

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
П. САНАТОРНЫЙ**

98-100 -ГП/ЦПР 2022

Изм.	№док.	Подпись	Дата
			09.22.

город Верхняя Пышма
2022

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

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**Заказчик –
ООО «Берёзовая роща»**

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
П. САНАТОРНЫЙ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ П. САНАТОРНЫЙ**

**Начальник отдела
градостроительной
деятельности**

_____ **Е.Е. Горячая**

Директора

_____ **Г.Ш. Садриева**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
			09.22.

Состав исполнителей



№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1.	Е.Е. Горячая	Начальник отдела градостроительной деятельности	
2.	В.А. Абакумова	Инженер- проектировщик 1 категории	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

98-100 -ГП/ЦПР 2022

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Составил		Абакумова			09.22
Проверил		Горячая			09.22

Проект внесения изменений в
Генеральный план городского
округа Верхняя Пышма

Стадия	Лист	Листов
П	3	20
МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»		

Инв. №

ОГЛАВЛЕНИЕ
ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	8
3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	12
4. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	20

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
				<i>Абаф</i>	09.22	98-100 -ГП/ЦПР 2022	4	
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	
	Текстовая часть	
	Положение о территориальном планировании городского округа Верхняя Пышма п. Санаторный. Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма п. Санаторный.	
	Графическая часть	
	Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Санаторный, предлагаемый к утверждению. Карта планируемых границ функциональных зон. Фрагмент карты функциональных зон до вносимых изменений и после вносимых изменений.	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

					09.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата

98-100 -ГП/ЦПР 2022

Лист

5

1. Введение

1.1. Проект внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории поселка Санаторный (далее- Проект), утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 27.06.2019 № 12/5, в части изменения ЗОУИТ, в части установления зоны: «Зона жилой застройки», земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:1801011:6, 66:36:1801011:10, 66:36: 1801011:195 (далее- проектируемый участок).

Разработка внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории п. Санаторный обусловлена необходимостью развития жилой застройки, повышения эффективности использования территории населенного пункта, создание благоприятных условий для привлечения инвестиций на территорию городского округа Верхняя Пышма, развития транспортного каркаса с учетом сложившихся планировочных характеристик, развития инфраструктуры и объектов социальной значимости в п. Санаторный, организации благоустройства прибрежной полосы Озера Балтым.

1.2. 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;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022)
- Лесной кодекс РФ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.12.2004 № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Закон Свердловской области от 19 октября 2007 № 100-ОЗ «О документах территориального планирования муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области»;
- Постановление Правительства РФ от 24.03.2007 № 178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2008 № 388-ПП «Об утверждении положения о порядке рассмотрения проектов документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с территорией Свердловской области, и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и подготовки заключений»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 06.06.2018 № 358-ПП «Об утверждении Положения о памятнике природы областного значения «Озеро «Балтым» с окружающими лесами» и внесении изменений в Перечень памятников природы областного значения, утвержденный Постановлением Правительства Свердловской области от 17.01.2001 № 41-ПП;
- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов № 49 от 13.11.2010;

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	98-100 -ГП/ЦПР 2022	Лист
							6
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		
				<i>skaf</i>	09.22		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма п. Санаторный от 27.06.2019 г. № 12/5, «О внесении изменений в генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории с. Балтым, п. Санаторный» (в действующей редакции).

Изм. №	Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инт. №	98-100 -ГП/ЦПР 2022	Лист
											7

2. Общие сведения о территории

2.1. Местоположение.

Поселок Санаторный расположен на территории городского округа Верхняя Пышма, на берегу озера Балтым. Поселок Санаторный входит в состав Балтымской сельской администрации.

Расположен в 13 км к северу от г. Екатеринбурга по Верхотурскому (Старотагильскому) тракту.

Поселок, расположенный в 5 км на север от города Верхняя Пышма (по автомобильной дороге общего пользования - 25 км), в 3 км на запад от старого Верхотурского тракта.

В соответствии с полученной исходной информацией на запрос № 137 от 11.03.2013 в поселке Санаторный проживает 302 человека.

