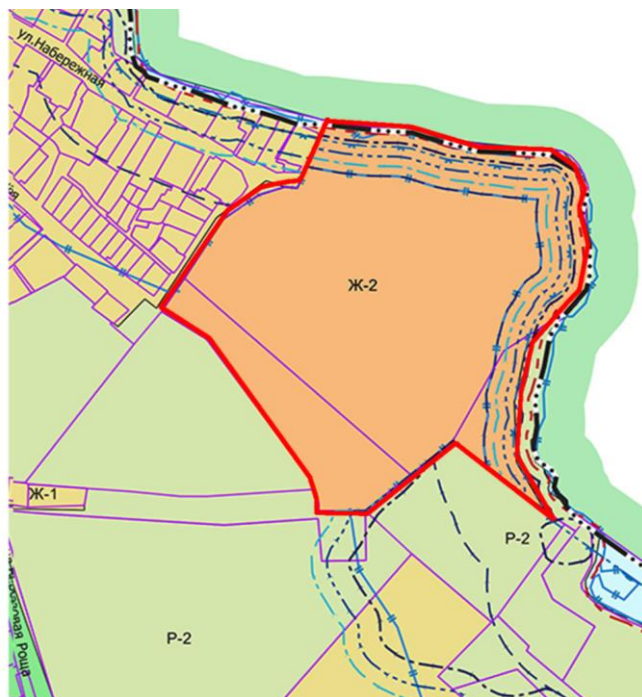
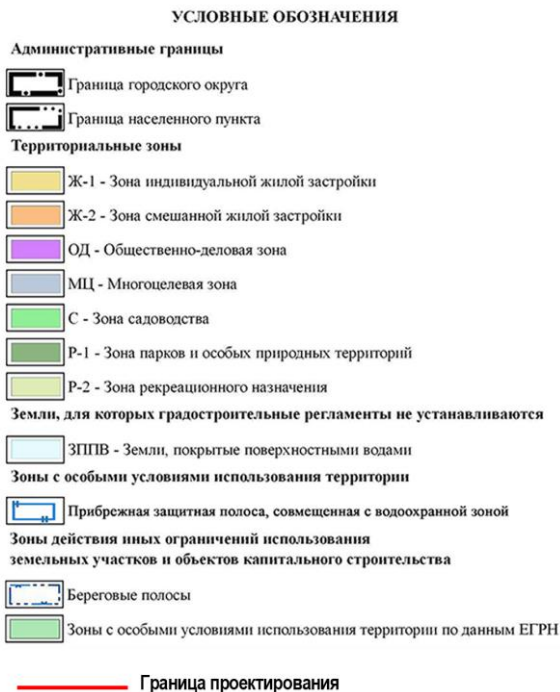
98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022

### 4. Предложения по внесению изменений.

4.1. Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории п. Санаторный.

4.1.1. Установить территориальную зону «Ж-2. Зоны смешанной жилой застройки» на рассматриваемую территорию в соответствии с фрагментами (Рисунок 2) и каталогом координат (Таблица 2).

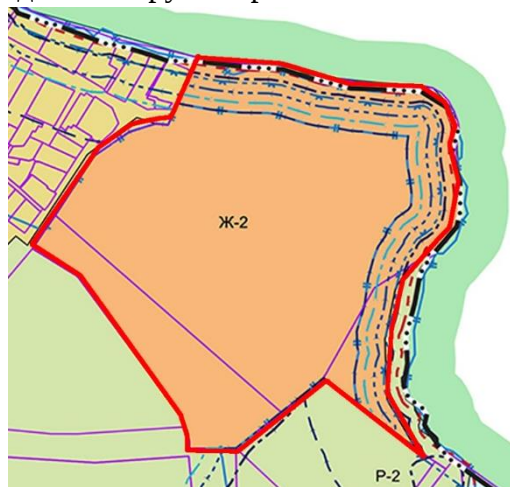
Рисунок 2- Фрагмент, предлагаемый к утверждению.



Выкопировка из действующих Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма



Предлагаемый к утверждению фрагмент Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма



Инов. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата
				<i>Авд</i>	09.22.

## Ж-2. Зона смешанной жилой застройки.

Зона смешанной жилой застройки - территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами, многоквартирными блокированными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами секционного типа, объектами учебного, социального назначения, вспомогательными зданиями и сооружениями, а также для размещения скверов, игровых и спортивных площадок.

