

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**316-2026-ПЗЗ/ЦПР**

город Верхняя Пышма, 2026

## Состав проекта

№	Наименование документа	Кол-во листов
Текстовые материалы		
1.	Пояснительная записка	6

## Содержание

1. Введение .....	4
2. Предложения по внесению изменений .....	6

## 1. Введение

1.1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, (далее - Проект) разработан в целях внесения изменений в раздел III «Градостроительные регламенты», статью 19 «Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)», таблицу 3 в части установления для территориальной зоны садоводства (С) максимальной площади земельного участка 0,07 га, на основании Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 16.03.2026 №316 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма».

### 1.2. Цели и задачи разработки Проекта:

Цель работы - внесение изменений в раздел III «Градостроительные регламенты», статью 19 «Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)», таблицу 3 в части установления для территориальной зоны садоводства (С) максимальной площади земельного участка 0,07 га.

#### Задачи работы:

- 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. При разработке Проекта изменения вносились 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 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 № 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)

1.5. При подготовке Проекта использовалась следующая информация:

1) 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).

## 2. Предложения по внесению изменений

2.1 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):

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* *, %	Предельное количество этажей, эт. ***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ под ведение огородничества (га)
С	Зона садоводства	0,04	нпу	нпу	нпу	2	–	–	нпу

**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* *, %	Предельное количество этажей, эт. ***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ под ведение огородничества (га)
С	<b>Зона садоводства</b>	0,04	<b>0,07</b>	нпу	нпу	2	–	–	нпу