

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ВЕРХНЯЯ
ПЫШМА**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Екатеринбург,
2024 год

Состав проекта

№	Наименование	Примечание
Текстовая часть		
1	Положение о территориальном планировании	
Графическая часть		
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма	1
3	Карта функциональных зон городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма	1
Материалы по обоснованию		
4	Карта зон с особыми условиями использования территории, карта лесничеств городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма	1
5	Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма	1 (не изменяется Проектом)
6	Карта транспортной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма	1

1. Введение

Внесение изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 № 16/1 применительно к территории города Верхняя Пышма (в редакции от 07.08.2024 года №13/5), (далее - Проект) разработан в целях изменения функциональных зон в границах города Верхняя Пышма для установления функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами планируемой к установлению на территорию, расположенную в квартале улиц Сварщиков – Охотников (земельные участки: 66:36:0103011:34, 66:36:0103011:82, 66:36:0103011:83, 66:36:0103011:84, 66:36:0103011:85, 66:36:0103011:86, 66:36:0103011:87, 66:36:0103011:88, 66:36:0103011:89, 66:36:0103011:102, 66:36:0103011:103, 66:36:0103011:104, 66:36:0103011:105, 66:36:0103011:106, 66:36:0103011:107, 66:36:0103011:108, 66:36:0103011:109, 66:36:0103011:110, 66:36:0103011:111, 66:36:0103011:112, 66:36:0103011:113, 66:36:0103011:114, 66:36:0103011:115, 66:36:0103011:116, 66:36:0103011:117, 66:36:0103011:118, 66:36:0103011:119, 66:36:0103011:120, 66:36:0103011:121, 66:36:0103011:122, 66:36:0103011:123, 66:36:0103011:124, 66:36:0103011:125, 66:36:0103011:126, 66:36:0103011:127, 66:36:0103011:128, 66:36:0103011:129, 66:36:0103011:130, 66:36:0103011:131, 66:36:0103011:133, 66:36:0103011:134, 66:36:0103011:135, 66:36:0103011:136, 66:36:0103011:137, 66:36:0103011:138, 66:36:0103011:139, 66:36:0103011:140, 66:36:0103011:141, 66:36:0103011:142, 66:36:0103011:143, 66:36:0103011:144, 66:36:0103011:145, 66:36:0103011:146, 66:36:0103011:147, 66:36:0103011:148, 66:36:0103011:149, 66:36:0103011:150, 66:36:0103011:151, 66:36:0103011:152, 66:36:0103011:153, 66:36:0103011:154, 66:36:0103011:155, 66:36:0103011:156, 66:36:0103011:157, 66:36:0103011:158, 66:36:0103011:159, 66:36:0103011:160, 66:36:0103011:161, 66:36:0103011:162, 66:36:0103011:163, 66:36:0103011:164, 66:36:0103011:167, 66:36:0103011:168, 66:36:0103011:280, 66:36:0103011:300, 66:36:0103011:301, 66:36:0103011:302, 66:36:0103011:303, 66:36:0103011:304, 66:36:0103011:305, 66:36:0103011:306, 66:36:0103011:307).

Цели и задачи разработки Проекта: обеспечение устойчивого развития территории населенного пункта, создание условий для привлечения частных инвестиций, формирование благоприятного облика.

Основания для разработки проекта:

1. Часть 6 ст. 9, часть 3 ст. 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в действующей редакции);
2. Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (в действующей редакции);
5. Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023 № 345-П (далее - РНГП СО);
6. Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 № 67/9 (в действующей редакции) (далее – НГП ГО Верхняя Пышма);
7. СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений»;

8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

9. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

10. СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов»;

11. Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 06.11.2024 №1440 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма».

Документы, в которые вносились изменения:

1) Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1 (в редакции от 07.08.2024 №13/5).

2. Комплексная оценка территории проектирования

Местоположение и граница проектирования отображены на рисунке 1.