### Виды разрешенного использования земельного участка.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный ЗУ)
- 2.3 Блокированная жилая застройка
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
- 3.1 Коммунальное обслуживание
  - 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
  - 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- 3.2.2 Оказание социальной помощи населению
- 3.2.3 Оказание услуг связи
- 3.2.4 Общежития
- 3.3 Бытовое обслуживание
  - 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.5 Образование и просвещение
  - 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
  - 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 3.8 Общественное управление
  - 3.8.1 Государственное управление
  - 3.8.2 Представительская деятельность
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
  - 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
  - 5.1.3 Площадки для занятий спортом
  - 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом
- 9 Деятельность по особой охране и изучению природы
  - 9.1 Охрана природных территорий
- 10.4 Резервные леса
- 11 Водные объекты
  - 11.1 Общее пользование водными объектами
- 12 Земельные участки (территории) общего пользования
  - 12.0.1. Улично-дорожная сеть
  - 12.0.2. Благоустройство территории
  - 12.3 Запас

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				09.22.	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист			№док

## Условно разрешенные виды использования земельного участка

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
  - 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
  - 2.7.1 Хранение автотранспорта
  - 3.2.1 Дома социального обслуживания
  - 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
  - 3.7 Религиозное использование
    - 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
    - 3.7.2 Религиозное управление и образование
  - 3.9 Обеспечение научной деятельности
    - 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
    - 3.9.2 Проведение научных исследований
    - 3.9.3 Проведение научных испытаний
  - 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
    - 4.3 Рынки
    - 4.4 Магазины
    - 4.5 Банковская и страховая деятельность
    - 4.8.1 Развлекательные мероприятия
    - 4.9.1 Объекты дорожного сервиса
      - 4.9.1.1 Заправка транспортных средств
      - 4.9.1.3 Автомобильные мойки
      - 4.9.1.4 Ремонт автомобилей
    - 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
  - 5.4 Причалы для маломерных судов
  - 6.8 Связь
    - 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
    - 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
  - 7.5 Трубопроводный транспорт
  - 7.6 Внеуличный транспорт
  - 9.3 Историко-культурная деятельность
- Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка
- 4.9 Служебные гаражи
    - 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №					98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№док		Подпись
				<i>Стефан</i>	09.22.			

**Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)**

*(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 22.07.2021 № 38/9)*

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки** , %	Предел этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Ж-2	Зона смешанной жилой застройки	нпу	10	3	50	8	0,05	0,20

\* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа в утвержденной документации по планировке территории, которая утверждается в том числе в целях определения территории общего пользования.

(абзац второй ст. 19 в ред. Решения Думы от 26.03.2020 № 20/7)

\*\* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в установленных границах. Максимальный процент застройки подземного пространства – 80%. (абзац третий ст. 19 в ред. Решения Думы от 26.03.2020 № 20/7)

\*\*\* В границах населенных пунктов высота здания определяется исключительным параметром разрешенного строительства – не более, чем ширина улицы, застройку которую формирует проектируемое здание, в красных линиях, плюс 6 м. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического.

(предложение второе абзаца четвертого ст. 19 в ред. Решения Думы от 22.07.2021 № 38/9).

Условные обозначения к таблице:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.


Ив. №	Подпись и дата	Взам. инв. №					Дата	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№док		
						09.22.	98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022	13

Таблица 2. Каталог координат характерных точек Проекта.

## Ведомость координат

Координаты характерных точек зоны: «Ж-2. Зона смешанной жилой застройки».

№	Сегмент	X	Y
1	1	410893,05	1531482,94
2	1	410888,22	1531473,05
3	1	410877,6794	1531456,2533
4	1	410854,26	1531441,38
5	1	410802,66	1531430,58
6	1	410740,86	1531432,88
7	1	410691,73	1531461,92
8	1	410763,11	1531368,24
9	1	410728,39	1531325,47
10	1	410691,89	1531279,28
11	1	410691,52	1531232,08
12	1	410699,12	1531232,02
13	1	410709,7	1531229,64
14	1	410713,59	1531228,01
15	1	410721,96	1531224,84
16	1	410724,75	1531222,92
17	1	410792,36	1531173,19
18	1	410864,64	1531119,82
19	1	410867,42	1531117
20	1	410894,77	1531072,59
21	1	410928,72	1531095,82
22	1	410989,15	1531135,44
23	1	411013,64	1531171,16
24	1	411021,88	1531197,8
25	1	411020,69	1531210,34
26	1	411036,41	1531217,68
27	1	411063,09	1531228,08
28	1	411076,13	1531233,17
29	1	411085,5	1531238,34
30	1	411079,6	1531287,17
31	1	411077,02	1531327,03
32	1	411068,97	1531352,65
33	1	411057,78	1531395,88
34	1	411056,11	1531444,01
35	1	411053,98	1531468,32
36	1	411038,18	1531493,75
37	1	411013,92	1531504,51
38	1	410991,8	1531498,41
39	1	410962,9	1531506,89
40	1	410932,66	1531507,11
41	1	410917,02	1531503,62
1	1	410893,05	1531482,94

Индв. №	Взам. инв. №
	Подпись и дата
Индв. №	

				<i>Авф</i>	09.22.
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата

98- 100 -ПЗЗ/ЦПР 2022

Лист

14