

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

551/691/846/1649/619-2026-ПЗЗ/ЦПР

город Верхняя Пышма
2026

Состав проекта

№	Наименование документа	Кол-во листов
Графические материалы		
1.	Фрагмент карты градостроительного зонирования применительно к территории г. Верхняя Пышма, предлагаемый к утверждению	1
2.	Фрагмент карты градостроительного зонирования применительно к территории п. Нагорный, предлагаемый к утверждению	1
3.	Фрагмент карты градостроительного зонирования применительно к территории п. Ольховка, предлагаемый к утверждению	1
4.	Фрагмент карты территорий, к которым предъявляются требования к АГО, предлагаемый к утверждению	1
5.	Фрагмент карты градостроительного зонирования применительно к территории п. Кедровое, предлагаемый к утверждению	1
Текстовые материалы		
6.	Пояснительная записка	30

Содержание

1. Введение.....	4
2. Сведения о территории, в отношении которой планируется внести изменения в карту градостроительного зонирования.....	7
3. Результаты комплексной оценки территории, проектные предложения.....	15
3.1. В составе Проекта предлагаются к установлению следующие территориальные зоны:.....	15
3.2. Проектом предлагается внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки, в части фрагмента карты территорий, к которым предъявляются требования к АГО г. Верхняя Пышма (Приложение № 1):.....	18
Приложение №1.....	19
Приложение № 2.....	23
Приложение №3.....	26
Приложение №4.....	27

1. Введение

1.1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма (далее - Проект) разработан в целях обеспечения следующих мероприятий:

- изменения территориальных зон в целях увеличения площади городских лесов и приведения территории Верхнепышминского лесничества в одну территориальную зону;

- изменения территориальных зон для оформления зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в п. Ольховка;

- приведение территориальной зоны в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на территории города Верхняя Пышма;

- изменения территориальных зон для обеспечения изменения границ земельных участков под городскими лесами и объектами похоронного назначения на территории п. Кедровое;

- изменения раздела III «Градостроительные регламенты», статьи 18 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по основным территориальным зонам» в части расширения градостроительного регламента территориальных зон, а именно изменения наименования вида разрешенного использования ЗУ и ОКС с кодом «5.3» с «Охота и рыбалка» на «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, дополнения строкой с кодом «5.3.1» с наименованием вида разрешенного использования ЗУ и ОКС «Рыболовство», в соответствии с регламентом, соответствующим в действующей редакции Правил виду «Охота и рыбалка», установления для территориальной зоны специального назначения (СП) вида разрешенного использования «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3.) в качестве условно разрешенного вида использования, установления для территориальной зоны рекреационной (Р-2) вида разрешенного использования «Религиозное использование» (код 3.7.) в качестве основного, установления для территориальной зоны многоцелевой (МЦ) вида разрешенного использования «Магазины» (код 4.4.) в качестве основного вида использования, установления для всех территориальных зон вида разрешенного использования «обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3) в качестве основного вида использования, в части изменения состава предельных параметров (статья 19);

- расширения территорий, к которым предъявляются требования к АГО за счет территории, расположенной вдоль а/д Верхняя Пышма – Среднеуральск от съезда с а/д Екатеринбург – Нижний Тагил Серов» до ул. Машиностроителей, территории, прилегающей к Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороге, территории в квартале улиц Орджоникидзе – проспект Успенский – ул. Спицина – ул. Кривоусова, территории вдоль улиц Сварщиков – Лесная.

1.2. Задачи:

- Разработка проекта внесения изменений во фрагменты карт градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Нагорный, г. Верхняя Пышма, п. Ольховка, п. Кедровое.

- Разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки, а именно во фрагмент карты территорий, к которым предъявляются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства г. Верхняя Пышма.

- Разработка проекта внесения изменений в раздел III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа

Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции).

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

1.3. Основания:

- Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.07.2025 № 846 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 26.05.2025 № 691 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.04.2025 № 551 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 16.05.2024 № 619 «О разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.08.2025 № 1122 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма».

1.4. При разработке Проекта изменения вносились в фрагменты карт градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, во фрагмент карты территорий, к которым предъявляются требования к АГО г. Верхняя Пышма, в раздел III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4 (в редакции от 27.03.2025 № 22/5).

1.5. 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 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.12.2024 № П/0384/24;

– Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»;

– Решение Думы городского округа Верхняя Пышма, от 26.02.2010 № 16/1 «О Генеральном плане городского округа Верхняя Пышма» (в действующей редакции);

– Решение Думы городского округа Верхняя Пышма, от 31.10.2019 № 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 № 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;

– Сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)

1.6. 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 ЕГРН 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).

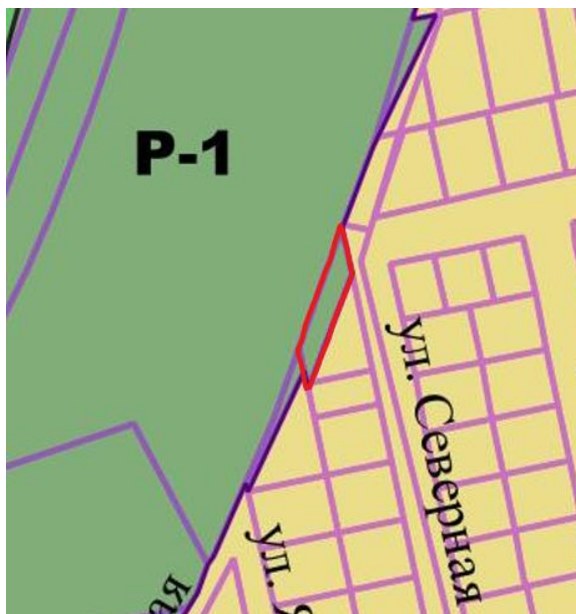
2. Сведения о территории, в отношении которой планируется внести изменения в карту градостроительного зонирования

