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

МКУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

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

Пояснительная записка

838-08-26/ПЗЗ

г. Верхняя Пышма
2026 г.

Состав проекта

№	Наименование документа	Кол-во листов
	Графические материалы	
1.	Фрагмент карты градостроительного зонирования применительно к территории п. Исеть, предлагаемый к утверждению	1
	Текстовые материалы	
2.	Пояснительная записка	11
	Векторные материалы	
3.	Файл содержащий информацию об изменяемых границах территориальных зон на территории городского округа Верхняя Пышма	

Содержание

1. Введение....4

3. Комплексная оценка территории....7

Согласно утвержденной карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, в границах Проекта установлены территориальные зоны в следующих границах:....7

4. Результаты комплексной оценки территории....8

Согласно Заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 19.06.2026, Договора №7-ОГД от 09.04.2026, в границах Проекта установливаются территориальные зоны в следующих границах:....8

5. Предложения по внесению изменений....9

6. Внесение изменение в градостроительный регламент....9

Приложение №1....10

Приложение №2....11

1. Введение

1.1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, (далее - Проект) разработан в целях установления общественно-деловой (ОД) территориальной зоны в отношении образуемого земельного участка под Храмом в п. Исеть в соответствии с Заключением комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 19.06.2026, на основании Договора №7-ОГД от 09.04.2026. Проект содержит проектные предложения о внесении изменений в градостроительный регламент территориальной зоны транспорта (Т) в соответствии с постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма от 01.07.2026 № 988 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма».

1.2. Цели и задачи разработки Проекта:

Цель работы - установление территориальной зоны общественно-деловой (ОД) в отношении образуемого земельного участка под Храмом в п. Исеть (часть ЗУ 66:36:3102001:10, 66:36:3102001:21 неразграниченная территория в кадастровом квартале 66:36:1501019).

Задачи работы:

– Разработка проекта внесения изменений во фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть.

– Подготовка пояснительной записки по проекту для проведения общественных обсуждений и утверждения, содержащей в том числе предложения по изменению градостроительного регламента.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть, 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) 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).;

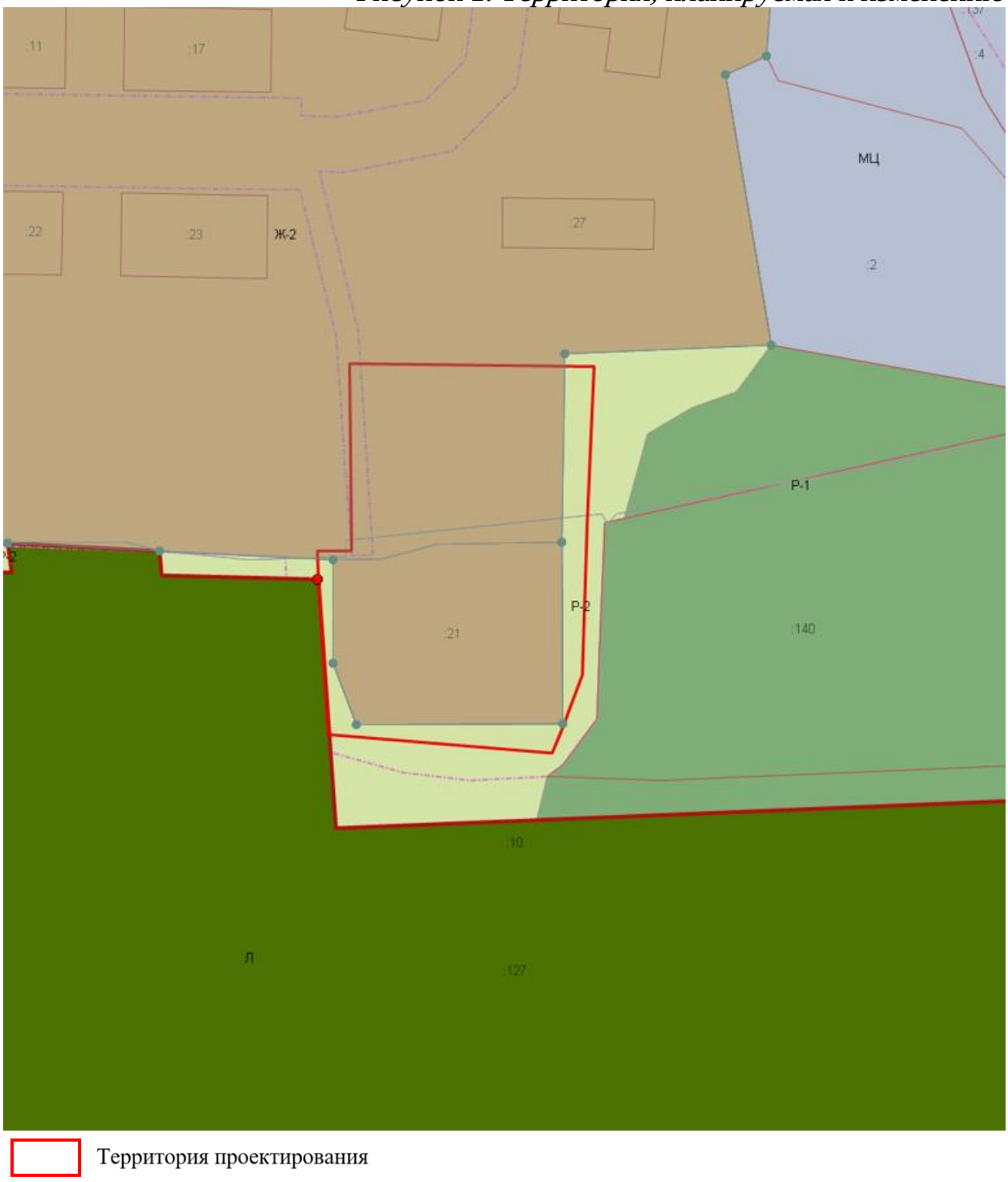
3) Данные ЕГРН на территории городского округа Верхняя Пышма;

