

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

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

20-ПЗЗ/ЦПР-2020

город Верхняя Пышма
2020

Состав проекта

Наименование документа	Кол-во листов
Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, предлагаемый к утверждению	1
Пояснительная записка	16

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
1. Введение	4
2. Сведения о территории, в отношении которой планируется внести изменения в карту градостроительного зонирования	5
3. Результаты комплексной оценки территории.....	5
4. Предложения по внесению изменений.....	10
Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования, применительно к п. Исеть (в утвержденной редакции)	11
Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Исеть (в утвержденной редакции).....	12
Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования, применительно к п. Исеть (предлагаемая к утверждению)	13
Каталог координат характерных точек территориальных зон.....	14

1. Введение

1.1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть, в части исключения контура территориальной зоны Р-2 (в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:1501018:57) и установления территориальной зоны Ж-2 (далее - Проект) разработан в целях формирования земельного участка под размещение МАОУ СОШ №7, подготовлен специалистами МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма» на основании Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 09.10.2020 №816 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма».

1.2. Цели и задачи разработки Проекта: обеспечение формирования земельного участка под планируемый объект.

1.3. При разработке Проекта изменения вносились в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4.

1.4. Проект разработан с учетом следующих нормативных правовых актов и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года №15/4.

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;
- 3) Данные Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа Верхняя Пышма;
- 4) Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

5) Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утверждённый решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1.

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

Местоположение территории проектирования:

- 1) В границах п. Исеть, в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:1501018:57.

На территории Проекта расположены следующие земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН, со следующими атрибутами:

Таблица 1 - Сведения о земельных участках в границах проекта

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
1	66:36:1501018:57	Российская Федерация, Свердловская область, ГО Верхняя Пышма, п. Исеть, ул. Мира	7 943 кв. м (уточненная)	Обеспечение занятий спортом в помещениях
2.	66:36:1501018:20	Свердловская обл, г. Верхняя Пышма, пос. Исеть, ул. Дружбы, 8а	159 кв. м (уточненная)	Для размещения объектов розничной торговли
3.	66:36:1501018:41	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Исеть, в районе ул. Мира	923 кв. м (уточненная)	Для общего пользования (уличная сеть)
4.	66:36:1501018:40	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Исеть, в р-не ул. Мира	439 кв. м (уточненная)	Для общего пользования (уличная сеть)
5.	66:36:1501018:42	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Исеть, в районе ул. Мира	7 589 кв. м (уточненная)	Для общего пользования (уличная сеть)

3. Результаты комплексной оценки территории

Согласно утвержденной карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в границах Проекта (Приложение 1) установлены территориальные зоны (Рисунок 1):

Р-2. Зона рекреационного назначения.

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.).

Ж-2. Жилая зона смешанной жилой застройки.

Жилая зона смешанной застройки – территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами, многоквартирными блокированными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами секционного типа, объектами учебного, социального назначения, вспомогательными зданиями и сооружениями, а также для размещения скверов, игровых и спортивных площадок.