2.1 Местоположение территории проектирования в части внесения изменений фрагменты карт градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма:

2.1.1 В границах населенного пункта г. Верхняя Пышма:

1) земельный участок с кадастровым номером 66:36:0104001:215;

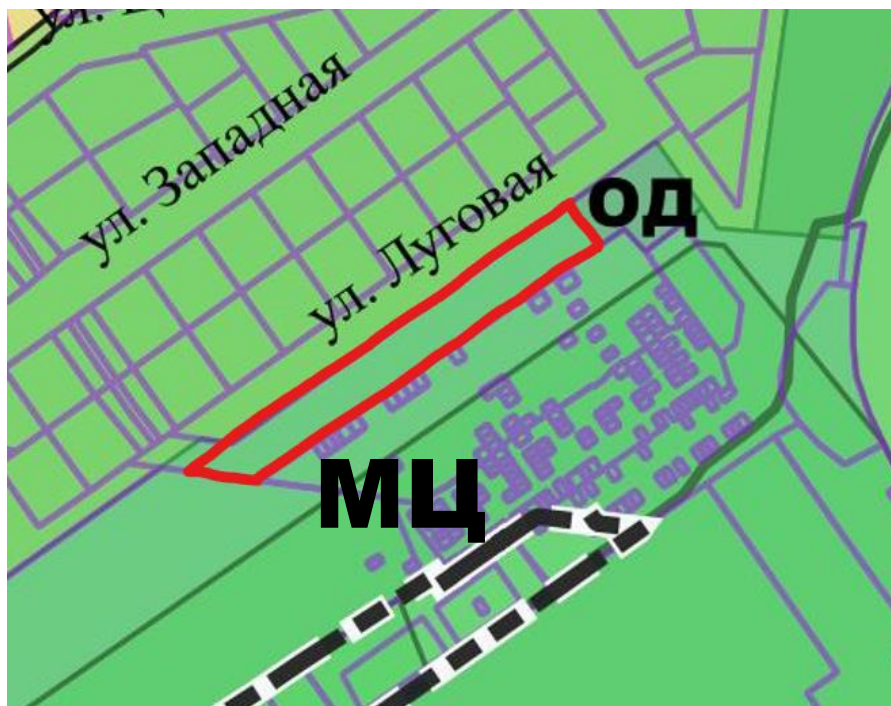
Рисунок 1. Территория, планируемая к изменению



□ Территория проектирования ул. Луговая в соответствии с координатами:

№	X	Y
1	405496,47	1529625,73
2	405483,18	1529604,31
3	405479,39	1529633,72
4	405589,46	1529797,41
5	405608,91	1529785,07
1	405496,47	1529625,73

Рисунок 2. Территория, планируемая к изменению




 Территория проектирования

2.1.2 В границах населенного пункта п. Нагорный:

- 1) земельный участок с кадастровым номером 66:36:1001003:56;

