

Российская Федерация
Курганская область



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРГАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от "31" января 2023 г. N 458

Курган

Об утверждении проекта планировки незастроенной территории и проекта межевания незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Кургане

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Генеральным планом муниципального образования города Кургана, утвержденным решением Курганской городской Думы от 20 октября 2010 года № 215, Правилами землепользования и застройки города Кургана, утвержденными решением Курганской городской Думы от 12 декабря 2018 года № 203, заключением о результатах общественных обсуждений от 26.12.2022 года Администрация города Кургана **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить проект планировки незастроенной территории и проект межевания незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Кургане согласно приложениям 1-2 к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу постановление Администрации города Кургана от 17.07.2007 г. № 3592 «Об утверждении проектов планировки и межевания территории 4 микрорайона Заозерного района».


3. Признать утратившим силу постановление Администрации города Кургана от 02.06.2014 г. № 4043 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:67 для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 4 микрорайоне города Кургана».

4. Постановление Администрации города Кургана от 19.12.2018 г. № 8298 «Об утверждении проекта межевания территории кадастрового квартала 45:25:020403 в городе Кургане» признать не подлежащим применению в части территории комплексного развития.

5. Опубликовать настоящее постановление в газете «Курган и курганцы» и разместить на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно -телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана Юшкову Н.В.

Глава города Кургана



Е.В. Ситникова

Приложение 1
к постановлению

Администрации города Кургана

от 31.01.2023 № 458

«Об утверждении проекта планировки незастроенной территории и проекта межевания незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Кургане»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)*

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1 Общие сведения

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его перераспределением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Территория, выделенная для проектирования свободна от застройки и зеленых насаждений. Однако имеется участок территории, на котором имеется незавершенное строительство. Этот участок не вошел в территорию для проектирования, но проектом планировки предлагается рассматривать этот участок как перспективу.

Площадь территории планирования – 8,222 га.

Проектируемая территория находится вне установленных зон охраны памятников культуры.

По правилам землепользования и застройки города Кургана проектируемая территория принадлежит к зоне ЖЗ - зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Опасные геологические процессы отсутствуют, отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой. Территория проекта планировки не имеет особых климатических условий.

Площадка строительства ограничена:

- ул. Фарафонова - с северной стороны,
- проспект Маршала Голикова - с южной стороны,
- Первомайский проспект - с восточной стороны.
- западной стороны 4 микрорайон.

Площадь земельного участка в границах проектирования составляет – 8,222 га (82222,0 м²).

Проектом планировки предлагается осуществить застройку многоквартирными жилыми домами 10 эт. типового исполнения по серии 97.

*

Приложение к постановлению отражает содержание утверждаемой части документации по планировке территории в целях закрепления её основных положений и доведения её содержания до граждан путем публикации в газете «Курган и курганцы» и размещения на официальном сайте муниципального образования города Кургана. Документация по планировке территории надлежащего качества в электронном виде размещена на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru в разделе «Градостроительная деятельность».

Жилые здания представляют собой секционные дома, состоящие от 4 до 8 секций, которые формируются прямо, вдоль улиц, по периметру территории, либо буквой "П" внутри территории. Такое расположение зданий позволяет сформировать дворовое пространство, которое будет защищено от шума и грязи улиц, а так же максимально эффективно использовать территорию.

Вокруг зданий запроектирован проезд для пожарных машин шириной 4,2 м. На территории жилой застройки запроектированы парковки автомобилей, для сбора ТБО, а также территория для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, площадок для занятий спортом, пешеходная зона.

На перспективной территории предлагается Детский сад на 150 мест.

Планировочная структура жилой зоны сформирована в соответствии с красными линиями и сложившейся линией застройки, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети района.

Размещение жилой застройки гармонично увязано с общественными зданиями и сооружениями, зелеными территориями общего пользования. Сформирована жилая зона по принципу компактного планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий с сокращением радиусов доступности объектов обслуживания населения.

Планировка жилого образования predetermined, согласно Генеральному плану города, а именно с восточной, северной, южной сторон – существующими магистральными улицами общегородского значения.

Территория планирования расположена в северо-западной части города Кургана. Площадь территории планирования – 8,222 га.

На участке строительства планируется разместить восемь многоэтажных многоквартирных жилых домов и одно общественное здание.

Общее количество квартир 2114 квартир, этажность - 10.

Норма жилищной обеспеченности принята 30,0 м² общей площади на человека.

Уровень комфорта жилья принят – эконом-класс.

Строительство зданий предусмотрено в 9 этапов.

1 этап – строительство общественного здания.

2 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

3 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

4 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 4 жилых секций – 190 квартир.

5 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 5 жилых секций – 240 квартир.

6 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир.

7 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

8 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

9 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир.

Встроенные общественные помещения предусмотрены на 1-2, 6-7 этапе строительства.

В цокольном этаже расположены входные группы в жилые секции, комнаты уборочного инвентаря и технические помещения (электрощитовая, насосные, ИТП и др).

Население жилых домов намечается общей численностью 3232 человек.

Для обеспечения нормируемого значения 0,5 парковочных мест на 1 квартиру, для автостоянок хранения легковых автомобилей составляет 1164 машино-мест.

Таблица 1- Расчет размеров придомовых площадок для многоквартирного жилого дома (по проекту планировки территории).