Территория проектирования расположена: Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма, г. Верхняя Пышма в квартале улиц Сварщиков – Охотников (земельные участки: 66:36:0103011:34, 66:36:0103011:82, 66:36:0103011:83, 66:36:0103011:84, 66:36:0103011:85, 66:36:0103011:86, 66:36:0103011:87, 66:36:0103011:88, 66:36:0103011:89, 66:36:0103011:102, 66:36:0103011:103, 66:36:0103011:104, 66:36:0103011:105, 66:36:0103011:106, 66:36:0103011:107, 66:36:0103011:108, 66:36:0103011:109, 66:36:0103011:110, 66:36:0103011:111, 66:36:0103011:112, 66:36:0103011:113, 66:36:0103011:114, 66:36:0103011:115, 66:36:0103011:116, 66:36:0103011:117, 66:36:0103011:118, 66:36:0103011:119, 66:36:0103011:120, 66:36:0103011:121, 66:36:0103011:122, 66:36:0103011:123, 66:36:0103011:124, 66:36:0103011:125, 66:36:0103011:126, 66:36:0103011:127, 66:36:0103011:128, 66:36:0103011:129, 66:36:0103011:130, 66:36:0103011:131, 66:36:0103011:133, 66:36:0103011:134, 66:36:0103011:135, 66:36:0103011:136, 66:36:0103011:137, 66:36:0103011:138, 66:36:0103011:139, 66:36:0103011:140, 66:36:0103011:141, 66:36:0103011:142, 66:36:0103011:143, 66:36:0103011:144, 66:36:0103011:145, 66:36:0103011:146, 66:36:0103011:147, 66:36:0103011:148, 66:36:0103011:149, 66:36:0103011:150, 66:36:0103011:151, 66:36:0103011:152, 66:36:0103011:153, 66:36:0103011:154, 66:36:0103011:155, 66:36:0103011:156, 66:36:0103011:157, 66:36:0103011:158, 66:36:0103011:159, 66:36:0103011:160, 66:36:0103011:161, 66:36:0103011:162, 66:36:0103011:163, 66:36:0103011:164, 66:36:0103011:167, 66:36:0103011:168, 66:36:0103011:280, 66:36:0103011:300, 66:36:0103011:301, 66:36:0103011:302, 66:36:0103011:303, 66:36:0103011:304, 66:36:0103011:305, 66:36:0103011:306, 66:36:0103011:307).

Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты с отображением территории проектирования



Фактически на территории проектирования расположены гаражные боксы, парковка.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) территория проектирования размещена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

1. Санитарно-защитная зона для ЗАО «Опытный завод огнеупоров», по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Огнеупорщиков, стр. 3, 66:36-6.450;
2. Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи Участок ВЛ-110 кВ СУГРЭС-ПС Пышма, литер 4 в границах ГО Верхняя Пышма Свердловской области, 66:36-6.22;
3. Зона санитарной охраны водозаборной скважины №1 - источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Уральские Локомотивы» на территории г. Верхняя Пышма Свердловской области (III пояс), 66:36-6.500;
4. Зона санитарной охраны водозаборной скважины № 61рз, предназначенной для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс), 66:36-6.116.

3. Проектные предложения

Проектом предлагается изменение на картах Генерального плана функциональной зоны транспортной инфраструктуры на зону застройки индивидуальными жилыми домами планируемой к размещению в границах проектирования. Увеличение площади составит 1,07 га, что отразится в балансе функциональных зон положения о территориальном планировании, в материалах по обоснованию.

Границы населенного пункта не меняются, в связи с чем карт границ населенного пункта проектом не изменяется. В соответствии со ст. 25 Градостроительного кодекса РФ соответствующее согласование проекта не требуется.

Полноценное развитие проектируемой территории для размещения жилой застройки возможно при условии сокращения санитарно-защитной зоны от ЗАО «Опытный завод огнеупоров» (граница санитарно-защитной зоны установлены, реестровый номер в ЕГРН 66:36-6.450), а также при наличии согласования размещения объектов в охранной зоне линий электропередач (реестровый номер в ЕГРН 66:36-6.22).