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

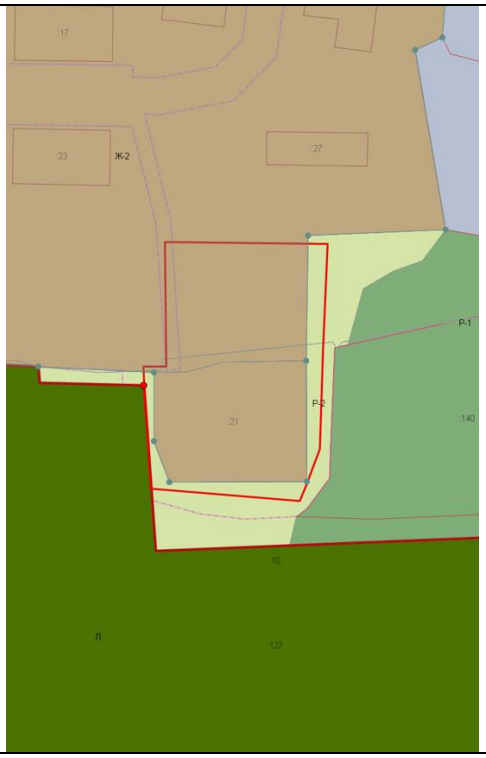
1) Южная часть п. Исеть, часть ЗУ 66:36:3102001:10, 66:36:3102001:21 и неразграниченная территория в кадастровом квартале 66:36:1501019).

Рисунок 1. Территория, планируемая к изменению



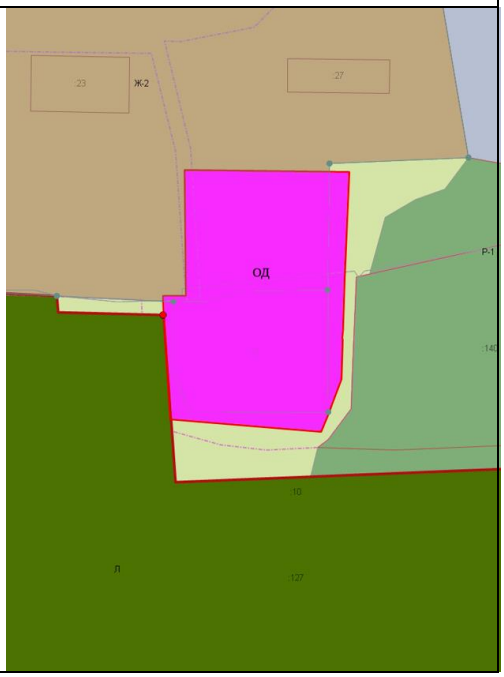
3. Комплексная оценка территории

Согласно утвержденной карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, в границах Проекта установлены территориальные зоны в следующих границах:

№	*Местоположение*	*Территориальная зона*	*Выкопировка из действующего документа*
п. Исеть			
1	Южная часть п. Исеть, часть ЗУ 66:36:3102001:10, 66:36:3102001:21 и неразграниченная территория в кадастровом квартале 66:36:1501019)	Рекреационная зона **Р-2,** Зона смешанной жилой застройки **Ж-1**	

4. Результаты комплексной оценки территории

Согласно Заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 19.06.2026, Договора №7-ОГД от 09.04.2026, в границах Проекта устанавливаются территориальные зоны в следующих границах:

№	*Местоположение*	*Территориальная зона*	*Выкопировка проектная*
п. Исеть			
1	Южная часть п. Исеть, часть ЗУ 66:36:3102001:10, 66:36:3102001:21 и неразграниченная территория в кадастровом квартале 66:36:1501019)	Общественно-деловая зона ОД	

5. Предложения по внесению изменений

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

1) Внести изменения в границы территориальных зон в соответствии с Заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 19.06.2026, Договора №7-ОГД от 09.04.2026, фрагментами (Приложение № 1), таблицей координат (Приложение № 2), векторными материалами.

6. Внесение изменение в градостроительный регламент

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):

В Статье 18 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по основным территориальным зонам» 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, дополнив в градостроительные регламенты территориальной зоны транспорта (Т) вид разрешенного использования с кодом «.4.4», наименованием ««магазины» в качестве условно-разрешенного вида.

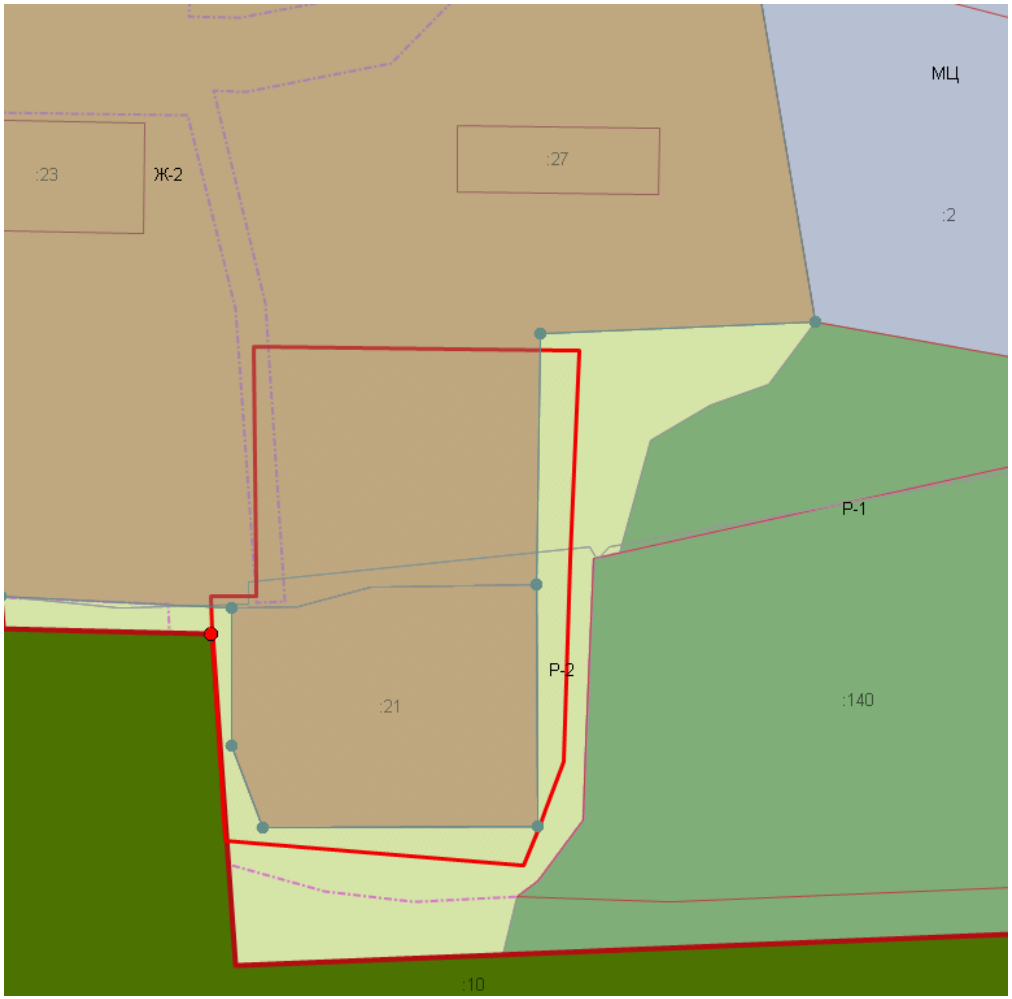
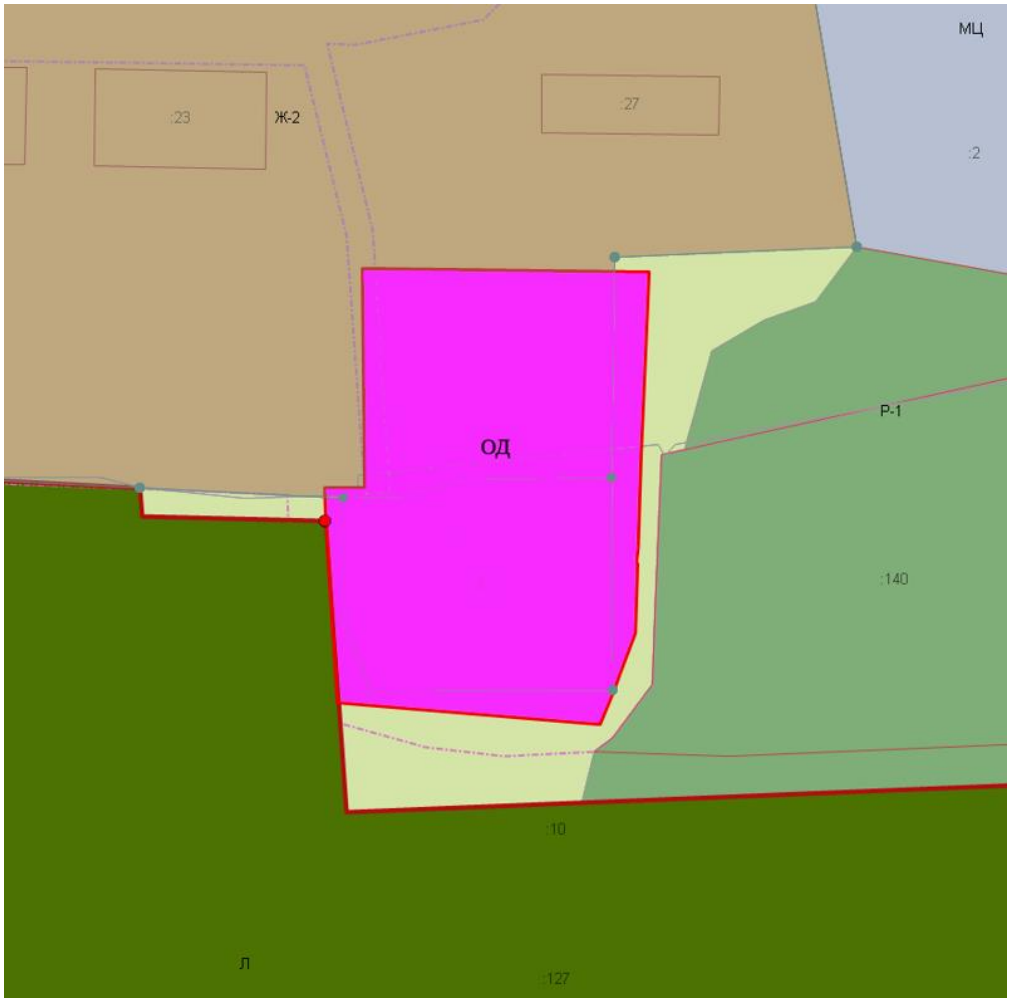
ДО:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС*	Т
4.4	Магазины	-

ПОСЛЕ:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС*	Т
4.4	Магазины	У

Приложение №1
Фрагмент

Утвержденная редакция	Редакция предлагаемая к утверждению
	

Приложение №2

Координаты проектируемой зоны ОД

1	405364.60	1518824.21
2	405406.57	1518821.33
3	405414.38	1518821.15
4	405414.40	1518830.47
5	405416.17	1518830.45
6	405465.13	1518829.92
7	405464.39	1518896.47
8	405422.09	1518894.56
9	405380.64	1518893.22
10	405370.90	1518889.55
11	405367.33	1518888.10
12	405359.62	1518884.97
1	405364.60	1518824.21