Наименование площадки	Удельный размер площадки, м2/чел	Количество населения, чел.	Требуемая площадь, м2	Проектируемая площадь, м2
Для игр детей	0,7	3232	2262,4	2472,9
Для отдыха взрослого населения	0,1	3232	323,2	350,0
Для хозяйственных целей	0,3	3232	969,6	1000,0
Для занятия физкультурой и спортом	2,0	3232	6464	6700,0
Для стоянки автомобилей жилого фонда	0,5м/м на 1 кв.	2114	1057	1064
Для стоянки автомобилей для нежилых помещений	1м на 50 м.кв	4817,0	96	100

Технико-экономические показатели

1. Площадь участка - 82220,0 м2.
2. Площадь застройки - 16240,5 м2.
3. Процент застройки – 19,8%.
4. Площадь озеленения – 10538,0 м2 (при норме 2,0 м2 на 1 человека – 6464,0 м2).
5. Площадь грунтового покрытия – 9522,9 м2
6. Процент озеленения – 24,4%. (площадь с учетом покрытия игровых площадок)
7. Количество квартир - 2114 шт.
8. Общее количество парковочных мест для жилого фонда (в т.ч. гостевые парковки) - 1064 шт.
9. Общая площадь жилых домов – 96933,0 м2.
10. Общая площадь коммерческой недвижимости – 4817,0 м2.

11. Количество парковочных мест для коммерческой недвижимости – 100 м/м.

2.2 Социальная инфраструктура

Организация социально-бытового обслуживания

Проектом предусмотрена организация социально-бытового обслуживания населения проектируемого жилого дома путем интеграции в существующую структуру социальных, бытовых и торговых объектов обслуживания населения.

Таблица 2 - Расчет потребности населения в учреждениях, предприятиях обслуживания.

№ п/п	Наименование учреждений и предприятий обслуживания, ед. измерения	Норматив на 1000 человек	Всего по проекту	
			требуется	Размещено по проекту размер земельного участка, га
1	2	3	4	5
	Население, человек	-	3232	8,222
Учреждения народного образования				
1.	Детское дошкольное учреждение, место	По демографической структуре, охват в пределах 85% от возрастной группы 0-7 лет -ориентировочно 64, охват в пределах 100%-ориентировочно 76	207	-
2.	Общеобразовательная школа, учащиеся	по демографической структуре охват 100% от возрастной группы 7-18 лет-ориентировочно 110	355	-
3.	Внешкольные учреждения, место	10 % общего числа школьников	21	-
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания п.2.3.31 табл. 20 МНГП				
4.	Магазины, м ² торговой площади в том числе: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	280 100 180	343,9 187,1 196,8	Коммерческая недвижимость
5.	Предприятия общественного питания, место	40	83	-
6.	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	2	Коммерческая недвижимость
7.	Аптечный пункт на жилую группу	1	1	Коммерческая недвижимость
8.	Опорный пункт охраны порядка, объект	1	1	-
9.	Медицинское обслуживание, посещения	22	25	-
10	Центр	1	2	-

	административного самоуправления, объект			
--	--	--	--	--

Проектом учтены следующие существующие объекты с доступным радиусом обслуживания населения:

Объекты здравоохранения.

- ГБУ Курганская поликлиника № 1, поликлиника по адресу: 1-й микрорайон, 39.
- ГБУ Курганская детская поликлиника, Детское педиатрическое отделение № 8, по адресу: 2-й микрорайон, 21.
- Поликлиника Курганская детская поликлиника на улице 6-й микрорайона, по адресу: 6-й микрорайон, 5.
- Строящаяся Детская поликлиника по адресу: 7 микрорайон.
- Аптека «Семейная аптека», по адресу: 6-й микрорайон, 20.
- Аптека «24», по адресу: 5 микрорайона, 3.
- Аптека «Магнит Аптека», по адресу: 4 микрорайон, 25.

Объекты торговли.

- магазин продовольственных товаров, обеспечивает население основными продовольственными и непродовольственными товарами повседневного и частого спроса (проектируемая коммерческая недвижимость, либо гипермаркет «Магнит Экстра», расположенный в 4 микрорайоне, 25).

Детские дошкольные учреждения.

- детский сад № 142 Веснушки, корпус № 1 расположенный по адресу: 5 микрорайон, 26;
- детский сад « № 142 Веснушки, корпус № 2», расположенный по адресу 5 микрорайон, 26А.
- детский сад № 119 Теремок, расположенный по адресу: 4 микрорайон, 26;
- детский сад №131, расположенный в 7 микрорайоне, 21.

Предприятия общественного питания.

- Кафе японской кухни «Ямато Семейный», расположенный по адресу: 4 микрорайон, 31.
- Гриль-бар «ШашлыкоFF», расположенный по адресу: 4 микрорайон, 1Б.
- сеть пиццерий «Додо Пицца», расположенная по адресу: 2 микрорайон, 17.

Школьные учреждения

- МБОУ Гимназия № 19, расположенная в 5 микрорайон, 15.
- МБОУ СОШ № 56, расположенная в 5 микрорайон, 23.
- строящаяся школа в 12 микрорайоне, 32.

Предприятия бытового обслуживания.