Рисунок 3. Территория, планируемая к изменению

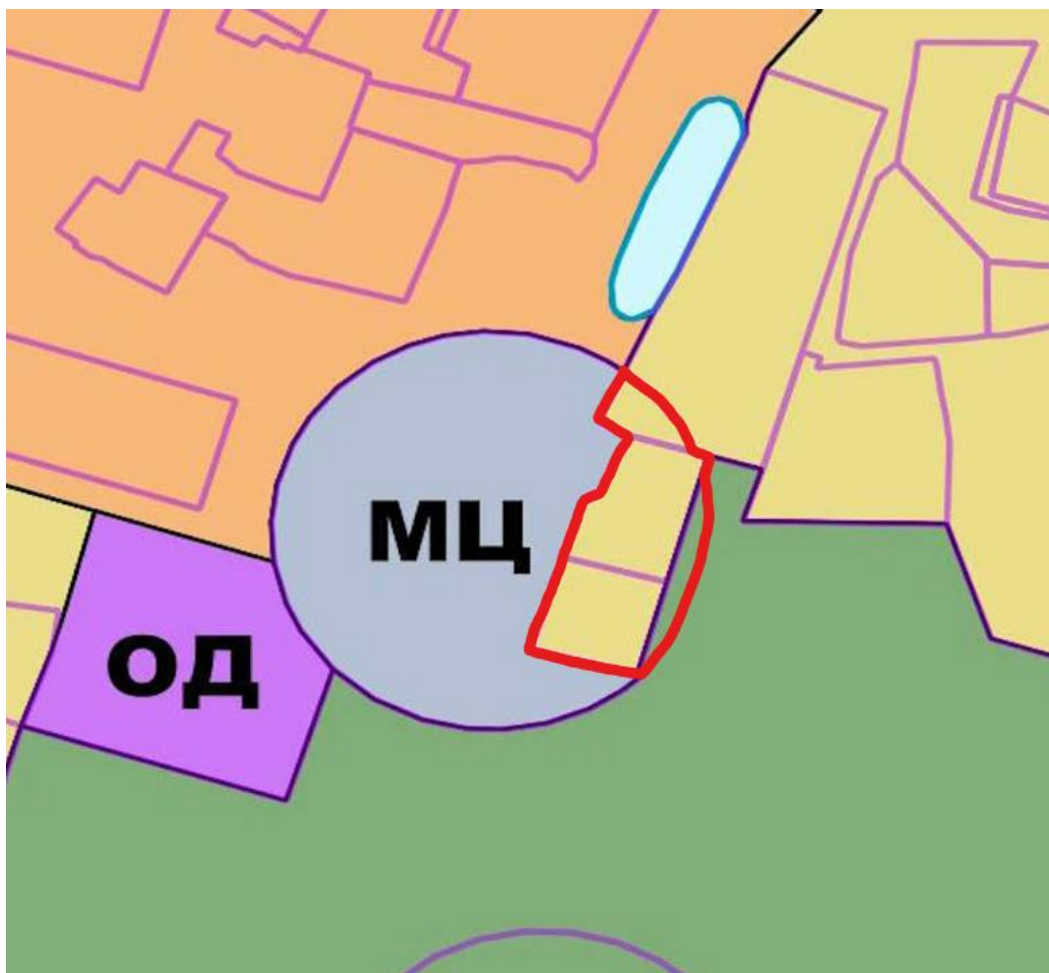


 Территория проектирования

2.1.3 В границах населенного пункта п. Ольховка:

1) земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0201005:150, 66:36:0201005:151, 66:36:0201005:432 и часть земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:13607;

Рисунок 4. Территория, планируемая к изменению



 Территория проектирования

2) в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:13607

Рисунок 5. Территория, планируемая к изменению



 Территория проектирования

2.1.4 Местоположение территории проектирования в части внесения изменений во фрагмент карты территорий, к которым предъявляются требования к АГО г. Верхняя Пышма:

1) Территория, расположенная вдоль а/д Верхняя Пышма – Среднеуральск от съезда с а/д Екатеринбург – Нижний Тагил Серов» до ул. Машиностроителей;

Рисунок 6. Территория, планируемая к изменению



2) Территория, прилегающая к Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороге;

Рисунок 7. Территория, планируемая к изменению



3) Территория в квартале улиц Орджоникидзе – проспект Успенский – ул. Спицина – ул. Кривоусова;

Рисунок 8. Территория, планируемая к изменению



4) Территория вдоль улиц Сварщиков – Лесная.

Рисунок 9. Территория, планируемая к изменению



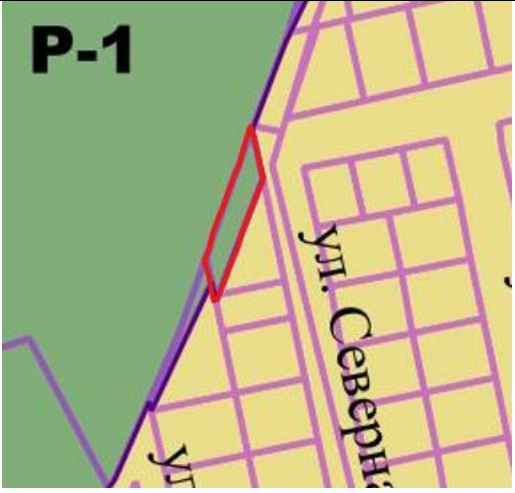
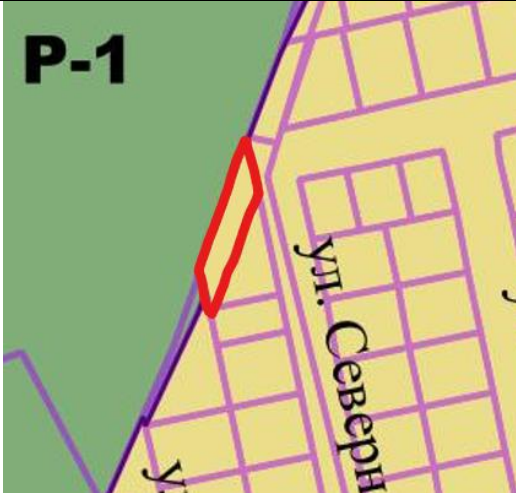

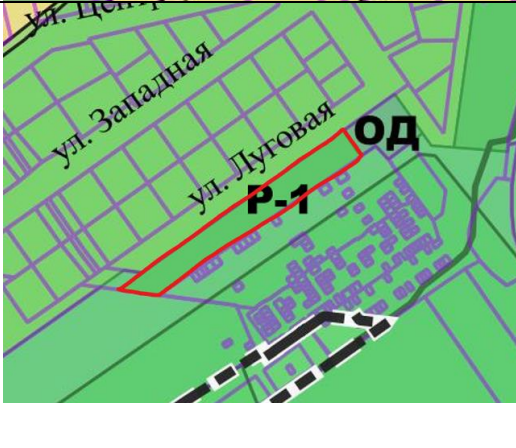
2.1.5 Местоположение территории проектирования в части изменения границ земельных участков под городскими лесами и объектами похоронного назначения на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Кедровое:

Рисунок 10. Территория, планируемая к изменению

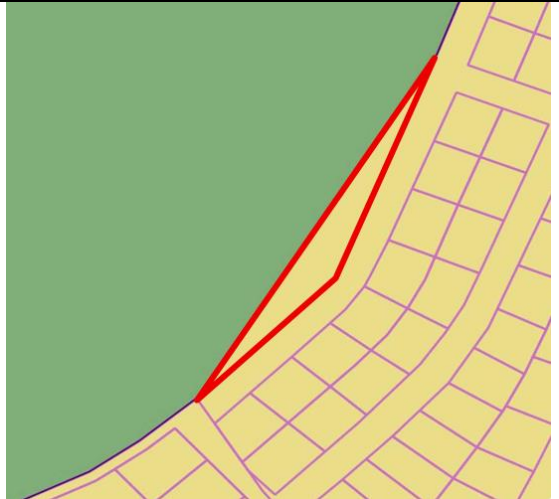
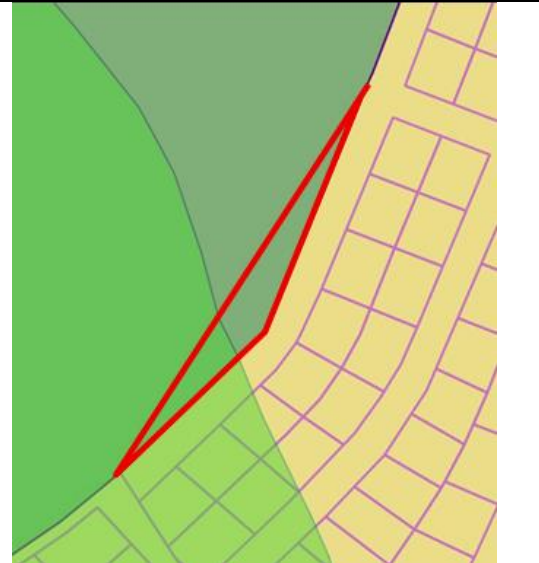
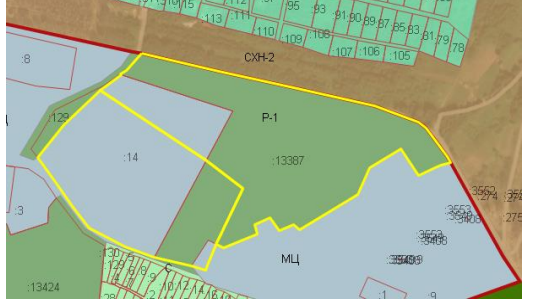
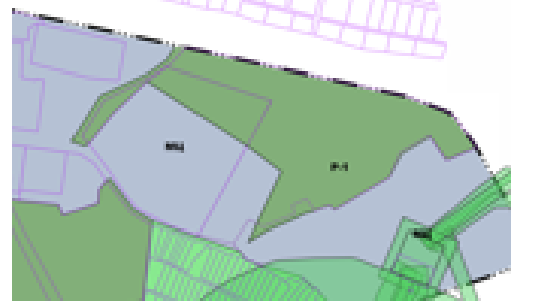


3. Результаты комплексной оценки территории, проектные предложения

3.1. В составе Проекта предлагаются к установлению следующие территориальные зоны:

№	Местоположение	Выкопировка из действующих карт градостроительного зонирования	Выкопировка с планируемыми изменениями	Описание вносимых изменений
<i>г. Верхняя Пышма</i>				
1	земельный участок с кадастровым номером 66:36:0104001:215			Изменение территориальной зоны парков и особых природных территорий (Р-1) на зону индивидуальной жилой застройки (Ж-1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:36:0104001:215, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1».
2	неразграниченная территория по ул. Луговая в соответствии с координатами			Изменение территориальной зоны многоцелевой (МЦ) на зону парков и особых природных территорий (Р-1) на неразграниченной территории по ул. Луговая

<i>п. Нагорный</i>				
3	земельный участок с кадастровым номером 66:36:1001003:56			Изменение территориальной зоны рекреационной (Р-2) на зону парков и особых природных территорий (Р-1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:36:1001003:56, расположенного по адресу Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Нагорный
<i>п. Ольховка</i>				
4	земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0201005:150, 66:36:0201005:151, 66:36:0201005:432 и часть земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:13607			Изменение территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1) и зоны парков и особых природных территорий (Р-1) на зону многоцелевую (МЦ) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0201005:150, 66:36:0201005:151, 66:36:0201005:432 и части земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:13607

5	в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:13607			Изменение территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1) на зону парков и особых природных территорий (Р-1)
<i>п. Кедровое</i>				
6	северная часть п. Кедровое			Изменение территориальной зоны многоцелевой (МЦ) на зону парков и особых природных территорий (Р-1) в целях перераспределения земельного участка кладбищ и городских лесов.

3.2. Проектом предлагается внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки, в части фрагмента карты территорий, к которым предъявляются требования к АГО г. Верхняя Пышма (Приложение № 1):

1) Определить территорию, расположенную вдоль а/д Верхняя Пышма – Среднеуральск от съезда с а/д Екатеринбург – Нижний Тагил Серов» до ул. Машиностроителей как территорию, к которой предъявляются требования к АГО.

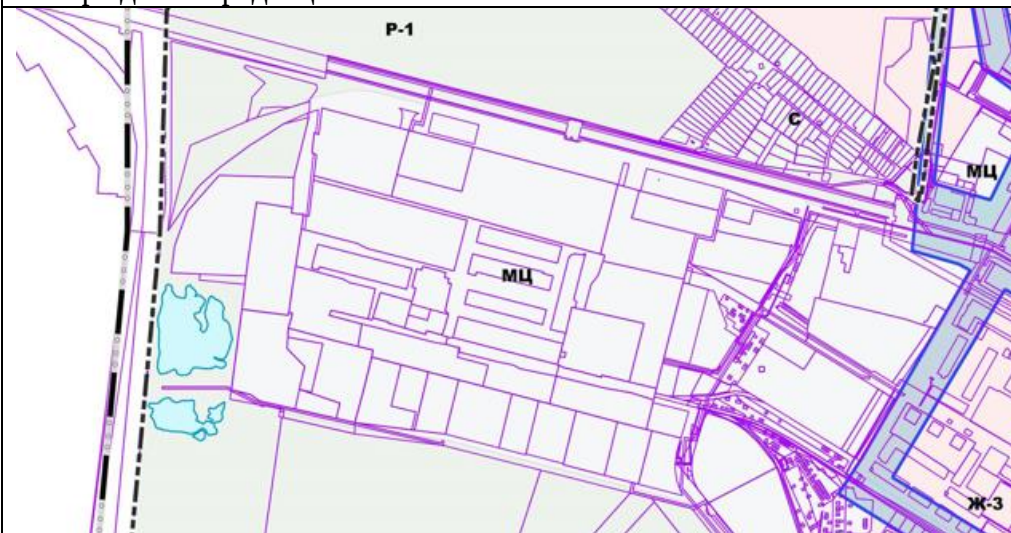
2) Определить территорию, прилегающую к Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороге как территорию, к которой предъявляются требования к АГО.

3) Определить территорию в квартале улиц Орджоникидзе – проспект Успенский – ул. Спицина – ул. Кривоусова как территорию, к которой предъявляются требования к АГО.

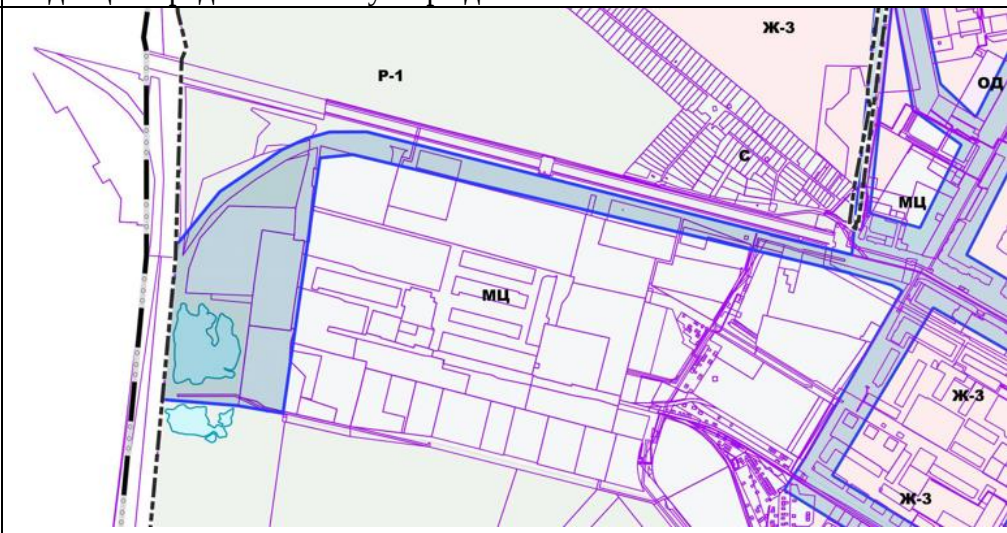
4) Определить территорию вдоль улиц Сварщиков – Лесная как территорию, к которой предъявляются требования к АГО.

5) Принять границы территорий, к которым предъявляются требования к АГО в соответствии с таблицей координат (Приложение № 2).

Утвержденная редакция



Редакция предлагаемая к утверждению



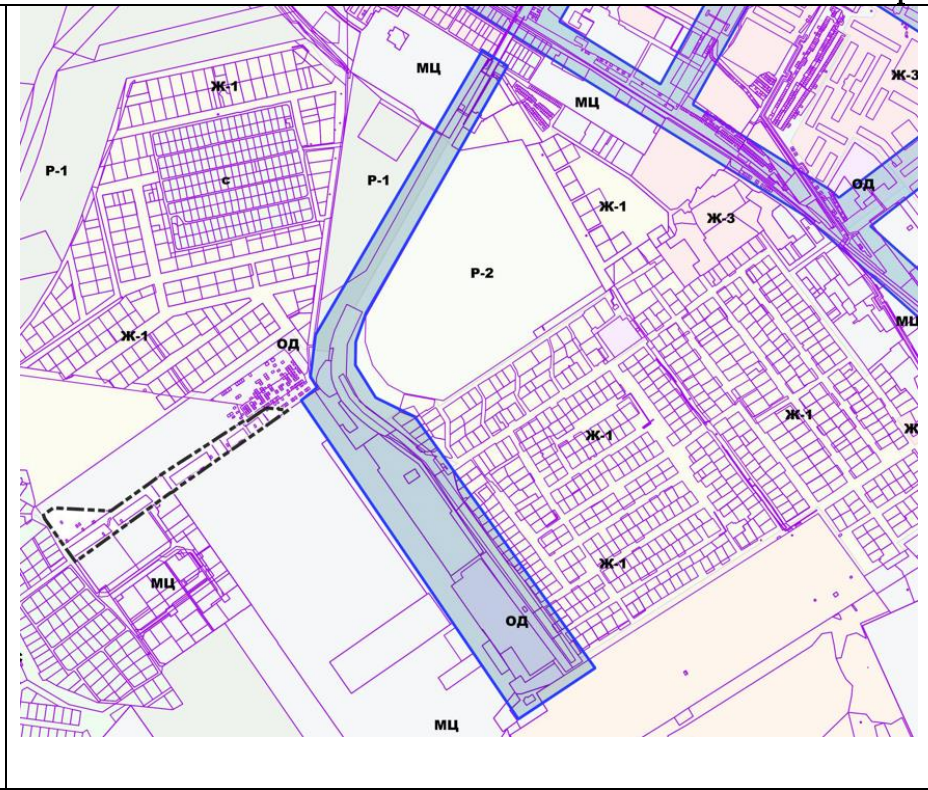
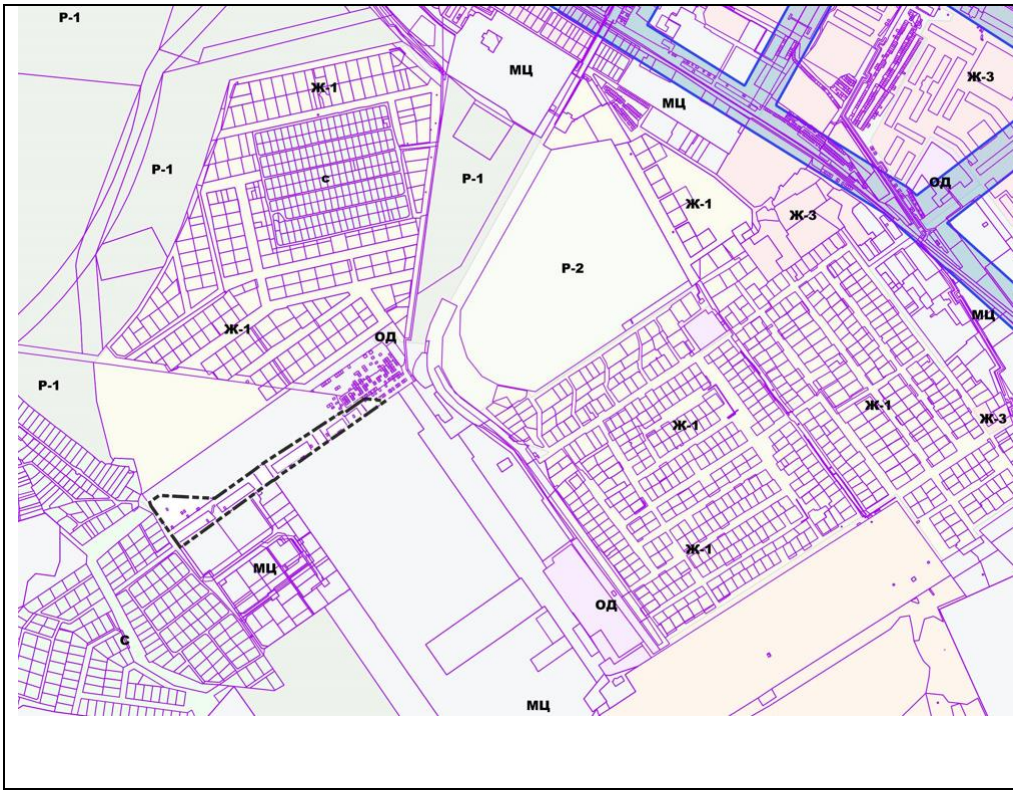






Таблица координат границ территорий, к которым предъявляются требования к АГО

№	№ сегмента	X	Y
1	1	406977.37	1530161.33
2	1	406988.93	1530140.73
3	1	407012.97	1530056.44
4	1	407252.26	1529055.29
5	1	407247.38	1528988.91
6	1	406733.56	1528914.47
7	1	406745.66	1528823.07
8	1	406758.33	1528669.71
9	1	407068.48	1528697.10
10	1	407178.07	1528784.90
11	1	407262.02	1528908.87
12	1	407286.56	1528960.28
13	1	407299.12	1529008.44
14	1	407300.36	1529082.06
15	1	407276.08	1529176.86
16	1	407100.21	1529863.47
17	1	407049.86	1530059.91
18	1	407775.07	1530128.69
19	1	407840.81	1530159.50
20	1	407973.92	1530952.82
21	1	407713.04	1530996.36
22	1	407343.57	1531067.36
23	1	407314.97	1530964.40
24	1	406806.20	1530698.39
25	1	406668.03	1530928.92
26	1	407052.76	1531141.25
27	1	406818.53	1531558.66
28	1	406140.51	1532113.77
29	1	406222.46	1532209.91
30	1	406418.72	1532209.43
31	1	406417.97	1532296.52
32	1	406227.95	1532301.22
33	1	406154.13	1532381.43
34	1	406414.59	1532581.78
35	1	406382.11	1532642.29
36	1	406104.16	1532448.17
37	1	405867.26	1532770.21
38	1	406356.88	1533119.37
39	1	406491.21	1533177.25
40	1	407239.18	1533416.81
41	1	407216.30	1533534.07
42	1	406421.23	1533268.09
43	1	406312.55	1533308.13
44	1	404671.80	1534266.57
45	1	403453.18	1533846.41
46	1	403211.18	1533989.14
47	1	403215.23	1533993.17
48	1	403218.98	1534003.85
49	1	403223.69	1534018.58
50	1	403224.50	1534021.88