Общая площадь поселка Санаторный составляет 244,85 га.

Большая часть территории поселка занята жилыми домами, занимающими территорию площадью 81,87 га (около 33 % от общей площади территории поселка).

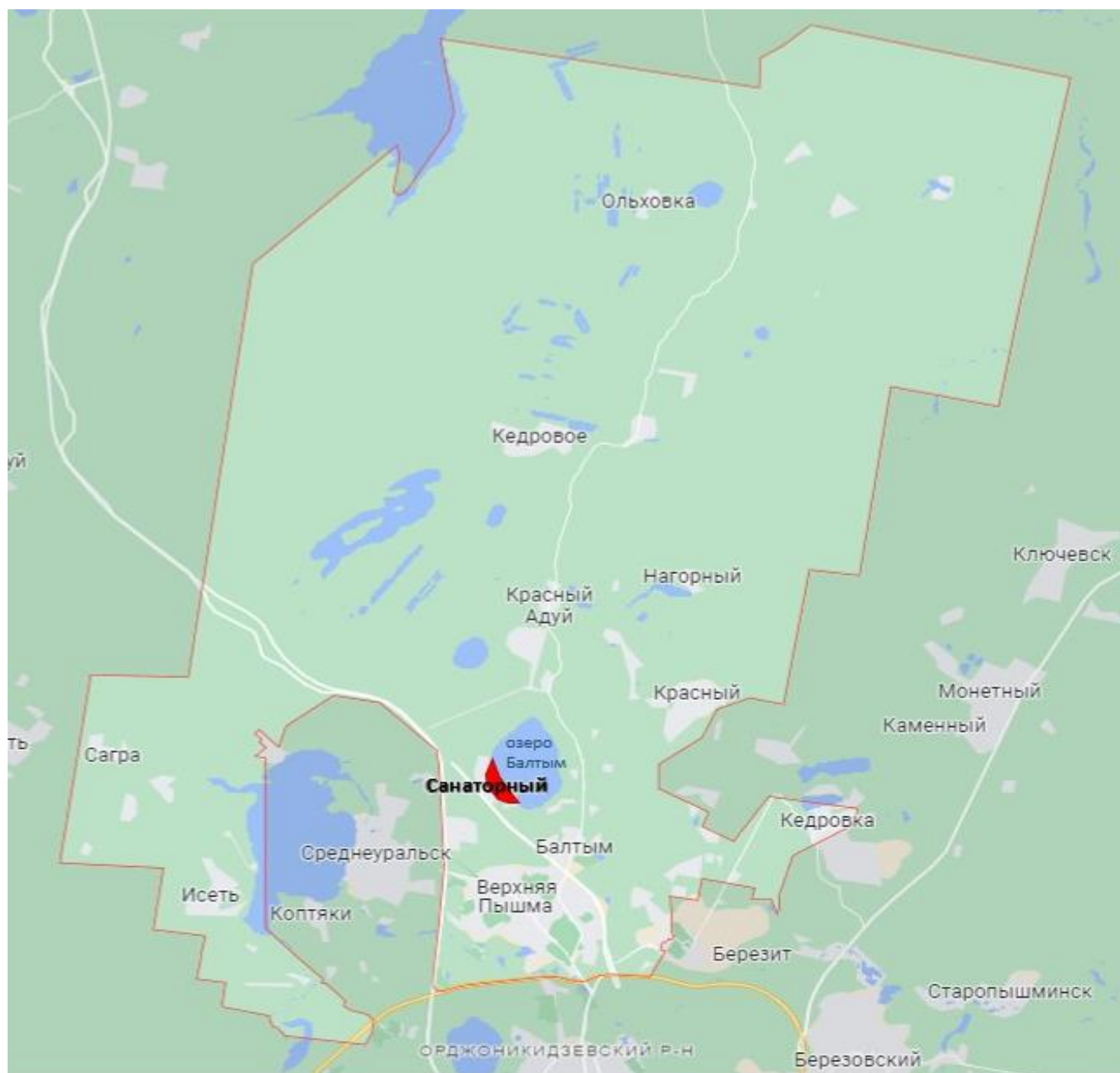


Рисунок 1

Изм. №	Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата
					<i>Абаф</i>	09.22

Изм. №	Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата

98-100 -ГП/ЦПР 2022						Лист
						8

рекреационные территории:
сельские природные территории
спортивного назначения
рекреационно-туристических объектов

2.2.Климат.