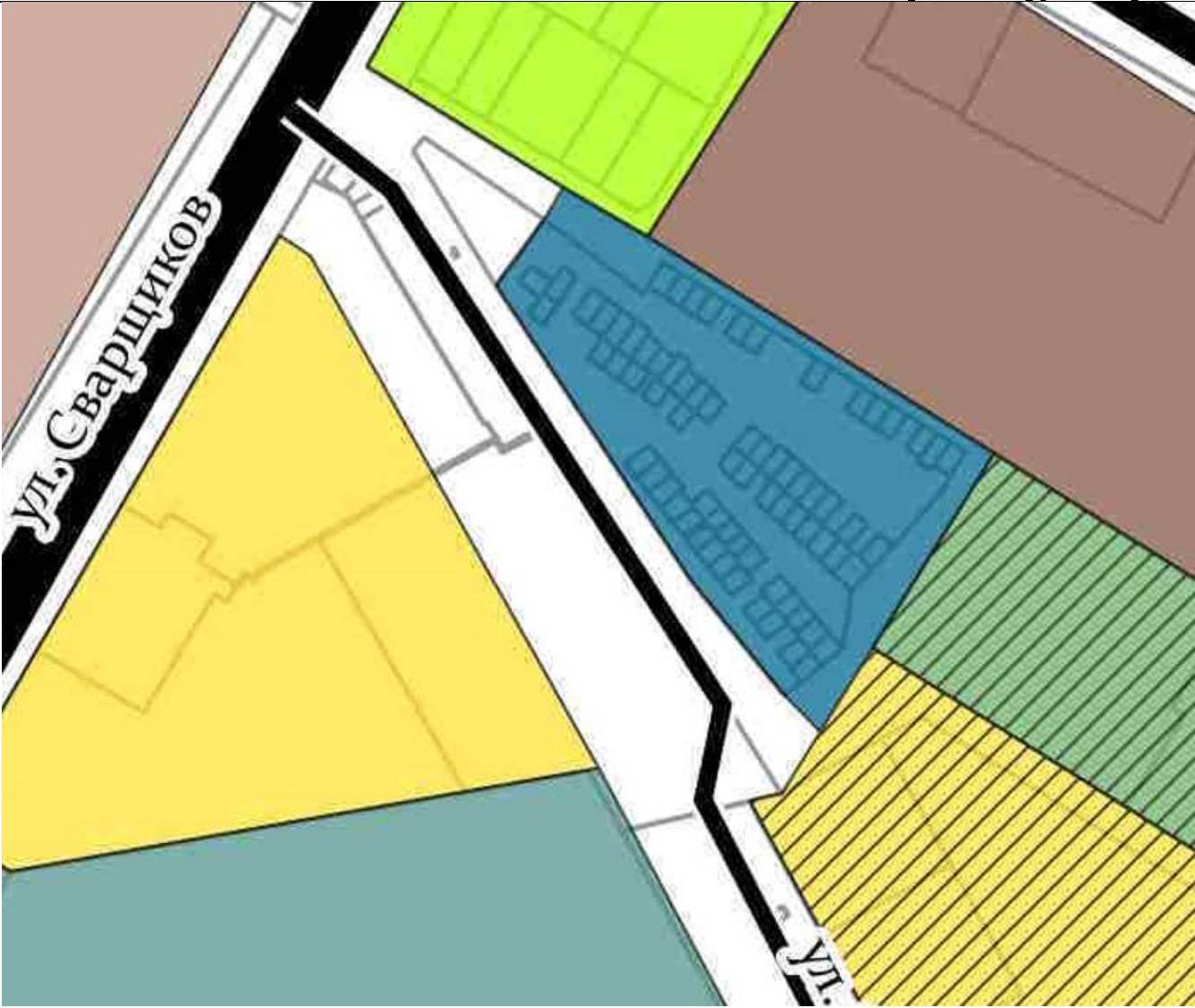
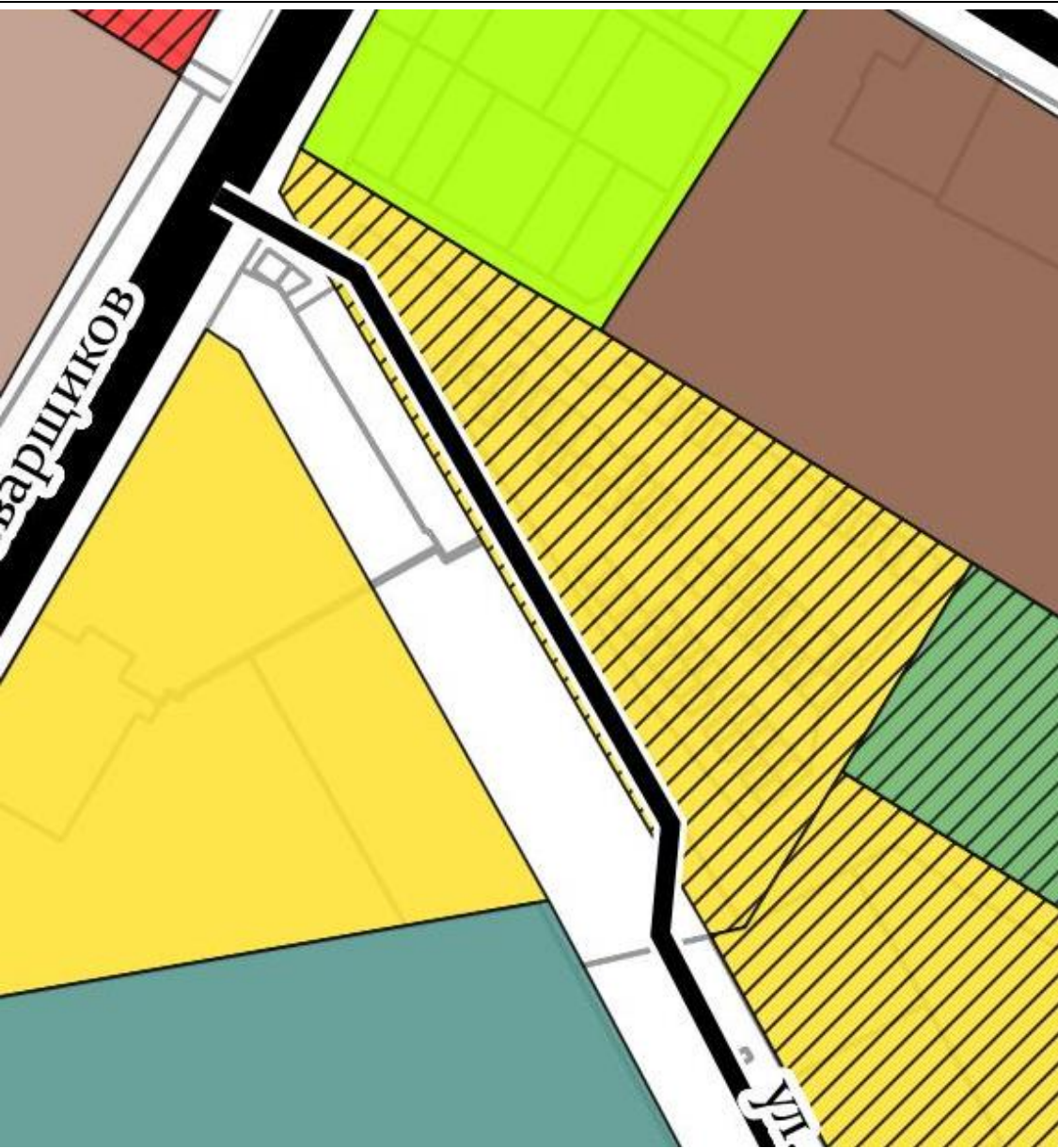
Размещение проектируемой территории в границах двух зон санитарной охраны (3 пояс) также накладывает соответствующие ограничения: в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02, утвержденным Постановлением Главного государственного врача РФ от 14.03.2002 №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02», в зоне санитарной охраны третьего пояса не допускается: выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора; закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