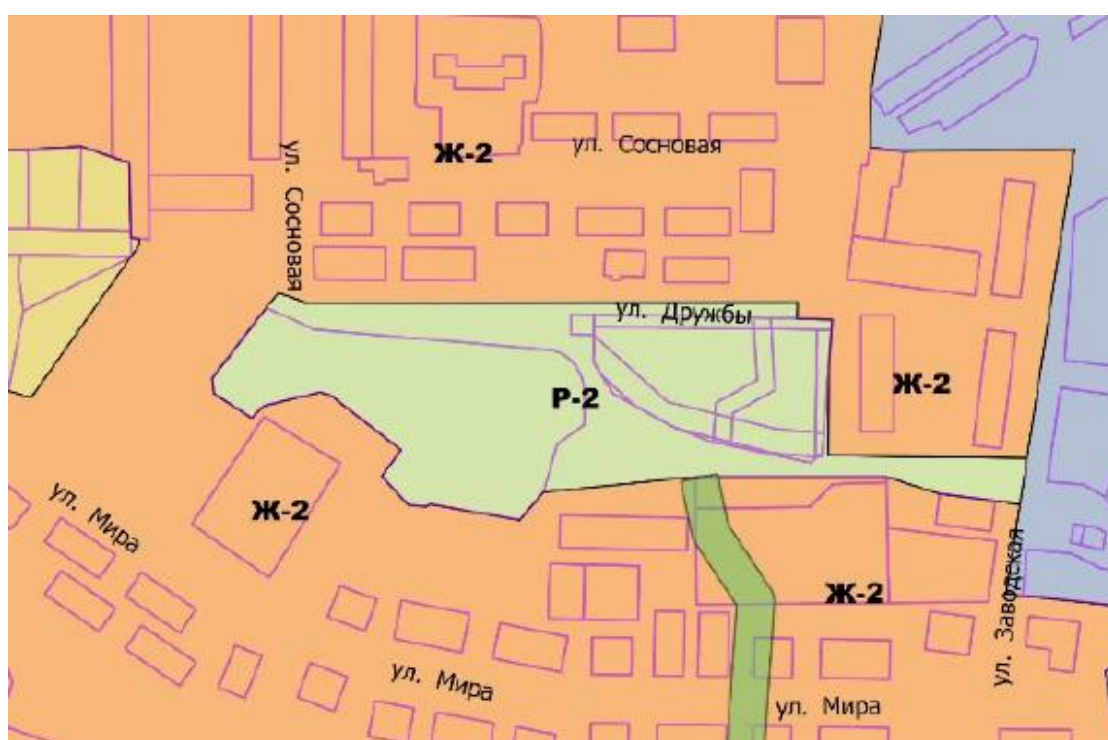


Рисунок 1 - Установленные территориальные зоны в границах образуемого участка

Р-2. Зона рекреационного назначения:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Р-2
2	Жилая застройка	–
2.4	Передвижное жильё	У
2.7	Обслуживание жилой застройки	В
2.7.1	Хранение автотранспорта	В
3	Общественное использование объектов капитального строительства	–
3.1	Коммунальное обслуживание	В
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	В
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предо-	В

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Р-2
	ставление коммунальных услуг	
3.3	Бытовое обслуживание	У
3.4	Здравоохранение	У
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	У
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	У
3.6	Культурное развитие	У
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	У
3.6.2	Парки культуры и отдыха	О
3.6.3	Цирки и зверинцы	О
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	У
3.7.2	Религиозное управление и образование	У
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	У
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	У
4	Предпринимательство	–
4.6	Общественное питание	У
4.7	Гостиничное обслуживание	У
4.8	Развлечения	О
4.8.1	Развлекательные мероприятия	О
4.8.2	Проведение азартных игр	У
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	О
5	Отдых (рекреация)	
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	У
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	О
5.1.3	Площадки для занятий спортом	О
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	О
5.1.5	Водный спорт	О
5.1.6	Авиационный спорт	У
5.1.7	Спортивные базы	О
5.2	Природно-познавательный туризм	О
5.2.1	Туристическое обслуживание	О
5.3	Охота и рыбалка	О
5.4	Причалы для маломерных судов	О
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	О
6	Производственная деятельность	–
6.8	Связь	У
7	Транспорт	–
7.3	Водный транспорт	У
7.5	Трубопроводный транспорт	У
7.6	Внеуличный транспорт	У
8	Обеспечение обороны и безопасности	–
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	У

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Р-2
9	Деятельность по особой охране и изучению природы	О
9.1	Охрана природных территорий	О
9.2	Курортная деятельность	О
9.2.1	Санаторная деятельность	О
9.3	Историко-культурная деятельность	О
10.4	Резервные леса	О
11	Водные объекты	О
11.1	Общее пользование водными объектами	О
11.2	Специальное пользование водными объектами	О
11.3	Гидротехнические сооружения	О
12	Земельные участки (территории) общего пользования	О
12.0.1	Улично-дорожная сеть	О
12.0.2	Благоустройство территории	О
12.1	Ритуальная деятельность	У
12.3	Запас	О