Климат на территории городского округа Верхняя Пышма и в частности п. Санаторный - резко континентальный, с большим диапазоном колебания зимних и летних температур: от - 42 до +36 градусов. Таким образом, максимальная амплитуда годовых колебаний достигает 78°С. Среднегодовая температура составляет +0.9°С. Большое влияние на климат оказывают массы холодного сухого воздуха, приходящие с азиатского материка. Зимой они приносят сильные морозы, осенью и весной – заморозки. Переход среднесуточной температуры от положительной к отрицательной обычно наблюдается 20 октября, от отрицательной к положительной - 7 апреля. Средняя температура самого холодного месяца – января (-16°С). Каждую зиму возможно понижение до (-40°С). За год выпадает 430-550 мм осадков. В среднем за год бывает 125-130 дней с осадками, из них 60-70 дней со снегом.

Наибольшая высота снежного покрова 41 см. Снег выпадает в октябре – начале ноября, оттаивает в конце апреля – мае. Нормативная глубина промерзания грунта зимой 1,95 м. Лето отличается повышенной неустойчивостью погоды, частыми грозами, ливнями, резкими изменениями средней температуры воздуха в течение суток.

При средней температуре июля +17°С летом температура может достигать +36°С. Осенью период инфильтрации воды может продолжаться вплоть до образования установившегося снежного покрова – в среднем до 6 ноября, так как почва в этот период еще не промерзла. Зимой территория находится под влиянием масс холодного воздуха, приходящего с запада. Среднегодовая скорость ветра 5м/с. Средняя скорость ветра зимой 10 м/с.

2.3. Геоморфологические условия.

В соответствии с физико- географическим районированием, территория городского округа Верхняя Пышма приурочена к приподнятой денудационной равнине Уфимского плато. Приподнятая денудационная равнина Уфимского плато представляет платообразную поверхность с плоскими водораздельными пространствами и глубоко врезанными речными долинами. Район сложен осадочными толщами пермского возраста. Иногда встречаются маломощные коры выветривания.

Слабые тектонические подвижки переменного знака происходили в мезозое и палеогене и более активно – в неотектонический этап (миоцен – четвертичный этап). Подвижки происходили по древним тектоническим швам, которые прослеживаются в современном рельефе в виде тектонических уступов.

Характерной чертой является наличие на различных высотах поверхностей выравнивания. Плоские вершины гор нередко покрыты крупными обломками горных пород. Рельеф юго-западной и западной частей, имеет холмисто-увалистый характер. Поверхность района имеет хорошо разработанную гидрографическую сеть.

2.4. Гидрография.

Поселок Санаторный расположен на берегу озера Балтым, постоянно подпитывающего исток реки Балтым.

Озеро Балтым большей частью илистое (сапропелевое), слой многолетних отложений в некоторых местах достигает толщины двух с половиной метров, в восточной части — песчаное,

Инварь	Взам. инв.
	Подпись и дата

Изм	Кол.	Лис	№до	Подпи	Дата	98-100 -ГП/ЦПР 2022	Лист
				<i>авт</i>	09.22		10

кое-где перемежающееся каменистыми россыпями. Донный рельеф в основном выражен слабо, тем не менее - берег вблизи п. Санаторный имеются скальные выходы.

2.5. Геология.

В геологическом отношении площадка находится в зоне развития основных интрузивных пород, представленных габбро.

На основании составленных разрезов в литологическом строении площадки принимают участие следующие грунты:

растительный слой встречен всеми выработками, мощность – 0,2 м;

суглинок делювиальный бурый твердый, плотный, маловлажный, с кварцевыми прожилками встречен всеми выработками 0,8-1,8 м;

суглинок элювиальный желто-бурый твердый, очень плотный, маловлажный, с включением дресвы до 20%. Разлит по всей площадке, мощность – 0,3-5,8 м;
щебень и дресва габбро разной крепости, мощностью 0,3-4,2 м.