51	1	403221.20	1534023.86
52	1	403228.74	1534040.26
53	1	403240.31	1534088.48
54	1	403245.70	1534098.10
55	1	403264.96	1534119.14
56	1	403295.64	1534144.53
57	1	403351.73	1534172.05
58	1	403377.70	1534189.52
59	1	402928.30	1534472.64
60	1	402914.37	1534846.06
61	1	403156.46	1535136.95
62	1	403642.58	1534951.48
63	1	403805.81	1535094.82
64	1	403127.37	1535316.06
65	1	402848.95	1535083.34
66	1	402841.04	1535047.38
67	1	402820.95	1534956.20
68	1	402819.30	1534948.68
69	1	402806.87	1534902.41
70	1	402805.47	1534897.16
71	1	402787.25	1534841.32
72	1	402781.65	1534826.96
73	1	402753.01	1534754.34
74	1	402726.55	1534697.33
75	1	402729.30	1534689.49
76	1	402721.39	1534686.79
77	1	402689.15	1534623.20
78	1	402681.07	1534597.21
79	1	402680.82	1534574.00
80	1	402683.95	1534548.40
81	1	402688.19	1534528.31
82	1	402719.29	1534398.32
83	1	402654.36	1534375.47
84	1	402564.91	1534379.64
85	1	402563.16	1534372.03
86	1	402511.18	1534262.82
87	1	403732.06	1533554.50
88	1	404034.65	1533268.41
89	1	404299.21	1533001.55
90	1	404783.19	1532590.28
91	1	405716.56	1531827.19
92	1	405582.09	1531626.47
93	1	405482.38	1531476.50
94	1	405903.38	1531006.12
95	1	406574.95	1529923.38
96	1	406640.73	1529966.28
1	1	406977.37	1530161.33
97	2	406604.51	1530020.77
98	2	406421.20	1530321.98
99	2	406772.13	1530521.24
100	2	406943.37	1530224.08
97	2	406604.51	1530020.77

101	3	407104.56	1530197.58
102	3	407272.41	1530280.71
103	3	407342.50	1530183.48
104	3	407579.16	1530143.38
105	3	407134.19	1530096.12
101	3	407104.56	1530197.58
106	4	407649.61	1530183.51
107	4	407395.47	1530238.80
108	4	407328.23	1530310.12
109	4	407517.84	1530405.53
110	4	407765.53	1530365.42
111	4	407737.89	1530188.86
106	4	407649.61	1530183.51
112	5	405533.19	1533611.67
113	5	405874.46	1533411.81
114	5	406143.10	1533252.36
115	5	406239.62	1533183.72
116	5	405624.73	1532726.13
117	5	405238.64	1532720.41
118	5	404842.47	1532759.89
119	5	404367.58	1533144.55
120	5	403848.36	1533654.26
121	5	403617.25	1533799.89
122	5	404649.58	1534166.01
123	5	405257.23	1533768.58
112	5	405533.19	1533611.67
124	6	403454.58	1533845.54
125	6	403453.18	1533846.41
126	6	403454.71	1533845.58
124	6	403454.58	1533845.54
127	7	406206.03	1530673.83
128	7	406206.68	1530674.29
129	7	406571.87	1530875.84
130	7	406701.72	1530645.92
131	7	406350.45	1530441.74
127	7	406206.03	1530673.83
132	8	405945.80	1531084.95
133	8	406216.69	1531439.68
134	8	406528.09	1530953.37
135	8	406163.40	1530750.02
136	8	406161.47	1530749.52
137	8	406159.07	1530749.29
138	8	405962.92	1531064.50
139	8	405944.97	1531084.44
132	8	405945.80	1531084.95
140	9	405879.74	1531157.02
141	9	405879.63	1531157.03
142	9	405576.62	1531493.66
143	9	405775.94	1531782.19
144	9	406148.20	1531500.12
140	9	405879.74	1531157.02
145	10	405884.14	1532598.24
146	10	405736.05	1532480.49

147	10	405358.51	1532478.12
148	10	405357.82	1532613.46
149	10	405659.05	1532621.74
150	10	405793.27	1532717.45
145	10	405884.14	1532598.24
151	11	406153.56	1532264.81
152	11	406058.97	1532161.13
153	11	405827.46	1532336.05
154	11	405353.82	1532366.73
155	11	405354.65	1532429.44
156	11	405754.25	1532436.96
157	11	405916.51	1532557.27
151	11	406153.56	1532264.81
158	12	407410.77	1530878.60
159	12	407435.08	1530970.12
160	12	407870.69	1530899.51
161	12	407801.62	1530480.60
162	12	407504.33	1530522.64
163	12	407050.10	1530291.47
164	12	406993.67	1530385.63
165	12	406883.11	1530588.32
158	12	407410.77	1530878.60
166	13	406622.07	1531005.59
167	13	406532.77	1531154.59
168	13	406298.79	1531553.67
169	13	405947.90	1531823.79
170	13	406103.51	1532019.33
171	13	406358.31	1531818.09
172	13	406740.46	1531500.10
173	13	406928.87	1531176.04
166	13	406622.07	1531005.59
174	14	405531.43	1532144.39
175	14	405349.81	1532284.21
176	14	405596.88	1532276.00
177	14	405564.74	1532193.61
174	14	405531.43	1532144.39
1	1	406280.01	1530264.25
2	1	406243.10	1530323.91
3	1	405671.73	1529996.83
4	1	405605.98	1529974.83
5	1	405559.13	1529973.85
6	1	405482.50	1530020.22
7	1	405439.53	1530109.20
8	1	404861.43	1530524.89
9	1	404745.51	1530348.45
10	1	405477.76	1529848.48
11	1	405506.42	1529886.00
12	1	405529.84	1529871.84
13	1	405625.02	1529883.56
1	1	406280.01	1530264.25

4.3. Проектом предлагается внести следующие изменения в раздел III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции) (Приложение №3):

1) В Статье 18 раздела внести изменение в Таблицу 2, установив для территориальной зоны многоцелевой (МЦ) вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4.) в качестве основного вида разрешенного использования.

2) В Статье 18 раздела внести изменение в Таблицу 2, установив для территориальной зоны рекреационной (Р-2) вид разрешенного использования «Религиозное использование» (код 3.7.) в качестве основного вида разрешенного использования.

3) В Статье 18 раздела внести изменение в Таблицу 2, установив для всех территориальных зон вида разрешенного использования «обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3) в качестве основного вида разрешенного использования.

4) Изменить наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС с кодом «5.3» с «Охота и рыбалка» на «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства».

5) Дополнить таблицу 2 строкой с кодом «5.3.1» с наименованием вида разрешенного использования ЗУ и ОКС «Рыболовство», в соответствии с регламентом, соответствующим в действующей редакции Правил виду «Охота и рыбалка».

6) Установить для территориальной зоны специального назначения (СП) вида разрешенного использования «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3.) в качестве условно разрешенного вида использования.

В раздел III «Градостроительные регламенты», статью 18 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по основным территориальным зонам», таблицу 2 внести следующие изменения (Приложение №4):

В Статье 18 раздела III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции) внести следующие изменения в Таблицу 2:

ДО:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД	МЦ	Р-1	Р-2	С	СХН-1	СХН-2	СП	Р	П	Т
3.7	Религиозное использование	У	У	У	О	У	-	-	-	-	-	У	У	У	-
4.4	Магазины	У	У	О	О	У	-	-	-	-	-	У	-	У	-
5.3	Охота и рыбалка	У	-	-	У	У	-	О	-	-	-	-	О	-	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	-	-	У	О	О	-	-	-	-	-	У	-	О	-

ПОСЛЕ:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД	МЦ	Р-1	Р-2	С	СХН-1	СХН-2	СП	Р	П	Т
3.7	Религиозное использование	У	У	У	О	У	-	О	-	-	-	У	У	У	-
4.4	Магазины	У	У	О	О	О	-	-	-	-	-	У	-	У	-
5.3	Деятельность в сфере охотничьего хозяйства	У	-	-	У	У	-	О	-	-	-	У	О	-	-
5.3.1	Рыболовство	У	-	-	У	У	-	О	-	-	-	У	О	-	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О

В Статье 19 раздела III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции) внести следующие изменения в Таблицу 3.

до:

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)	Максимальная площадь ЗУ под ведение огородничества (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20	0,03
Ж-2	Зона смешанной жилой застройки	нпу	10	3	50	8	0,05	0,20	-
Ж-3	Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей	нпу	40	3	50	16	-	-	-
ОД	Общественно-деловая зона	нпу	40	3	70	16	-	-	-
МЦ	Многоцелевая зона	нпу	200	3	70	16	-	-	-
Р-1	Зона парков и особых природных территорий	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	-
Р-2	Рекреационная зона	нпу	нпу	нпу	нпу	8	-	-	-
С	Зона садоводства	0,04	нпу	нпу	нпу	2	-	-	нпу
СХ Н-1	Зона ведения гражданами садоводства и огородничества	0,04	0,20	3	30	3	-	-	нпу
СХ Н-2,С П,П	Зона сельскохозяйственного использования, зона специального назначения, зона производственного и коммунально-складского назначения	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	-
Р	Зона рекреационного назначения	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	нпу
Т	Зона транспорта	нпу	нпу	3	50	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.

** 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 %.

*** В границах населенных пунктов высота здания определяется исключительным параметром разрешенного строительства – не более чем ширина объекта улично-дорожной сети (улицы, переулка, проезда, проспекта и пр., утвержденных в составе документов территориального планирования и/или документации по планировке территории), застройку которого формирует проектируемое здание, в красных линиях плюс 6 м. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического.

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, 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.

Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток, машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю, вентиляционные камеры 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 3:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

ПОСЛЕ:

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**, %	Предельное количество этажей, эт. ****	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ под ведение огородничества (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3*****	30	3	0,05	0,20	0,03
Ж-2	Зона смешанной жилой застройки	нпу	10	3	50	8	0,05	0,20	-
Ж-3	Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей	нпу	40	3	50	16*****	-	-	-
ОД	Общественно-деловая зона	нпу	40	3	70	16	-	-	-
МЦ	Многоцелевая зона	нпу	200	3	70	16	-	-	-
Р-1	Зона парков и особых природных территорий	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	-
Р-2	Рекреационная зона	нпу	нпу	нпу	нпу	8	-	-	-
С	Зона садоводства	0,04	нпу	нпу	нпу	2	-	-	нпу
СХ Н-1	Зона ведения гражданами садоводства и огородничества	0,04	0,20	3	30	3	-	-	нпу
СХ Н-2,С П,П	Зона сельскохозяйственного использования, зона специального назначения, зона производственного и коммунально-складского назначения	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	-
Р	Зона рекреационного назначения	нпу	нпу	нпу	нпу	3	-	-	нпу
Т	Зона транспорта	нпу	нпу	3	50	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.

** 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 %.

*** Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей (согласно Приказу Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»). При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического.

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, 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.

Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток, машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю, вентиляционные камеры 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.

***** В границах города Верхняя Пышма в условиях сложившейся застройки, а также в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, устанавливается следующая предельная высота здания: при размещении многоквартирных жилых домов, ориентированных главными фасадами на улично-дорожную сеть города, если ширина объекта улично-дорожной сети (улицы, переулка, проезда, проспекта и пр., утвержденных в составе документов территориального планирования и/или документации по планировке территории) составляет менее 40 метров в красных линиях, то высота здания должна быть не более ширины объекта улично-дорожной сети в красных линиях плюс 6 м., в остальных случаях этажность определяется количеством этажей.

Для территориальных зон жилой застройки в границах населенных пунктов обеспечение автопарковочными 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 3:

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.