Ж-2. Жилая зона смешанной жилой застройки:

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Ж-2
2	Жилая застройка	–
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	О
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	У
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный ЗУ)	О
2.3	Блокированная жилая застройка	О
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	У
2.7	Обслуживание жилой застройки	О
2.7.1	Хранение автотранспорта	У
3	Общественное использование объектов капитального строительства	–
3.1	Коммунальное обслуживание	О
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	О
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	О
3.2.1	Дома социального обслуживания	У
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	О
3.2.3	Оказание услуг связи	О
3.2.4	Общежития	О
3.3	Бытовое обслуживание	О
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	О
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	У
3.5	Образование и просвещение	О
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	О

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Ж-2
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	О
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	О
3.6.2	Парки культуры и отдыха	О
3.7	Религиозное использование	У
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	У
3.7.2	Религиозное управление и образование	У
3.8	Общественное управление	О
3.8.1	Государственное управление	О
3.8.2	Представительская деятельность	О
3.9	Обеспечение научной деятельности	У
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	У
3.9.2	Проведение научных исследований	У
3.9.3	Проведение научных испытаний	У
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	О
4	Предпринимательство	–
4.1	Деловое управление	О
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	У
4.3	Рынки	У
4.4	Магазины	У
4.5	Банковская и страховая деятельность	У
4.6	Общественное питание	О
4.7	Гостиничное обслуживание	О
4.8.1	Развлекательные мероприятия	У
4.9	Служебные гаражи	В
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	У
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	У
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	В
4.9.1.3	Автомобильные мойки	У
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	У
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	У
5	Отдых (рекреация)	–
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	О
5.1.3	Площадки для занятий спортом	О
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	О
5.4	Причалы для маломерных судов	У
6	Производственная деятельность	–
6.8	Связь	У
7	Транспорт	–
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	У
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	У

Код	Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС *	Ж-2
7.5	Трубопроводный транспорт	У
7.6	Внеуличный транспорт	У
9	Деятельность по особой охране и изучению природы	О
9.1	Охрана природных территорий	О
9.3	Историко-культурная деятельность	У
10	Использование лесов	–
10.4	Резервные леса	О
11	Водные объекты	О
11.1	Общее пользование водными объектами	О
12	Земельные участки (территории) общего пользования	О
12.0.1	Улично-дорожная сеть	О
12.0.2	Благоустройство территории	О
12.3	Запас	О

Условные обозначения к таблице:

О	– основной вид разрешенного использования
У	– условно разрешенный вид использования
В	– вспомогательный вид разрешенного использования
–	– вид разрешенного использования не установлен

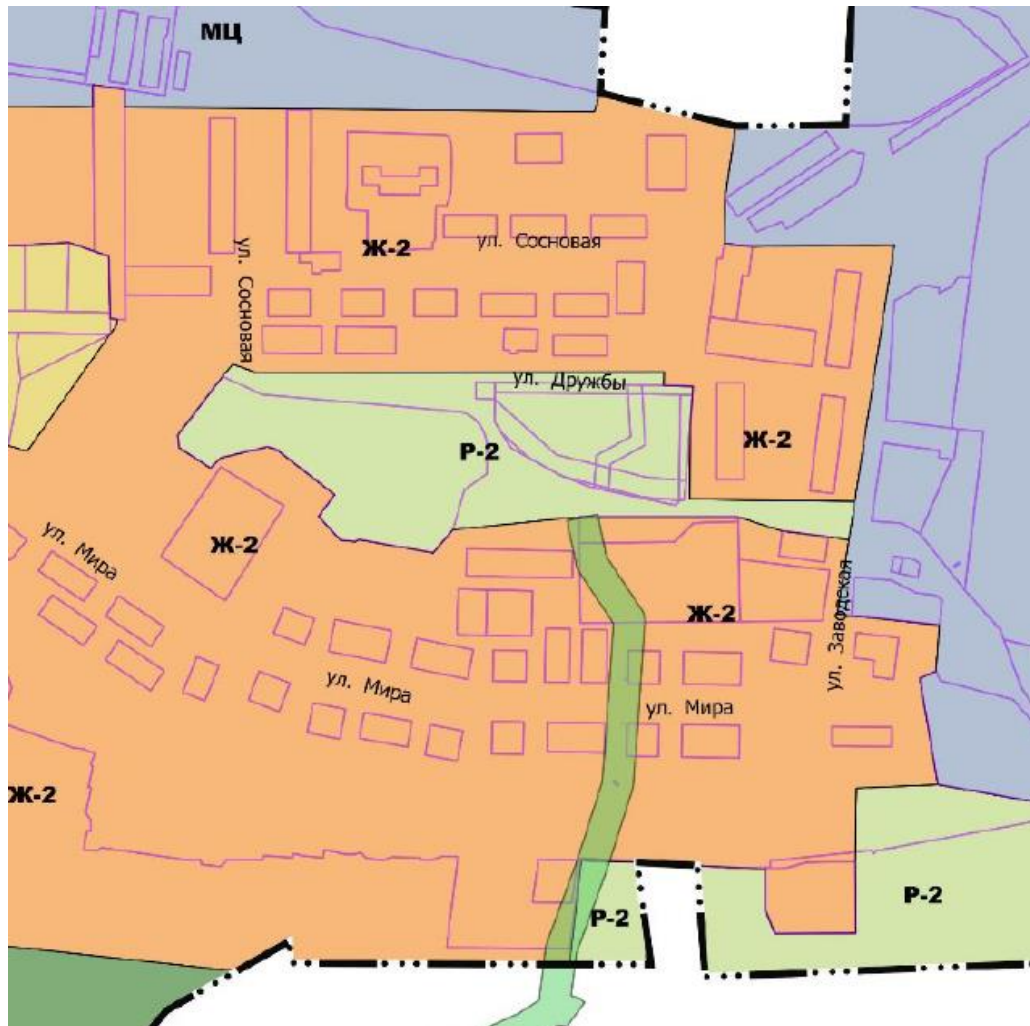
В соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Исеть, на данную территорию установлена функциональная зона озеленения общего пользования. Внесение изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма разрабатывается на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 18.08.2016 №1047 «О разработке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, подготовки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, в части фрагментов карты градостроительного зонирования территории».

4. Предложения по внесению изменений

4.1. Внести следующие изменения в часть II Правил землепользования и застройки на территории города Верхняя Пышма:



4.1.1. Установить территориальную зону смешанной жилой застройки (Ж-2) на рассматриваемую территорию в соответствии с фрагментом (Приложение №2) и каталогом координат (Таблица 1. Приложения №3).

Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования, применительно к п. Исеть (в утвержденной редакции)









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Административные границы

-  Граница городского округа
-  Граница населенного пункта



Территориальные зоны

-  Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
-  Ж-2 - Зона смешанной жилой застройки
-  МЦ - Многоцелевая зона
-  С - Зона садоводства
-  Р-1 - Зона парков и особых природных территорий
-  Р-2 - Зона рекреационного назначения



Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

-  ЗППВ - Земли, покрытые поверхностными водами

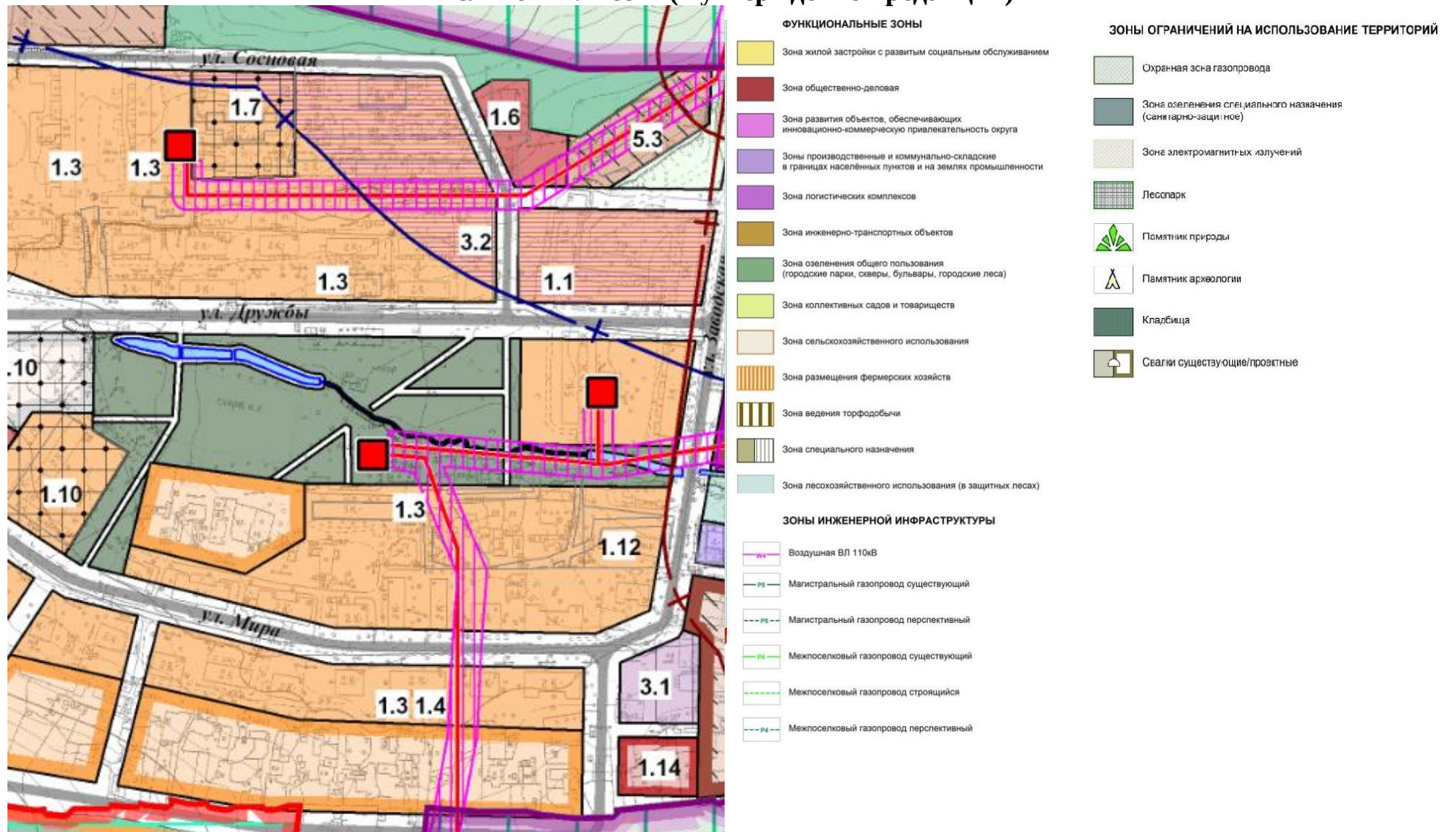
Зоны с особыми условиями использования территории