- мастерская на 1 рабочее место. В мастерской осуществляется ремонт и пошив одежды, ремонт обуви, ремонт бытовой техники; - 5 микрорайон, 4а.
- парикмахерская на 1 рабочее место - 4 микрорайон, 31, 31Б

Пункт охраны правопорядка, центр административного самоуправления

- Опорный пункт полиции №4, расположенный по адресу: 6-й микрорайон, бг.

2.3 Транспортная инфраструктура.

Расположение проектируемых многоквартирных жилых домов обусловлено наличием хорошо развитой транспортной инфраструктуры, въезды на внутриквартальные территории осуществляются с улиц различного значения.

Одним из основных направлений развития транспортной инфраструктуры является учет интенсивной автомобилизации населения города.

За основу транспортной инфраструктуры проектируемого комплекса были приняты предложения Генерального плана муниципального образования города Кургана (раздел «транспорт»).

Сеть улиц и дорог на территории многоэтажной жилой застройки

Улично-дорожную сеть территории многоэтажной жилой застройки повышенной этажности следует формировать во взаимоувязке с системой улиц и дорог городского округа.

При проектировании улично-дорожной сети на территории многоэтажной жилой застройки следует ориентироваться на преимущественное использование легковых автомобилей, а также на обслуживание жилой застройки общественным пассажирским транспортом с подключением к общегородской транспортной сети.

При расчете загрузки уличной сети на территории жилой застройки и в зоне ее тяготения расчетный уровень автомобилизации на расчетный срок 2018 год следует принимать 350 легковых автомобилей на 1000 жителей, на расчетный срок 2028 год – 450 легковых автомобилей.

Уличная сеть многоэтажной жилой застройки, обеспечивающая внутренние транспортные связи, включает въезды и выезды на территорию, главные улицы застройки, основные и второстепенные проезды.

Уличная сеть в зависимости от размеров и планировочного решения территории застройки может включать только основные и второстепенные проезды.

Основные проезды обеспечивают подъезд транспорта к группам жилых зданий.

Второстепенные проезды обеспечивают подъезд транспорта к отдельным зданиям, сооружениям и площадкам.

Основные проезды включают проезжую часть и тротуары. Основные проезды проектируются с двусторонним движением с шириной проезжей части 6 м.

Вдоль основных проездов необходимо устройство тротуаров шириной не менее 1,5 м. Тротуары могут устраиваться с одной стороны.

Второстепенные проезды допускается проектировать однополосными шириной не менее 4,2 м. Устройство тротуаров вдоль второстепенных проездов не регламентируется.

Допускается устройство тупиковых второстепенных проездов шириной 4 метра и протяженностью не более 150 метров, при протяженности более 150 метров необходимо предусматривать устройство разъездных площадок.

При устройстве тупиковых проездов необходимо предусмотреть возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Грузоперевозки на транспорте осуществляются периодически: уборка мусора, обслуживание населения, строительные и ремонтные работы. Хранение и обслуживание ведомственного автотранспорта осуществляется в ведомственных автохозяйствах и на

территориях предприятий, которым они принадлежат. В застройке, по уличной сети разрешается пропуск обслуживающего транспорта.

Предлагаемая система уличной сети проектируемой жилой группы предусматривает:

- три въезда на проектируемую территорию со стороны проспекта Первомайский.
- два въезда на проектируемую территорию со стороны существующего проспекта Маршала Голикова.
- четыре въезда на проектируемую территорию с западной стороны 4 микрорайона, с проектируемой улично-дорожной сети.
- один въезд на проектируемую территорию со стороны проектируемой улицы Фарафонова.

Существующий остановочный пункт маршрутов общественного пассажирского транспорта обеспечивает удобные пешеходные и транспортные связи с жилой застройкой.

Планировочное решение жилой группы обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Пешеходные связи

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам вдоль запроектированных внутренних проездов жилой группы, которые являются непрерывными пешеходными коммуникациями, связывающими проектируемую жилую группу с другими жилыми группами и микрорайонами города.

Проектом предусмотрены удобные связи жилой застройки с площадками для спорта, развлечений и зоной отдыха.

Дальность пешеходных подходов не превышает:

- до остановочных пунктов транспорта для внешних связей от мест проживания
- 400 – 500 м;
- от объектов массового посещения – 250 м.

Хранение транспортных средств

Индивидуальные транспортные средства проектируемых многоквартирных жилых домов предлагается временно хранить на открытых стоянках.

Парковочные места для легкового автотранспорта к зданию социально- бытового назначения предусмотрены со стороны дороги общегородского значения с учетом нормативов табл. 91 МНГП и приложения К СП 42 13330.2016.

Проектируемое количество машино-мест для кратковременной парковки легковых автомобилей составляет - 1164 шт., в т.ч. для гостевых стоянок, для встроено-пристроенных нежилых помещений с учетом ММГН.

2.4 Благоустройство и озеленение территории

Важнейшим элементом планировочной структуры территории являются зеленые насаждения.

В проекте предусмотрена система озеленения общего пользования:

- озеленение придомовых и дворовых территорий
- посадка деревьев вдоль автодороги, чтобы уменьшить от нее негативное влияние на жилую застройку.

Ассортимент зеленых насаждений предусмотрен деревьями и кустарниками местных пород, таких как береза бородавчатая, яблоня сибирская, липа мелколистная, карагач, кизильник блестящий, рябина, сирень.

Посадка деревьев производится с учетом нормативных разрывов от инженерных коммуникаций, расстояние между деревьями с большой кроной – 7-10 м., средней кроной – 4-5 м., кустарниками – 1-3 м.

Нормируемое озеленение внутри дворовой территории составляет 2,0 м²/чел, т.е. минимум 6464,0 м² необходимо обеспечить на участках жилых домов. Проектируемое озеленение составляет 10538,0 м².

Покрытия поверхности проездов, тротуаров и площадок обеспечивают на территории жилого дома условия безопасного и комфортного передвижения, а также формируют архитектурно-художественный облик среды.

Для целей благоустройства запроектированы следующие виды покрытий:

-«твердые»:

- из асфальтобетона для покрытий проездов, хозяйственных площадок и отмостки;
-плиточные для покрытий тротуаров.

-«мягкие» из сыпучих материалов (песок, травмобезопасное покрытие) для покрытий детских, физкультурных и спортивных площадок;

- «газонные», с посадкой травяного покрова, как наиболее экологичные.

На стыках тротуара с проезжей частью запроектирована установка бортового камня.

Территория дворов оборудована площадками для игр детей и отдыха населения, а также хозяйственными площадками и местами для временной парковки автомобилей.

2.5 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий для создания благоприятных условий для строительства, а также для последующего проживания на ней. Природные условия планируемого земельного участка предопределили комплекс мероприятий по инженерной подготовке, таких как организация стока поверхностных вод, подсыпку пониженных территорий, понижение уровня грунтовых вод, восстановление нарушенных территорий после завершения строительства.

Вертикальная планировка

Организация поверхностного стока предусматривает устройство необходимых уклонов по всей территории, по проездам и тротуарам, а так же устройство сети дождевых лотков по жилому кварталу в целом. В целях благоустройства планируемой территории и улучшения ее общих санитарных условий настоящим проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства развитой сети водостоков.

Отвод поверхностных вод осуществляется по асфальтобетонной поверхности проездов в сторону проспекта Первомайский и ул. Фарафонова, где планируется прокладка ливневой канализации.

В основу вертикальной планировки планируемой территории положено:

- создание по улицам и проездам оптимальных продольных уклонов, обеспечивающих водоотвод с прилегающих к ним внутри кварталных территорий и нормальные условия для движения транспорта;

- устройство твердых асфальто-дорожных покрытий на улицах и придомовых проездах.

- производство наименьшего объема земляных работ по перемещению земляных масс как по улицам, так и по внутри микрорайонной территории при максимальном сохранении естественного рельефа.

Продольные проектируемые уклоны улиц и проездов принимаются в пределах нормативных.

2.6 Инженерная инфраструктура

Для прокладки инженерных сетей предусмотрены коридоры, свободные от застройки и площадок различного назначения.

Электроснабжение

Электроснабжение многоквартирных жилых домов предусмотреть от проектируемых трансформаторных подстанции, уточнить после получения технических условий.

Теплоснабжение

Теплоснабжение многоквартирных жилых домов осуществляется от проектируемых газовых котельных, предусмотреть после получения технических условий.

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение многоквартирных жилых домов централизованное, предусмотреть после получения технических условий.

Ливневая канализация

Проектом предусмотрено стокное поверхностное водоотведение по дорожному покрытию проездов и площадок с выпуском в сторону пр. Маршала Голикова, ул. Первомайская и ул. Фарафонова.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 3- Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	2	3	4
1.	Территория		
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего.	га	8,222
	В том числе территории:		
	- жилая застройка	га	1,62
	- зон транспортной инфраструктуры;	га	4,592
	-зеленые насаждения общего пользования	га	2,01
2.	Население		
2.1.	Численность населения.	чел.	3232
2.2.	Плотность населения в жилых зонах.	чел./га	393
3.	Жилищный фонд		

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
3.1.	Общая площадь жилых домов.	м ² общ. пл.	96933,9
3.2.	Средняя этажность застройки.	этаж	11
3.3.	Количество квартир:		
	Однокомнатных	шт	По проекту
	Двухкомнатных	шт	По проекту
	Трехкомнатных	шт	По проекту
4.	Транспортная инфраструктура		
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети	га	4,592
4.2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей, в т.ч. для ММГН, коммерческой недвижимости.	маш./мест	1048+116= 1164
5.	Инженерное оборудование		
5.1.	Водопотребление (среднесуточное).	м ³ /сут	По проекту
5.2.	Водоотведение (среднесуточное).	м ³ /сут	-
5.3.	Электропотребление.	кВт/ч	-
5.4.	Потребление тепла на отопление, вентиляцию и	Гкал/час	-
5.5.	горячее водоснабжение жилых домов		
	Газоснабжение		
5.6.	Количество твердых бытовых отходов.	кг/сут.	-
5.7.			-

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Строительство многоквартирных жилых домов предусмотрено с 2-8 этап и общественного здания 1 этап.

Первый этап - строительство общественного здания (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей.

Второй этап - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями из 5-ти блок-секций (будет уточнено в проектной документации).

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей (для коммерческой недвижимости),
- расположение трансформаторной подстанции.

Третий этап - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями из 5-ти блок-секций (будет уточнено в проектной документации).

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,

-кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей (для коммерческой недвижимости).

Четвертый этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 4 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- расположение трансформаторной подстанции.

Пятый этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 5 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей.

Шестой этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- расположение трансформаторной подстанции,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

Седьмой этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

Восьмой этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

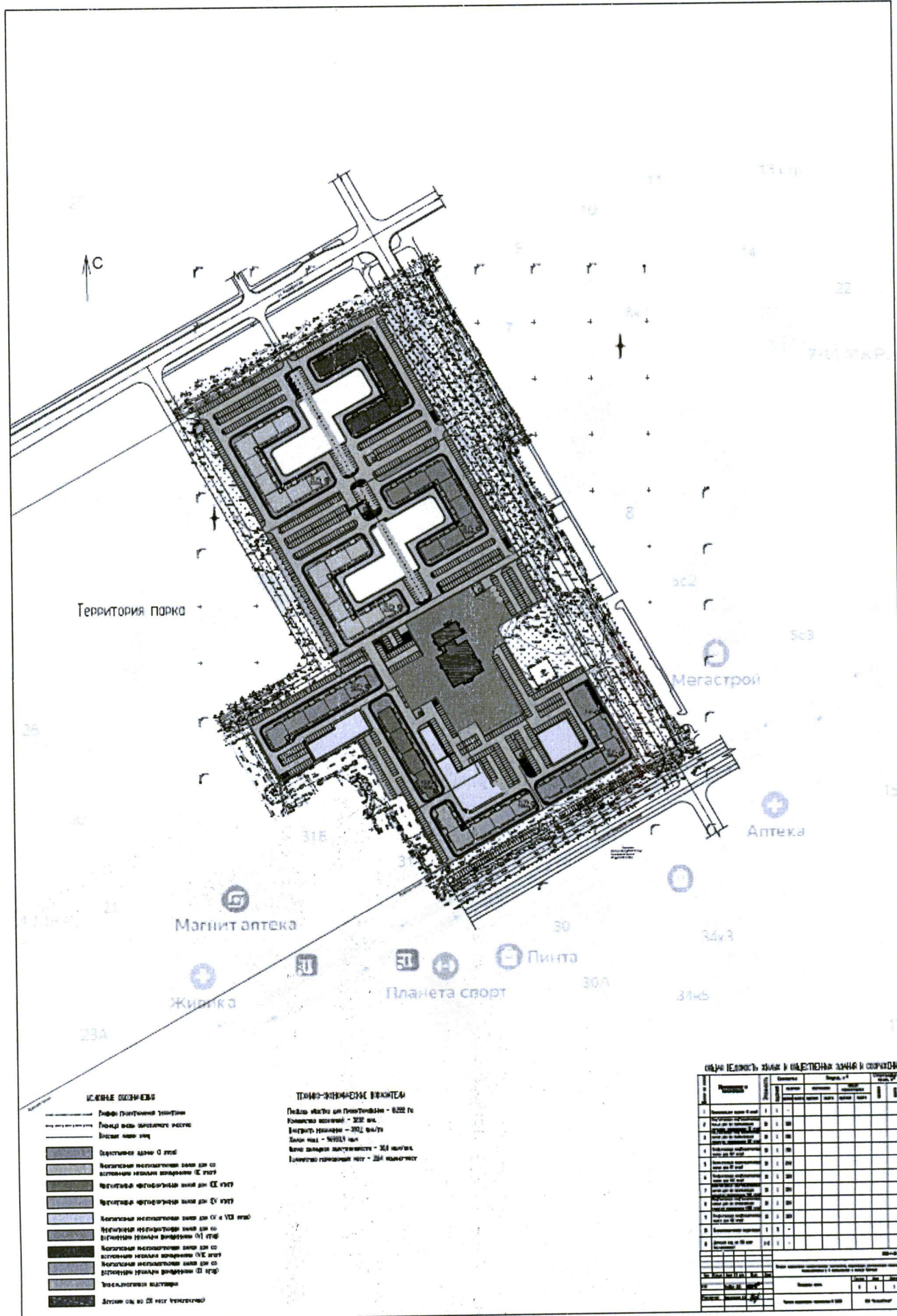
- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,

- расположение трансформаторной подстанции,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

Девятый этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

Чертеж планировки территории



ИСХОДНЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ

- Границы планировочной территории
- Границы зон зонирования территории
- Виды зон зонирования
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 30 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 40 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 50 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 60 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 70 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 80 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 90 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 100 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 110 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 120 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 130 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 140 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 150 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 160 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 170 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 180 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 190 км/ч
- Зона с ограничением скорости движения транспорта до 200 км/ч

Технико-экономические показатели

Площадь участка для проектирования - 6222 кв. м
 Количество жителей - 222 чел.
 Интенсивность застройки - 30% кв/га
 Объем вложений - 10000 кв. м
 Объем инвестиций - 30 кв. м
 Количество рабочих мест - 222 рабочих

ОБЪЕМ РАБОТЫ ИЛИ ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ И СЕРВИСОВ

№	Наименование работ	Единица измерения	Количество		Стоимость
			Факт	Планируемое	
1	Проектирование	кв. м	1	1	
2	Строительство	кв. м	1	1	
3	Эксплуатация	кв. м	1	1	
4	Обслуживание	кв. м	1	1	
5	Ремонт	кв. м	1	1	
6	Содержание	кв. м	1	1	
7	Эксплуатация	кв. м	1	1	
8	Обслуживание	кв. м	1	1	
9	Ремонт	кв. м	1	1	
10	Содержание	кв. м	1	1	
11	Эксплуатация	кв. м	1	1	
12	Обслуживание	кв. м	1	1	
13	Ремонт	кв. м	1	1	
14	Содержание	кв. м	1	1	
15	Эксплуатация	кв. м	1	1	
16	Обслуживание	кв. м	1	1	
17	Ремонт	кв. м	1	1	
18	Содержание	кв. м	1	1	
19	Эксплуатация	кв. м	1	1	
20	Обслуживание	кв. м	1	1	
21	Ремонт	кв. м	1	1	
22	Содержание	кв. м	1	1	
23	Эксплуатация	кв. м	1	1	
24	Обслуживание	кв. м	1	1	
25	Ремонт	кв. м	1	1	
26	Содержание	кв. м	1	1	
27	Эксплуатация	кв. м	1	1	
28	Обслуживание	кв. м	1	1	
29	Ремонт	кв. м	1	1	
30	Содержание	кв. м	1	1	
31	Эксплуатация	кв. м	1	1	
32	Обслуживание	кв. м	1	1	
33	Ремонт	кв. м	1	1	
34	Содержание	кв. м	1	1	
35	Эксплуатация	кв. м	1	1	
36	Обслуживание	кв. м	1	1	
37	Ремонт	кв. м	1	1	
38	Содержание	кв. м	1	1	
39	Эксплуатация	кв. м	1	1	
40	Обслуживание	кв. м	1	1	
41	Ремонт	кв. м	1	1	
42	Содержание	кв. м	1	1	
43	Эксплуатация	кв. м	1	1	
44	Обслуживание	кв. м	1	1	
45	Ремонт	кв. м	1	1	
46	Содержание	кв. м	1	1	
47	Эксплуатация	кв. м	1	1	
48	Обслуживание	кв. м	1	1	
49	Ремонт	кв. м	1	1	
50	Содержание	кв. м	1	1	

Приложение 2

к постановлению

Администрации города Кургана

от 31.01.2023 № 138

«Об утверждении проекта планировки незастроенной территории и проекта межевания незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Кургане»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)*

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ 15-ти образуемых участков, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:56, 45:25:020403:57, 45:25:020403:1480, 45:25:020403:1481, 45:25:020403:1482, 45:25:020403:1483, 45:25:020403:1484, 45:25:020403:1485, 45:25:020403:1486, 45:25:020403:1487, 45:25:020403:1488, 45:25:020403:1489, 45:25:020403:1490, 45:25:020403:1491, 45:25:020403:1492, 45:25:020403:1493, 45:25:020403:1494, 45:25:020403:2903.

Образование земельного участка :ЗУ1 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020403:57, 45:25:020403:1491, 45:25:020403:1492, 45:25:020403:1493

$:ЗУ1 = :57/п1 + :1492/п1 + :1493/п1 + :1491/п4 = 1611 + 4951 + 69 + 835 = 7466 \text{ м}^2.$

Образование земельного участка :ЗУ2 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020403:57, 45:25:020403:1490, 45:25:020403:1491, 45:25:020403:1492, 45:25:020403:1493

$:ЗУ2 = :57/п2 + :1490/п4 + :1491/п1 + :1492/п3 + :1493/п2 = 1803 + 1134 + 4128 + 763 + 14 = 7842 \text{ м}^2.$

Образование земельного участка :ЗУ3 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1488, 45:25:020403:1489, 45:25:020403:1490, 45:25:020403:57, 45:25:020403:1491

$:ЗУ3 = :1490/п1 + :1488/п2 + :1489/п2 + :1491/п2 = 5876 + 748 + 4 + 442 = 7070 \text{ м}^2.$

Образование земельного участка :ЗУ4 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1488, 45:25:020403:1486, 45:25:020403:56, 45:25:020403:1489, 45:25:020403:1490

$:ЗУ4 = :1488/п1 + :1486/п3 + :56/п5 + :1489/п1 + :1486/п5 + :1490/п2 = 5930 + 970 + 409 + 76 + 294 + 49 = 7728 \text{ м}^2.$

*

Приложение к постановлению отражает содержание утверждаемой части документации по планировке территории в целях закрепления её основных положений и доведения её содержания до граждан путем публикации в газете «Курган и курганцы» и размещения на официальном сайте муниципального образования города Кургана. Документация по планировке территории надлежащего качества в электронном виде размещена на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru в разделе «Градостроительная деятельность».

Образование многоконтурного земельного участка :ЗУ5 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1481, 45:25:020403:1483, 45:25:020403:1486, 45:25:020403:56

$$:ЗУ5 = :1481/п2 + :1483/п4 + :1486/п1 + :56/п1 + :1486/п4 + :56/п4 = 1054 + 3797 + 5585 + 1292 + 128 + 272 = 12128 \text{ м}^2.$$

Образование многоконтурного земельного участка :ЗУ6 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1484, 45:25:020403:1485, 45:25:020403:1483, 45:25:020403:1487, 45:25:020403:56, 45:25:020403:2903

$$:ЗУ6 = :1484/п2 + :1485/п1 + :1483/п3 + :1487/п1 + :56/п2 + :1487/п3 + :2903/п1 = 2706 + 80 + 1943 + 5118 + 1179 + 1335 + 468 = 12829 \text{ м}^2.$$