В составе проекта отображена зона санитарной охраны водозаборной скважины № 61рэ, предназначенной для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс), границы которой внесены в ЕГРН.

4. Сравнение редакций

В Таблице 1 представлены сравнение редакций действующей и планируемой к утверждению в отношении территории проектирования, сравнение редакций положения о территориальном планировании в части изменения баланса функциональных зон.

Таблица 1. Сравнение редакций

№ п/п	Утвержденная редакция	Редакция, предлагаемая к утверждению
	Карта планируемого размещения объектов местного значения	
	 <u>Функциональные зоны:</u>  Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая  Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению  Зона транспортной инфраструктуры существующая	 <u>Функциональные зоны:</u>  Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая  Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению
	Карта функциональных зон	

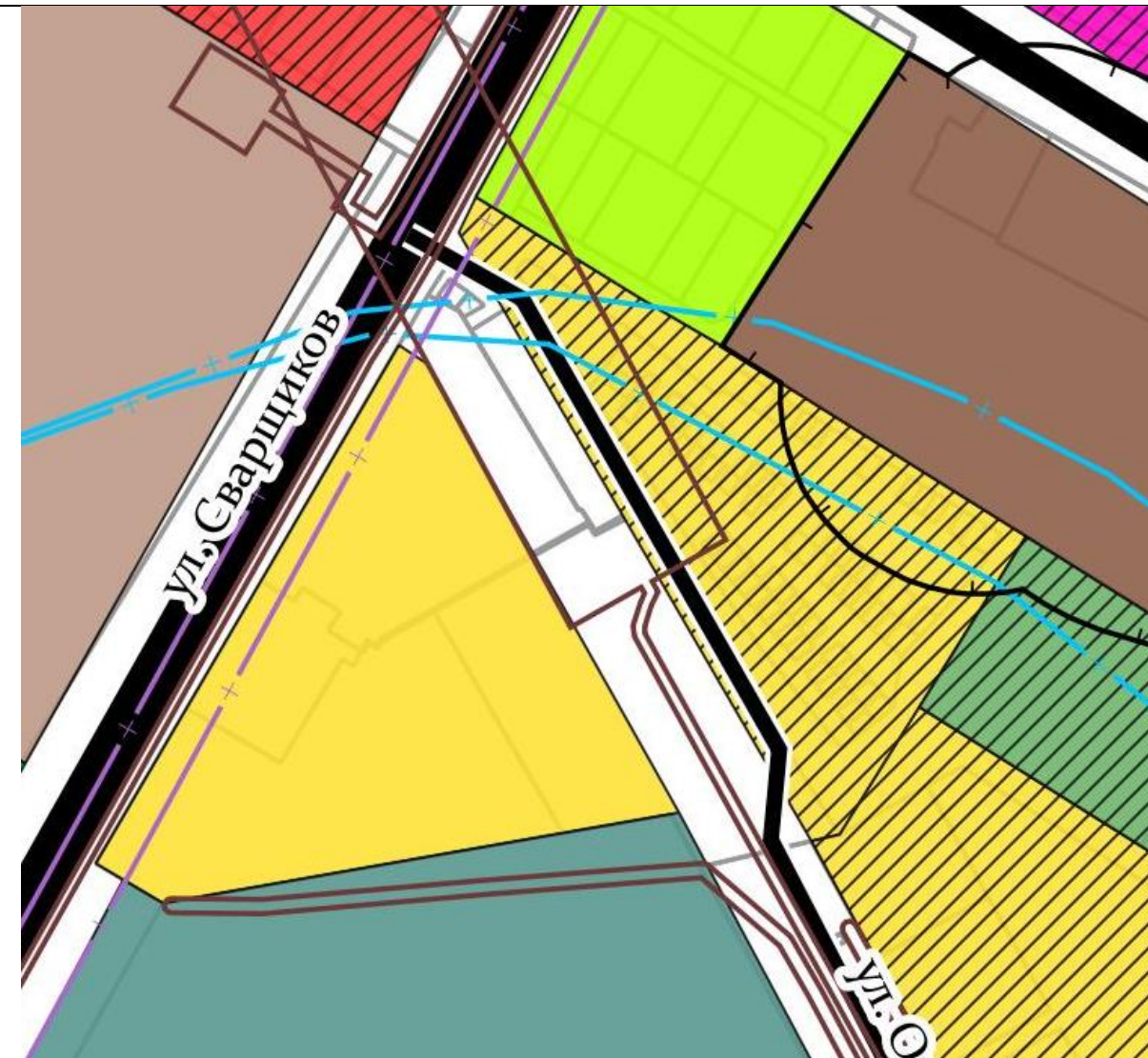


Функциональные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению
- Зона транспортной инфраструктуры существующая

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона существующая
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства существующая
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения существующий



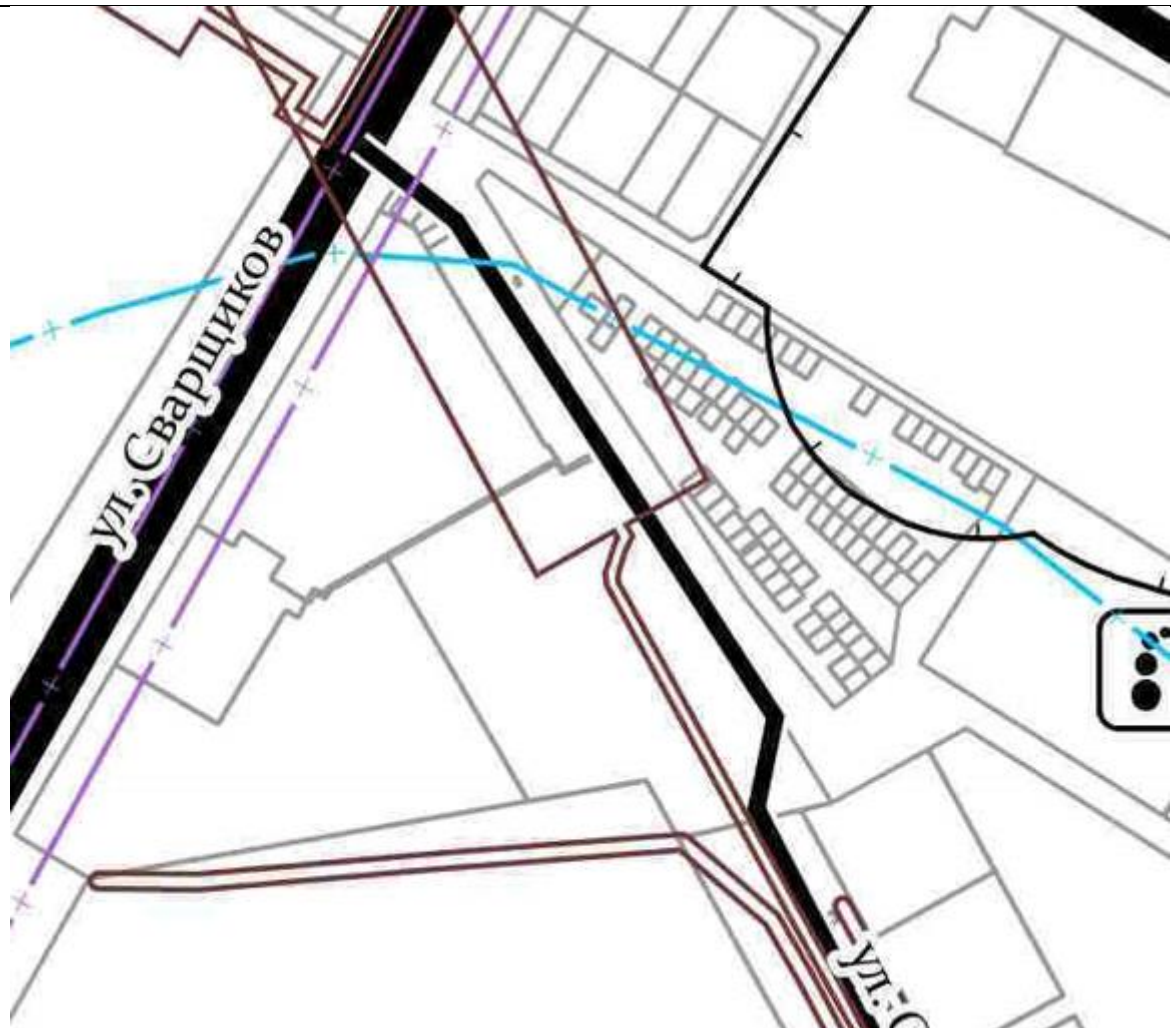
Функциональные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона существующая
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства существующая
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения существующий

Карта зон с особыми условиями использования территории, карта лесничеств городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма



Зоны с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона существующая
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства существующая
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения существующий



Зоны с особыми условиями использования территории:

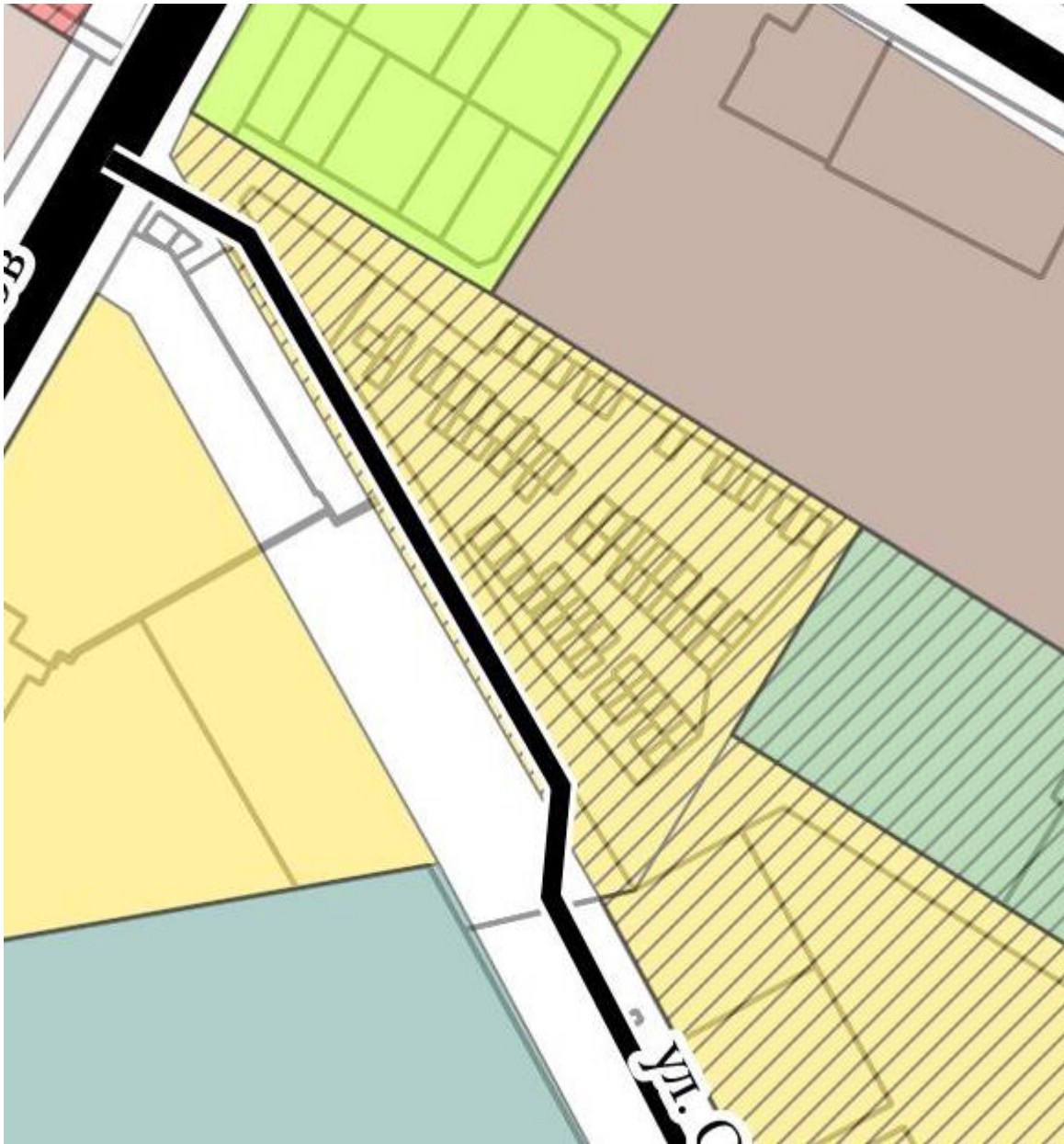
- Санитарно-защитная зона существующая
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства существующая
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения существующий

Карта транспортной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма



Функциональные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению
- Зона транспортной инфраструктуры существующая



Функциональные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами планируемая к размещению

Положение о территориальном планировании

В связи с изменением функциональных зон в положении о территориальном планировании предлагаются следующие изменения в балансе функциональных зон (Таблица 2. Параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов) площади зон

№ п/п	Наименование	Параметры функцио- нальных зон	
		пло- щадь, га	%
1	2	3	4
1	Общая площадь населенного пункта	3 846,77	100
2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	316,68	8,23
10	Зона транспортной инфраструктуры	164,12	4,27
19.1	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети (улиц, проездов и пр.)	372,83	9,69

№ п/п	Наименование	Площадь, га	%
1	Общая площадь населенного пункта	3846,77	100
2.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	317,75	8,26
10.	Зона транспортной инфраструктуры	163,42	4,25
19.1.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети (улиц, проездов и пр.)	372,45837	9,68