2.6. Почвы и растительность.

Территория городского округа Верхняя Пышма относится преимущественно к подзоне лесостепных ландшафтов возвышенных равнин и увалов, а также к подзоне широколиственно-хвойнотаежных ландшафтов темнохвойных лесов.

Под хвойными лесами сформировались подзолистые почвы, под хвойными лесами с примесью лиственных пород – дерново-подзолистые, под осиново-берёзовыми и смешанными широколиственно-хвойными лесами – серые лесные почвы. Широко распространены болотные почвы. В лесостепной зоне сформировались чернозёмы. В местах близкого расположения к поверхности грунтовых вод возникли лугово-чернозёмные почвы, широко распространённые в западносибирской лесостепи. Под лесами в Уральских горах почвы горно-лесные, обычно оподзоленные, в подгольцовом поясе – горно-луговые.

Среди хвойных лесов наиболее распространены сосновые. В качестве примеси часто встречается лиственница. На более богатых почвах растут ель и пихта. На месте коренных лесов после вырубок и пожаров активно восстанавливаются берёза и осина.

Луговые степи представлены разнотравьем из клеверов, чины, мышиного горошка, тысячелистника и других видов с сухолюбивыми степными злаками (перистый ковыль, типчак, овсец, степная тимофеевка) и степными травами (полынь, люцерна, лабазник).

В реках разрастается водная растительность.

У берегов это болотные травы, осоки, стрелолист; на большей глубине – тростник, розг, камыш.

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. №	Лист
				<i>Стефан</i>	09.22				

Средний уровень жилищной обеспеченности жителей поселка составляет 102,1 кв.м на 1 жителя.

Для своевременного обновления жилого фонда и постепенного увеличения показателя жилищной обеспеченности в целях достижения более комфортных условий проживания населения требуется наращивание объемов нового жилищного строительства.

Проектируемая территория предусматривает прирост населения на 1200 жителей, что увеличивает жилой фонд с созданием социальной инфраструктуры до 50 000 кв.м.

3.4 Анализ системы инженерно-технического обеспечения населения.

3.4.1 Водоснабжение.

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения потребителей поселка Санаторный является глубинный колодец. На территории посёлка находится артезианская скважина, сведения о которой не предоставлены.

По информации МУП «Водоканал» г. Верхняя Пышма, колодец лицензирован, водоочистные сооружения отсутствуют, вода по основным параметрам соответствует нормативам.

Населения использует нецентрализованное водоснабжение и обеспечивается водой по средству индивидуальных колодцев.

Планируется проведение водопроводных сетей, строительство водонапорной башни.

Характеристика водозаборов поселка Санаторный

Населенный пункт	Количество скважин		тип насоса	обслуживающая организация	обслуживаемые объекты			
	рабочие	резервные			жилая	соц. объекты	пром. объекты	другие виды объектов
Поселок Санаторный	глубинный колодец	-	Насос EXTRA	МУП «Водоканал»	87	1	-	2

На проектируемой территории предусмотрено водоснабжение территории новой застройки за счёт собственной водозаборной скважины, либо подключение к новой централизованной сети. Необходимая предварительная нагрузка 400 куб м в сутки.

3.4.2 Водоотведение

Магистральный канализационный коллектор подключён к Балтымской КНС. Производительность Балтымской КНС – 1000 м3/сут. КНС находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения полной реконструкции.

Планируется водоотведение потребителей планируемой застройки, а также существующих жилых домов и строительство КНС.

Расчетные объемы сточных вод определены исходя из степени благоустройства планируемой жилой застройки и сохраняемого жилого фонда.

Удельные нормы водоотведения принимаются равными нормам водопотребления в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». При этом удельные нормы водопотребления принимаются равными нормам водоотведения.

Изн. №	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	98-100 -ГП/ЦПР 2022	Лист
				<i>abof</i>	09.22		13

Проектные расходы хозяйственно-бытовых стоков представлены в таблице «Расчетные объемы расходы воды и бытовых стоков» в разделе «Водоснабжение» и составляют– 436,1 м3/сут.