Образование земельного участка :ЗУ7 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1482, 45:25:020403:1480, 45:25:020403:1483, 45:25:020403:1484

$$:ЗУ7 = :1482/п1 + :1480/п2 + :1483/п1 + :1484/п1 = 4149 + 1700 + 2843 + 3312 = 12004 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ8 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1480, 45:25:020403:1494, 45:25:020403:1481, 45:25:020403:1483

$$:ЗУ8 = :1480/п1 + :1494/п1 + :1481/п1 + :1483/п2 = 3746 + 80 + 6228 + 1974 = 12028 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ9 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1483

$$:ЗУ9 = :1483/п6 = 64 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ10 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1483

$$:ЗУ10 = :1483/п5 = 85 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ11 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1487

$$:ЗУ11 = :1487/п4 = 190 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ12 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1490

$$:ЗУ12 = :1490/п3 = 64 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ13 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1492

$$:ЗУ13 = :1492/п4 = 64 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ14 - остаток земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:1492

$$:ЗУ14 = :1492/п2 = 1092 \text{ м}^2$$

Образование земельного участка :ЗУ15 произошло путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020403:1486, 45:25:020403:56, 45:25:020403:1487

$$:ЗУ15 = :1486/п2 + :56/п3 + :1487/п2 + :1488/п3 = 703 + 361 + 382 + 120 = 1566$$

м2.

Таблица 1

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Обозначение формируемого земельного участка	Обозначение	Кординаты поворотных точек		Категория земель
			Х	У	
1	2	4	5	6	7
1	ЗУ 1 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 7466 м2.	:ЗУ 1	440801,66 440826,89 440769,59 440781,52 440742,82 440754,84 440712,00 440677,33 440666,51 440704,83 440709,74 440714,53 440717,15 440725,16 440754,82 440801,66	2378607,97 2378615,11 2378646,37 2378667,72 2378689,36 2378710,86 2378734,80 2378672,76 2378653,40 2378632,02 2378640,82 2378638,10 2378636,64 2378650,99 2378634,14 2378607,97	Земли населенных пунктов
2	ЗУ 2 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 7842 м2.	:ЗУ 2	440735,79 440754,82 440725,16 440717,15 440721,51 440717,61 440710,62 440714,53 440709,74 440704,83 440666,51 440616,96 440665,79 440699,11 440736,08 440745,83 440735,79	2378600,10 2378634,14 2378650,99 2378636,64 2378634,20 2378627,22 2378631,12 2378638,10 2378640,82 2378632,02 2378653,40 2378564,78 2378537,49 2378597,11 2378577,02 2378594,48 2378600,10	Земли населенных пунктов
3	ЗУ 3 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 7070 м2.	:ЗУ 3	440730,98 440739,70 440759,35 440773,26 440777,86 440760,48 440755,30 440748,32 440752,22 440759,20 440767,50 440736,08 440699,11 440665,79 440669,34 440682,44 440676,12 440730,98	2378487,39 2378502,92 2378491,94 2378516,83 2378525,04 2378534,75 2378537,64 2378541,54 2378548,53 2378544,62 2378559,46 2378577,02 2378597,11 2378537,49 2378535,50 2378528,18 2378516,87 2378487,39	Земли населенных пунктов

4	ЗУ 4 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 7728 м ² .	:ЗУ 4	440747,36 440784,45 440792,38 440798,09 440812,66 440773,26 440759,35 440739,70 440730,98 440693,89 440747,36 440817,25 440821,46 440807,65 440820,07 440805,50 440793,54 440788,92 440817,25	2378391,39 2378457,74 2378471,92 2378468,73 2378494,80 2378516,83 2378491,94 2378502,92 2378487,39 2378421,04 2378391,39 2378503,02 2378510,54 2378518,26 2378540,39 2378548,54 2378527,12 2378518,86 2378503,02	Земли населенных пунктов
5	ЗУ 5 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 12128 м ² .	:ЗУ 5	440914,57 440951,67 440934,54 440937,71 440930,73 440935,92 440851,13 440803,32 440807,11 440844,77 440887,03 440891,35 440898,68 440901,00 440912,45 440914,57 440821,46 440833,84 440820,07 440807,65 440821,46	2378409,09 2378475,49 2378485,07 2378490,74 2378494,64 2378503,93 2378551,32 2378465,81 2378463,69 2378442,65 2378419,04 2378416,62 2378412,52 2378416,67 2378410,28 2378409,09 2378510,54 2378532,69 2378540,39 2378518,26 2378510,54	Земли населенных пунктов
6	ЗУ 6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 12829 м ²	:ЗУ 6	440955,40 441000,43 440986,80 440984,18 440963,15 440927,12 440896,18 440851,13 440935,92 440942,90 440955,40 440890,94 440863,16 440852,68 440830,24 440847,54 440855,62 440861,53 440871,00 440890,94	2378493,05 2378573,63 2378581,25 2378582,71 2378594,46 2378614,60 2378631,91 2378551,32 2378503,93 2378500,03 2378493,05 2378634,83 2378650,37 2378656,22 2378616,05 2378622,44 2378593,89 2378604,46 2378599,16 2378634,83	Земли населенных пунктов

7	ЗУ 7 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 12004 м2	:ЗУ 7	441090,15 441094,31 441114,56 441064,76 441032,51 441000,43 440955,40 441069,53 441090,15 440982,25 440986,15 440979,17 440975,27 440982,25	2378466,17 2378473,62 2378509,84 2378537,67 2378555,70 2378573,63 2378493,05 2378429,27 2378466,17 2378498,84 2378505,82 2378509,72 2378502,74 2378498,84	Земли населенных пунктов
8	ЗУ 8 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью – 12028 м2	:ЗУ 8	441024,06 441043,96 441046,51 441069,53 440955,40 440942,90 440937,71 440934,54 440951,67 440914,57 440931,53 440961,43 441024,06	2378347,90 2378383,51 2378388,06 2378429,27 2378493,05 2378500,03 2378490,74 2378485,07 2378475,49 2378409,09 2378399,61 2378382,91 2378347,90	Земли населенных пунктов
9	ЗУ 9 – предоставление коммунальных услуг, площадью – 64 м2.	:ЗУ 9	440982,25 440986,15 440979,17 440975,27 440982,25	2378498,84 2378505,82 2378509,72 2378502,74 2378498,84	Земли населенных пунктов
10	ЗУ 10 – предоставление коммунальных услуг, площадью – 85 м2.	:ЗУ 10	440937,71 440942,90 440935,92 440930,73 440937,71	2378490,74 2378500,03 2378503,93 2378494,64 2378490,74	Земли населенных пунктов
11	ЗУ 11 – предоставление коммунальных услуг, площадью – 190 м2.	:ЗУ 11	440871,00 440861,53 440855,62 440859,80 440871,00	2378599,16 2378604,46 2378593,89 2378579,13 2378599,16	Земли населенных пунктов
12	ЗУ 12 – предоставление коммунальных услуг, площадью – 64 м2.	:ЗУ 12	440755,30 440759,20 440752,22 440748,32 440755,30	2378537,64 2378544,62 2378548,53 2378541,54 2378537,64	Земли населенных пунктов
13	ЗУ 13 – предоставление коммунальных услуг, площадью – 64 м2.	:ЗУ 13	440717,61 440721,51 440717,15 440714,53 440710,62 440717,61	2378627,22 2378634,20 2378636,64 2378638,10 2378631,12 2378627,22	Земли населенных пунктов
14	ЗУ 14 – деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность, площадью – 1092 м2	:ЗУ 14	440781,52 440793,54 440754,84 440742,82 440781,52	2378667,72 2378689,24 2378710,86 2378689,36 2378667,72	Земли населенных пунктов
15	ЗУ 15 – улично-дорожная сеть, площадью – 1566 м2	:ЗУ 15	440896,18 440890,94 440871,00 440859,80 440833,84	2378631,91 2378634,83 2378599,16 2378579,13 2378532,69	Земли населенных пунктов

			440821,46	2378510,54	
			440817,25	2378503,02	
			440788,92	2378518,86	
			440777,86	2378525,04	
			440773,26	2378516,83	
			440812,66	2378494,80	
			440798,09	2378468,73	
			440803,32	2378465,81	
			440851,13	2378551,32	
			440896,18	2378631,91	

Дополнительно следует отметить, что сумма площадей исходных земельных участков по сведениям ЕГРН составляет 82210 кв.м. После введения на территории Курганской области системы координат МСК 45 фактические площади исходных земельных участков изменились и сумма площадей составила 82220, что на 10 кв.м. больше суммы площадей исходных земельных участков по сведениям ЕГРН. Таким образом, сумма площадей образуемых земельных участков составила 82220 кв.м.

Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Согласно письму №22-16-4475 от 21.08.2018г. от Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области на проектируемых земельных участках с кадастровыми номерами 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны – отсутствуют.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Для общего пользования предусматривается образование земельного участка с условным номером :ЗУ15.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж 3 - зона застройки многоэтажными жилыми домами. Выбранные виды разрешенного использования относятся к основным видам разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Кургана, утвержденными 12.12.2018 г. Решением Курганской городской Думы № 203.

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

1). Наименование вида разрешенного использования земельного участка ЗУ1-ЗУ8: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Код вида разрешенного использования земельного участка - 2.6.

2). Наименование вида разрешенного использования земельного участка ЗУ9-ЗУ13:

Предоставление коммунальных услуг.

Код вида разрешенного использования земельного участка - (3.1.1).

3) Наименование вида разрешенного использования земельного участка ЗУ14

Деловое управление - код вида разрешенного использования земельного участка -

4.1.

Магазины - код вида разрешенного использования земельного участка - 4.4.

Банковская и страховая деятельность - Код вида разрешенного использования земельного участка - 4.5.

- 4) Наименование вида разрешенного использования земельного участка ЗУ15
Улично-дорожная сеть
Код вида разрешенного использования земельного участка - 12.0.1

4. Размеры образуемых земельных участков.

Минимальный размер земельных участков для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» составляет 2000 кв.м., максимальный размер – не установлен.

Минимальный размер земельных участков для вида разрешенного использования «магазины» составляет 800 кв.м., максимальный размер – не установлен.

Для видов разрешенного использования:

- предоставление коммунальных услуг
- деловое управление
- банковская и страховая деятельность
- улично-дорожная сеть

минимальные и максимальные размеры земельных участков не установлены.

5. Обеспечение доступом образуемых земельных участков к землям общего пользования.

Обеспечение образуемых земельных участков доступом к землям общего пользования осуществляется по территории земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:3155 и земельного участка с условным номером :ЗУ15.