-  Прибрежные защитные полосы
-  Водоохранные зоны

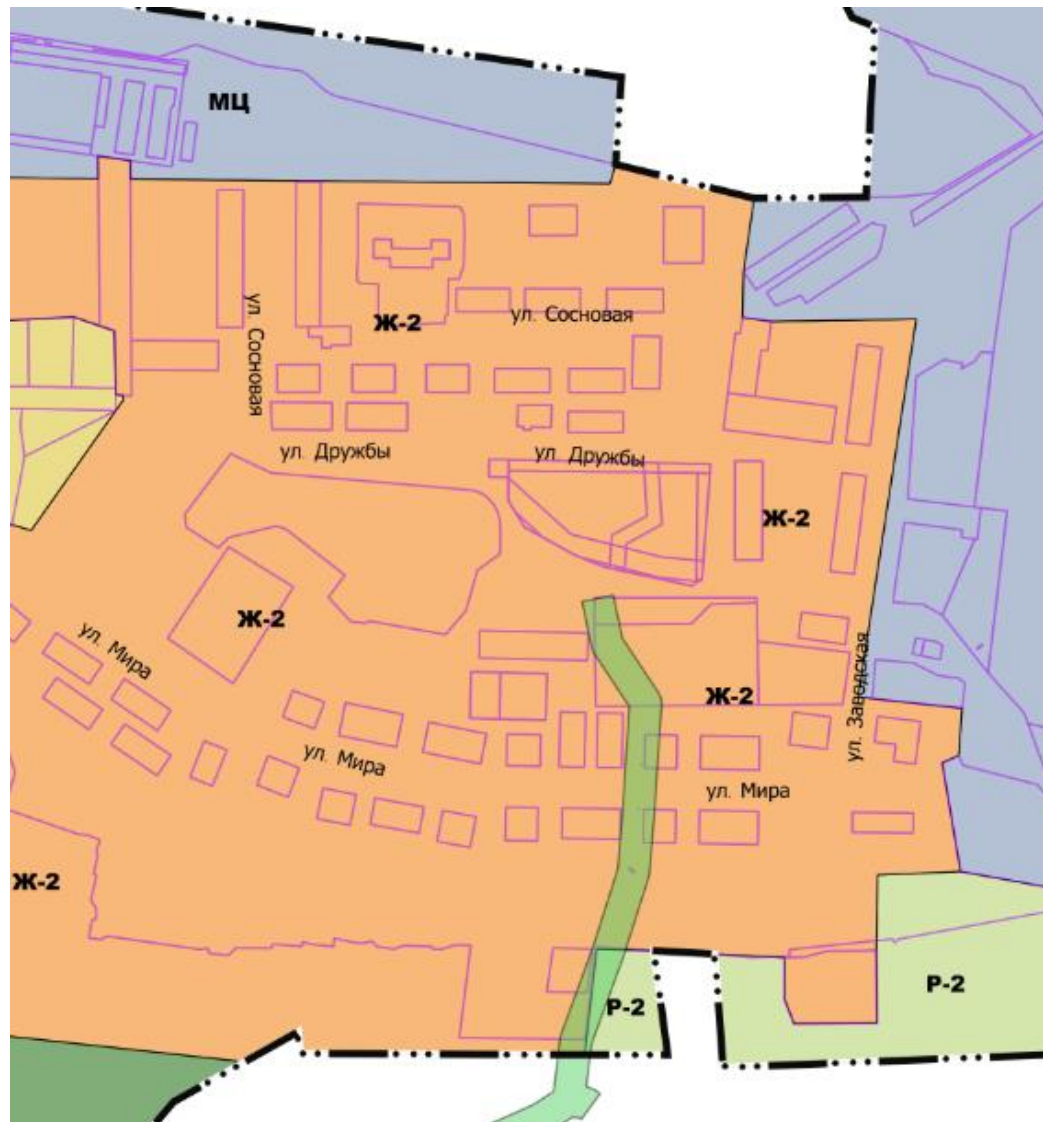
Зоны действия иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

-  Береговые полосы
-  ЗОУИТ по данным ГКН

Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Исеть (в утвержденной редакции)





Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования, применительно к п. Исеть (предлагаемая к утверждению)









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


Административные границы

-  Граница городского округа
-  Граница населенного пункта



Территориальные зоны

-  Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
-  Ж-2 - Зона смешанной жилой застройки
-  МЦ - Многоцелевая зона
-  С - Зона садоводства
-  Р-1 - Зона парков и особых природных территорий
-  Р-2 - Зона рекреационного назначения



Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

-  ЗППВ - Земли, покрытые поверхностными водами

Зоны с особыми условиями использования территории

-  Прибрежные защитные полосы
-  Водоохранные зоны

Зоны действия иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

-  Береговые полосы
-  ЗОУИТ по данным ГКН

Каталог координат характерных точек территориальных зон

Таблица 1. Координаты характерных точек зоны Ж-2

№	X	Y
1	405341,33	1518459,86
2	405366,35	1518228,75
3	405386,67	1518101,16
4	405571,46	1517979,13
5	405584,36	1517990,54
6	405626,17	1517944,56
7	405636,81	1517940,56
8	405761,43	1517954,65
9	405760,53	1518052,24
10	405759,81	1518063,46
11	405754,09	1518062,84
12	405752,79	1518062,7
13	405730,03	1518060,21
14	405702,6	1518057,21
15	405678,14	1518054,54
16	405657,89	1518052,32
17	405610,75	1518104,47
18	405560,07	1518160,53
19	405555,38	1518165,72
20	405628,09	1518178,84
21	405633,82	1518171,3
22	405651,5	1518174,66
23	405679,62	1518180,01
24	405703,78	1518184,6
25	405725,25	1518188,68
26	405722,1	1518206,26
27	405721,05	1518212,15
28	405717,44	1518232,35
29	405712,79	1518258,33
30	405709,39	1518277,34
31	405708,34	1518283,24
32	405708,15	1518284,3
33	405704,94	1518302,24
34	405701,11	1518315,23
35	405782,29	1518372,73
36	405789,09	1518377,35
37	405792,62	1518377,34
38	405793	1518372,51

39	405797,3	1518372,42
40	405803,64	1518372,29
41	405836,18	1518371,61
42	405839,61	1518361,64
43	405845,67	1518344,04
44	405844,02	1518313,26
45	405842,36	1518282,32
46	405840,91	1518255,28
47	405839,74	1518233,51
48	405839,62	1518231,28
49	405838,27	1518206,07
50	405836,93	1518181,1
51	405835,59	1518156,14
52	405834,16	1518129,48
53	405831,03	1518071,26
54	405869,26	1518063,08
55	405870,01	1517978,47
56	405986,97	1517993,16
57	405979,14	1518053,66
58	405958,49	1518052,85
59	405958,01	1518064,2
60	405943	1518064,01
61	405940,86	1518228,76
62	405939,15	1518360,61
63	405954,64	1518360,45
64	405951,46	1518382,3
65	405938,89	1518382,38
66	405935,84	1518707,18
67	405948,88	1518711,14
68	405925,98	1518804,94
69	405876,45	1518797,73
70	405845,27	1518797,11
71	405842,64	1518816,54
72	405844,14	1518914,71
73	405588,47	1518875,35
74	405587,16	1518884,94
75	405587,07	1518885,95
76	405586,42	1518892,12
77	405580,74	1518945,8
78	405548,71	1518943,41
79	405543,72	1518932,25
80	405470,22	1518944,73
81	405467,84	1518888,48

82	405416,73	1518887,58
83	405367,54	1518888,06
84	405367,2	1518831,87
85	405383,85	1518825,44
86	405411,95	1518825,52
87	405414,29	1518778,34
88	405416,62	1518736,86
89	405417,67	1518698,28
90	405346,1	1518690,09
91	405346,15	1518652,39
92	405346,99	1518497,54
93	405361,74	1518496,16
1	405341,33	1518459,86