Расчетный расход воды

Объемы водопотребления и водоотведения							
№ п/п	Наименование	Ед.из мер.	Кол-во	Норма СНИП 2.04.01-85*	Расход холодной воды, м3/сут	Общий , м3/сут	Бытовые стоки, м3/сут
1.	Индивидуальные жилые дома	чел.	1407	250	288,0	288,0	288,0
2.	Малоэт. многоквартирные дома	чел.	576	250	144,0	144,0	144,0
3.	Магазин	чел.	3	30	0,1	0,1	0,1
4.	Конно-спортивная школа	чел.	20	200	4,0	4,0	4,0
Итого						436,1	436,1

На проектируемой территории водоотведение и вывод хозяйственно-бытовых стоков с территории новой жилой застройки планируется осуществлять за счет существующей централизованной системы п. Санаторный, обновленной после ее полной реконструкции.

Необходимая предварительная нагрузка 400 куб м в сутки.

3.4.3 Газоснабжение.

Газоснабжение потребителей на территории поселка Санаторный осуществляется природным газом.

Система газоснабжения потребителей поселка двухступенчатая по давлению. От ГРС г. Верхняя Пышма природный газ подается в населенный пункт по межпоселковому газопроводу высокого давления (Ру-0,6 МПа). Далее газ подается на ШРП, где параметры газа редуцируются до параметров низкого давления и далее газопроводами низкого давления газ подается непосредственно потребителям.

Газ приходит на ШРП, расположенные в центральной части поселка по ул. 3-я Огородная, ул. Зелёная, и ул. Полевая.

Проектом по внесению изменений в генеральный план городского округа Верхняя Пышма Свердловской области применительно к территории посёлка Санаторный планируется газоснабжение потребителей планируемой застройки, а также не газифицированных жилых домов.

На проектируемой территории газоснабжение новой жилой застройки предполагается от существующего межпоселкового газопровода высокого давления (Ру-0,6 МПа) п. Санаторный, либо от иного газопровода.

Изн. №	Взам. инв. №
Изм.	Подпись и дата
Кол.у	Изн. №
Лист	Изн. №
№док	Изн. №
Подпись	Изн. №
Дата	Изн. №

3.8. Береговая полоса.

Береговая полоса (также — береговая полоса водных объектов общего пользования) — в законодательстве Российской Федерации это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022):

Статья 6. Водные объекты общего пользования: 6. Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.

На проектируемой территории ширина береговой полосы устанавливается- 20 м.

3.9. Зоны затопления, подтопления.

Зоны регламентируются ст 67.1 ВК и Постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. N 360"О зонах затопления, подтопления".

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным в пункте 1 настоящих требований, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов.

В границах зон подтопления устанавливаются:

- а) территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;
- б) территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;
- в) территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров. радиационного, химического заражения (загрязнения) и катастрофического затопления.

*В соответствии с п. 19 Положения о зонах затопления, подтопления * от 18 апреля 2014 года N 360 (в ред. 17.08.2022), на проектируемой территории принимаем:*

- 1) 66:36-6.327 (Зона затопления 1% обеспеченности территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области оз. Балтым) - 7 м;
- 2) 66:36-6.326 (Зона затопления, подтопления- Зона сильного подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области оз. Балтым) – 9 м;
- 3) 66:36-6.325 (Зона затопления, подтопления- Зона умеренного подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области оз. Балтым) – 14 м;
- 4) 66:36-6.314 (Зона затопления, подтопления- Зона слабого подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области оз. Балтым) - 10 м.

В соответствии с СП 104.13330.2016 на рассматриваемой территории строительство возможно, так как планируется проведение работ: по берегоукреплению, комплекс мероприятий по защите объектов строительства - устройство основных и вспомогательных средств инженерной защиты от затопления и подтопления, в сочетании с мероприятиями, защищающими водный объект от загрязнения.

Интв.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

					09.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата

3.10. Особо охраняемые природные территории.

