

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ ВО ФРАГМЕНТ КАРТЫ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА ПРИМЕНИТЕЛЬНО К  
ТЕРРИТОРИИ П. ИСЕТЬ**





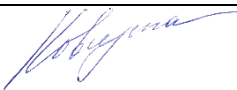
304-1463-2024-ПЗЗ/ЦПР

город Верхняя Пышма  
2024

### Состав проекта

Наименование документа	Кол-во листов
Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, предлагаемый к утверждению	1
Пояснительная записка	11

Состав исполнителей

/п	ФИО	Должность	Подпись
	2	3	4
1.	Е.Е. Горячая	Начальник отдела градостроительной деятельности	
2.	В.А. Абакумова	Инженер- проектировщик	
3.	В.З. Лардыгина	Инженер- проектировщик	
4.	А.Н. Шмакова	Инженер- проектировщик	
5.	Е.В. Ковязина	Инженер- проектировщик	

## 1. Введение

1.1. Проект внесения изменений во фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть, (далее - Проект) разработан в целях обеспечения изменения территориальных зон для дальнейшего утверждения границы Верхнепышминского лесничества и внесения в ЕГРН, на основании Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 11.11.2024 №1463 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории поселка Исеть».

### 1.2. Цели и задачи разработки Проекта:

Цель работы – обеспечение изменения территориальных зон для дальнейшего утверждения границы Верхнепышминского лесничества и внесения в ЕГРН.

#### Задачи работы:

- Разработка проекта внесения изменений во фрагмент карт градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть.

- Подготовка пояснительной записки по проекту для проведения общественных обсуждений и утверждения.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, утвержденные 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;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.04.2012 № 289 «О Федеральной государственной информационной системе территориального планирования»;
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма, от 26.02.2010 года № 16/1 «О Генеральном плане городского округа Верхняя Пышма» (в действующей редакции);
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма, от 31.10.2019 года №15/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма» (в действующей редакции);
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.04.2019 года № 10/1 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития городского округа Верхняя Пышма на период до 2035 года», включая Стратегию пространственного развития городского округа Верхняя Пышма;
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 «О нормативах градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма»;

Иные нормативно-правовые акты, действие которых введено на момент разработки градостроительной документации.

### 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 (в действующей редакции).;

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 (в действующей редакции).

2. Сведения о территории, в отношении которой планируется внести изменения в карту градостроительного зонирования

Местоположение территории проектирования:

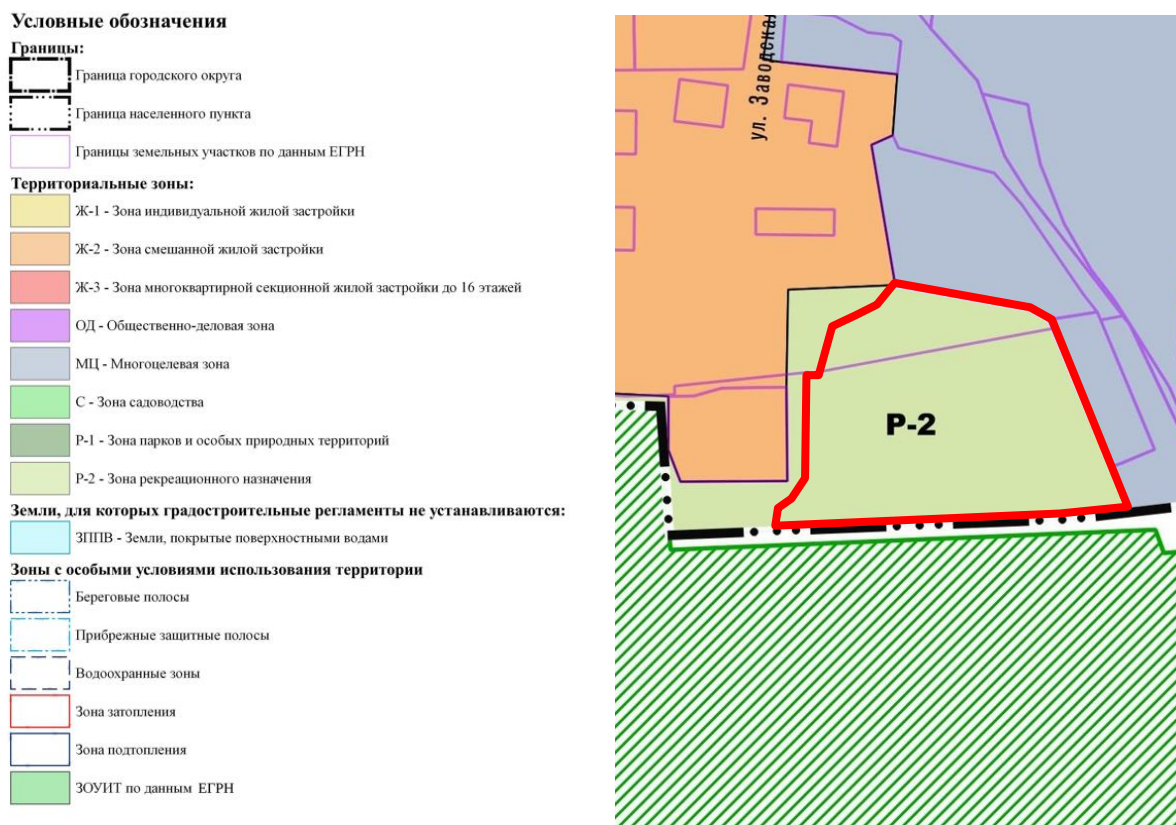
- Территория проектирования расположена в южной части п. Исеть и граничит с земельным участком с кадастровым номером 66:36:1501019:3.

На территории Проекта отсутствуют земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН. Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 66:36:3102001 и составляет 16917,6 кв. м

### 3. Результаты комплексной оценки территории

Согласно утвержденной карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть, в границах Проекта установлена территориальная зона (Р-2) Рекреационная зона.

Рисунок 1 - Установленные территориальные зоны в границах проектирования.



#### Р-2. Рекреационная зона

(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9, от 26.05.2022 № 49/4, от 27.10.2022 № 54/6, от 28.02.2023 № 58/4, от 28.02.2023 № 58/5, от 25.05.2023 № 61/3, от 25.05.2023 № 61/4; от 21.12.2023 №6/7, от 29.03.2024 №9/1, от 30.05.2024 №11/1, от 07.08.2024 №13/5, от 26.09.2024 №15/5, от 31.10.2024 №16/6, от 28.11.2024 №18/4)

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
- 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
- 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

**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 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9, от 26.05.2022 № 49/4, от 27.10.2022 № 54/6, от 28.02.2023 № 58/4, от 28.02.2023 № 58/5, от 25.05.2023 № 61/3, от 25.05.2023 № 61/4; от 21.12.2023 №6/7, от 29.03.2024 №9/1, от 30.05.2024 №11/1, от 07.08.2024 №13/5, от 26.09.2024 №15/5, от от 31.10.2024 №16/6, от 28.11.2024 №18/4)*

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**, %	Предельная 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)*

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются (приложение А СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные).

При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, и все подземные этажи.

*(абзац шестой ст. 19 в ред. Решения Думы от 22.07.2021 № 38/9)*

Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток: машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю; венткамеры и т.п.) в расчетное количество этажей могут не включаться.

При различном количестве этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается количество этажей, его определяют отдельно для каждой части здания (приложение Г СП 118.13330.2012\* Общественные здания и сооружения).

\*\*\*\* В границах исторически сложившейся застройки центральной части населенных пунктов при реконструкции объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки (с сохранением существующих фундаментов), со стороны красной линии допускается размещение индивидуального жилого дома без минимального отступа от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС.

Для территориальных зон жилой застройки в границах населенных пунктов, обеспечение автостоянками местами для постоянного хранения транспорта проживающих граждан в определенных жилых зданиях, должно осуществляться в том же элементе планировочной структуры (квартале), в котором расположено такое определенное жилое здание.

Условные обозначения к таблице:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;


















ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

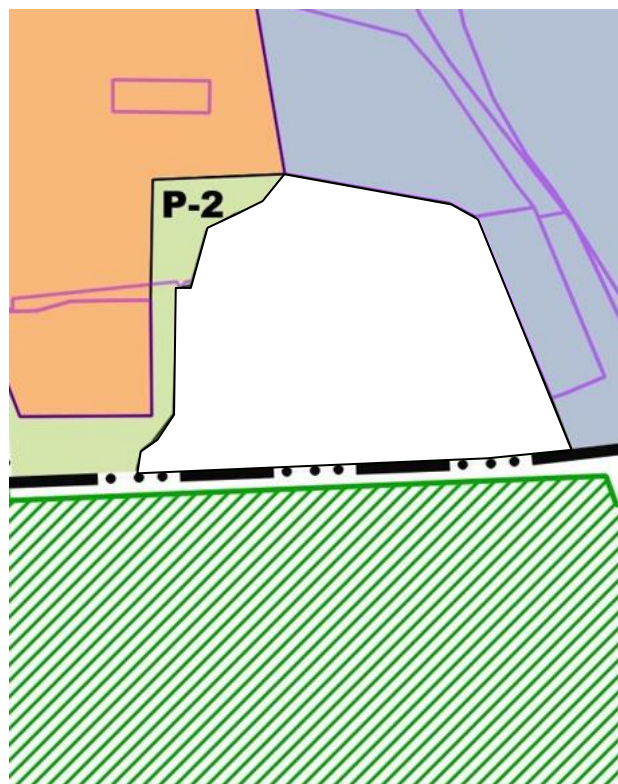
#### 4. Предложения по внесению изменений

4.1. Внести следующие изменения во фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть:

4.1.1. Установить территориальную зону (P-1) Зона парков и особых природных территорий на рассматриваемую территорию в соответствии с фрагментом и каталогом координат.

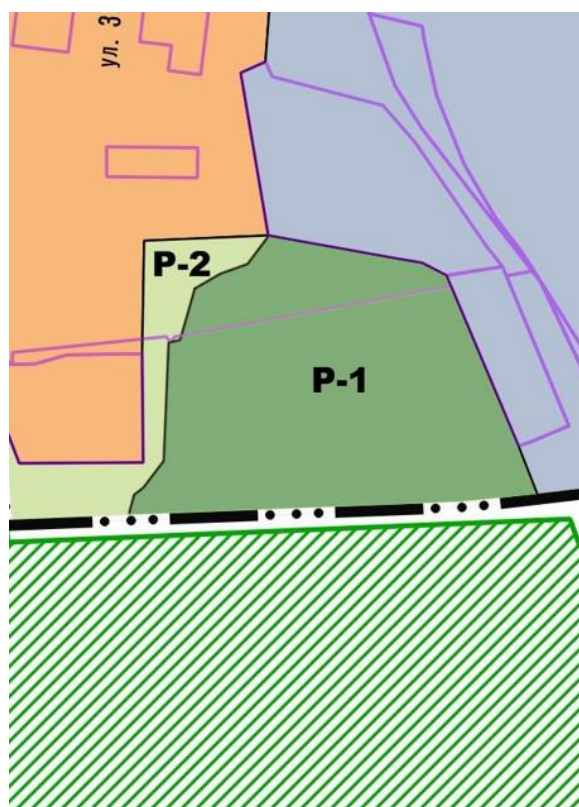
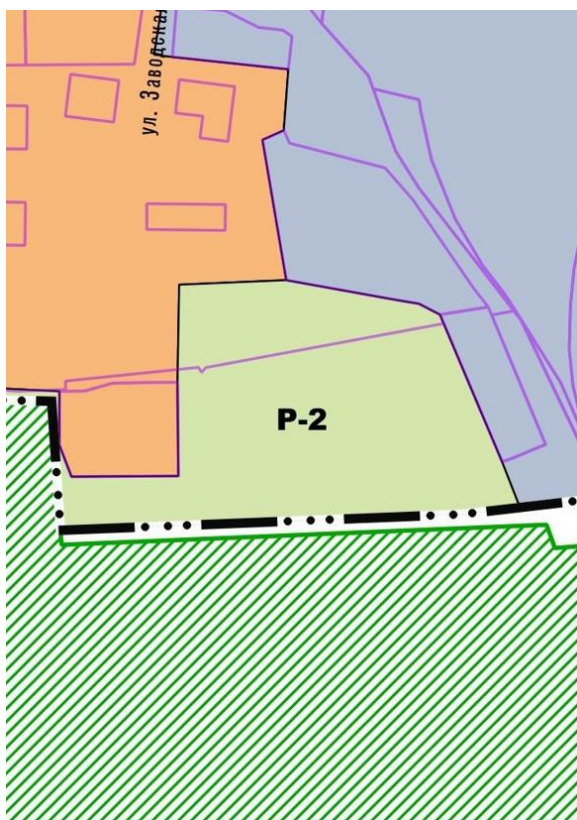
Рисунок 2- Фрагмент, предлагаемый к утверждению.

Условные обозначения	
<b>Границы:</b>	
	Граница городского округа
	Граница населенного пункта
	Границы земельных участков по данным ЕГРН
<b>Территориальные зоны:</b>	
	Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
	Ж-2 - Зона смешанной жилой застройки
	Ж-3 - Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей
	ОД - Общественно-деловая зона
	МЦ - Многоцелевая зона
	С - Зона садоводства
	P-1 - Зона парков и особых природных территорий
	P-2 - Зона рекреационного назначения
<b>Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:</b>	
	ЗППВ - Земли, покрытые поверхностными водами
<b>Зоны с особыми условиями использования территории</b>	
	Береговые полосы
	Прибрежные защитные полосы
	Водоохранные зоны
	Зона затопления
	Зона подтопления



Выкопировка из действующего фрагмента карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть

Предлагаемый к утверждению фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть



### **Р-1. Зона парков и особых природных территорий**

*(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9, от 26.05.2022 № 49/4, от 27.10.2022 № 54/6, от 28.02.2023 № 58/4, от 28.02.2023 № 58/5, от 25.05.2023 № 61/3, от 25.05.2023 № 61/4; от 21.12.2023 №6/7, от 29.03.2024 №9/1, от 30.05.2024 №11/1, от 07.08.2024 №13/5, от 26.09.2024 №15/5, от от 31.10.2024 №16/6, от 28.11.2024 №18/4)*

Р-1. Зона парков и особых природных территорий. Зона парков и особых природных территорий – рекреационные территории достопримечательных мест, парков, скверов, иных озелененных зон, предназначенные для осуществления деятельности, связанной с сохранением отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне.

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

##### **Основные виды разрешенного использования земельного участка:**

- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 5.4 Причалы для маломерных судов
- 9 Деятельность по особой охране и изучению природы
- 9.1 Охрана природных территорий
- 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
- 12.0.2 Благоустройство территории
- 12.3 Запас

##### **Условно разрешенные виды использования земельного участка**

- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
- 5.2 Природно-познавательный туризм
- 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок

- 6.8 Связь
- 7.3 Водный транспорт
- 7.5 Трубопроводный транспорт
- 9.2 Курортная деятельность
- 10.2 Лесные плантации
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка**

- 2.7.1 Хранение автотранспорта

**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 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9, от 26.05.2022 № 49/4, от 27.10.2022 № 54/6, от 28.02.2023 № 58/4, от 28.02.2023 № 58/5, от 25.05.2023 № 61/3, от 25.05.2023 № 61/4; от 21.12.2023 №6/7, от 29.03.2024 №9/1, от 30.05.2024 №11/1, от 07.08.2024 №13/5, от 26.09.2024 №15/5, от от 31.10.2024 №16/6, от 28.11.2024 №18/4)*

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**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Р-1	Зона парков и особых природных территорий	нпу	нпу	нпу	нпу	3	–	–

\* 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)*

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются (приложение А СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные).

При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, и все подземные этажи.

*(абзац шестой ст. 19 в ред. Решения Думы от 22.07.2021 № 38/9)*

Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток: машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю; венткамеры и т.п.) в расчетное количество этажей могут не включаться.

При различном количестве этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается количество этажей, его определяют от-

дельно для каждой части здания (приложение Г СП 118.13330.2012\* Общественные здания и сооружения).

\*\*\*\* В границах исторически сложившейся застройки центральной части населенных пунктов при реконструкции объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки (с сохранением существующих фундаментов), со стороны красной линии допускается размещение индивидуального жилого дома без минимального отступа от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС.

Для территориальных зон жилой застройки в границах населенных пунктов, обеспечение автостоянками местами для постоянного хранения транспорта проживающих граждан в определенных жилых зданиях, должно осуществляться в том же элементе планировочной структуры (квартале), в котором расположено такое определенное жилое здание.

Условные обозначения к таблице:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

#### Каталог координат для планируемой к изменению зоны Р-1:

№	X	Y
1	405452,15	1519025,46
2	405457,86	1519014,42
3	405459,87	1519002,4
4	405470,22	1518944,73
5	405457,63	1518935,13
6	405453,27	1518923,16
7	405446,27	1518910,93
8	405423,15	1518904,62
9	405421,96	1518899,22
10	405368,67	1518897,33
11	405356,27	1518888,02
12	405353,26	1518883,78
13	405341,28	1518880,74
14	405347,46	1519036,59
15	405351,06	1519067,52
16	405375,02	1519058,11
1	405452,15	1519025,46