Поселок Санаторный граничит с памятником природы областного значения (66:36-6.2 Территория особо охраняемого природного объекта) - озером «Балтым» с окружающими лесами. Площадь территории которого составляет - 942,2 га.

Постановление Правительства Свердловской области от 17.01.2001 N 41-ПП (ред. от 11.06.2013) "Об установлении категорий, статуса и режима особой охраны особо охраняемых природных территорий областного значения и утверждении перечней особо охраняемых природных территорий, расположенных в Свердловской области" (вместе с "Перечнем памятников природы Свердловской области", "Перечнем государственных заказников Свердловской области", "Перечнем лесопарков Свердловской области", "Перечнем дендропарков и ботанических садов Свердловской области").

3.11. Информация об объектах капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

На территории п. Санаторный на момент проектирования земельные участки под предоставление для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения выявлены не были.

3.12. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории п. Санаторный.

К основным факторами риска возникновения ЧС техногенного характера на территории п. Санаторный относятся: аварии на потенциально опасных объектах, транспортные аварии и катастрофы при перевозках опасных грузов автомобильным транспортом, аварийные ситуации на объектах жизнеобеспечения.

Территория п. Санаторный по категории опасных природных явлений оценивается как умеренно опасная. По категории оценки сложности природных условий оценивается как средней сложности (СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий»).

Возможные ЧС природного и техногенного характера на территории п. Санаторный не окажут существенного влияния на население и территорию. Территория (объекты) относятся к некатегорированным территориям (объектам) по гражданской обороне. Отсутствуют зона возможных сильных разрушений зданий и сооружений, а также зона возможного опасного воздействия.

Индв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

					09.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата

4. Обоснование внесения изменений в Положение о территориальном планировании.

Участок проектирования расположен в юго-восточной части п. Санаторный городского округа Верхняя Пышма. Территория в границах проекта составляет 10,98 га.

Главной особенностью участка проектирования можно считать, что с северной стороны он граничит с озером.

Можно отметить, что планировочная структура п. Санаторный в целом носит неупорядоченный характер и отличается функциональной чересполосицей.

Основная цель внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Санаторный – обеспечение более полного и рационального использования существующей территории, повышение надежности и безопасности функционирования инженерной и транспортной инфраструктуры деревни; повышение эффективности использования территории населенного пункта, создание благоприятных условий для привлечения инвестиций на территорию населенного пункта.

Основными задачами внесения изменений в Генеральный план п. Санаторный рассматриваются:

- обеспечение удобных внутренних транспортных связей, формирование планировочного транспортного каркаса с учетом сложившихся планировочных характеристик, рациональное подключение транспортной структуры к существующим внешним автодорогам.
- развитие инфраструктуры и объектов социальной значимости в п. Санаторный, таких как: дошкольное образовательное учреждение на 70 мест, школа на 120 мест, спортивный комплекс на 1300 кв.м, магазин, СПА, ресторан.
- повышение разнообразия типов жилья, работы и видов досуга в пределах п. Санаторный.
- организация благоустройства прибрежной полосы Озера Балтым с зонами для отдыха и досуга, обеспечивающего комфорт, качество и безопасность граждан.
- снижение транспортного транзита по исторически сложившимся существующим проездами и автомобильным дорогам на территории п. Санаторный.
- увеличение налоговых показателей в бюджет ГО Верхняя Пышма, привлечение частных инвестиций, создание новых рабочих мест, как на период строительства, так и после реализации проекта.

Таким образом, проект внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма от 27.06.2019 г. № 12/5, «О внесении изменений в генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории с. Балтым, п. Санаторный» (в действующей редакции) в части изменения функциональной зоны: «Зона объектов рекреационного назначения» на зону: «Зона жилой застройки» в отношении земельного участка с кадастровыми номерами: 66:36:3001011:195; 66:36:3001011:6; 66:36:3001011:10, расположенных в городском округе Верхняя Пышма, п. Санаторный, повысит эффективность использования территории населенного пункта, создаст благоприятные условия для трудоспособного населения, а также, для привлечения инвестиций на территорию населенного пункта.

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата