

Российская Федерация
Курганская область



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРГАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от "30" ноября 2018 г. N 4854

Курган

Об утверждении проекта планировки для комплексного освоения территории по ул. Мостостроителей в городе Кургане (Этап 1)

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 19 декабря 2007 года № 318, заключением о результатах публичных слушаний от 14.11.2018 г. по проекту планировки для комплексного освоения территории по ул. Мостостроителей в городе Кургане (Этап 1) Администрация города Кургана **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить проект планировки для комплексного освоения территории по ул. Мостостроителей в городе Кургане (Этап 1) согласно приложению.
2. 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.
3. Разместить сведения проекта планировки для комплексного освоения территории по ул. Мостостроителей в городе Кургане (Этап 1) в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Кургана, а также на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru в разделе «Градостроительная деятельность».
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана Иванову Е.Г.

Руководитель Администрации
города Кургана

Сартасова Лилия Геннадьевна
(3522) 42-86-81 доб. 622#

А.Ю. Потапов

Приложение
к постановлению
Администрации города Кургана
от 30.11.2018 № 4834
«Об утверждении проекта
планировки для комплексного
освоения территории по ул.
Мостостроителей в городе Кургane
(Этап 1)»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)*

Проект планировки для комплексного освоения территории по ул. Мостостроителей в г. Кургane (Этап 1) выполнен по заказу ООО «Промресурс» в соответствии с контрактом и заданием на разработку проекта. Проект планировки является градостроительным документом, учитывающим:

- основные направления развития, преобразования территории города Курган с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, перспективной численности населения;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- меры по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- предложения по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- сохранению, восстановлению и развитию природно-ландшафтного комплекса, улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;
- градостроительные требования к экологическому и санитарному благополучию;
- необходимое территориальное обеспечение, что технологически должно быть поддержано программными документами с конкретными источниками финансирования, сроками исполнения и контролем, и тем самым должна быть достигнута главная цель – повышение качества жизни (возможность получения работы, нормальные жилищные условия, соответствующий уровень развития здравоохранения, образования, культуры, рекреации, улучшения состояния экологии, безопасности жизни и т.д.).

* 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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru. В полном объеме и первозданном формате материалы документации по планировке территории подлежат хранению в отделе по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана, в электронном виде материалы документации по планировке территории надлежащего качества размещены на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru в разделе «Градостроительная деятельность».

Исходя из вышеизложенного, основная цель работы – разработка социально-ориентированного градостроительного документа – проекта планировки жилого комплекса, реализация которого предполагает формирование благоприятной среды жизнедеятельности. Проект планировки жилого комплекса разработан в соответствии со СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП, СП и СанПиН в области градостроительства. Разработка проекта основывается на комплексе исходных материалов законодательного, проектного и нормативного характера, статистических данных.

Кроме того, работа опирается на различные ранее утвержденные документы прогнозного характера, статьи, отчеты по тематике современного подхода обеспечения устойчивого развития жилого комплекса.

Основные из них:

- Правила землепользования и застройки города Кургана (Решение Курганской городской Думы от 19.12.2007 № 318);
- Генеральный план города Кургана (Решение Курганской городской Думы от 20.10.2010 № 215);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области, утвержденные постановлением Правительства Курганской области от 31 марта 2009 года № 178.

В проекте предусмотрены пути обеспечения архитектурно-планировочными средствами устойчивого социально-экономического состояния жилого комплекса.

Расчетные сроки проекта: 3 года.

Исходный год – 2017 год.

Проект планировки жилого комплекса является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития жилого комплекса, устанавливающих правовой режим использования земельных участков, для последующей стадии разработки проектной документации.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

Территория под комплексное освоение согласно Правилам землепользования и застройки города Кургана находится в жилой зоне Ж2, кадастровом квартале 45:25:020501 и участке с кадастровым номером 45:25:020501:79. Удаленность жилого комплекса от центральной части города составляет 5 километров. Район в целом обеспечивается маршрутами внутригородского пассажирского транспорта.

Весь комплекс разделен на три этапа и представляет собой три участка с кадастровыми 45:25:020501:78; 45:25:020501:80; 45:25:020501:79, разделенные продолжением улиц на три части с востока на запад.

Все три части находятся в **территориальной зоне Ж2** – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешённого использования земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка – комплексное освоение территории.

С южной стороны комплекс ограничивает улица Мостостроителей, а с северной стороны ограничивает озеро Черное.

Рельеф участка спокойный с общим уклоном в северо-восточную сторону. На данный момент территория под жилой комплекс является не застроенной.

2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

Экологическая безопасность среды жизнедеятельности включает условия, обеспечивающие благоприятное существование людей в окружающей среде и совокупность природных и техногенных процессов, протекающих в рамках, не допускающих отрицательных воздействий на здоровье человека.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СНиП 11-04-2003 и действующими на момент разработки проекта требованиями СанПиН и техническими регламентами устанавливаются следующие ограничения на использование территории жилого комплекса:

- защитные и санитарно-защитные зоны;
- специальные зоны (взрывоопасные, противопожарные, охранные зоны коммуникаций и сооружений).

Указанные ограничения приведены на чертеже Лист 1 «Чертеж планировки территории М 1:1000».

Отображение границ ориентировочного размера санитарных, защитных, санитарно-защитных зон (по СП, СНиП, СанПин) от объектов до жилой застройки:

- ширина санитарного разрыва в/в ЛЭП-35 кВ – 15 м, ЛЭП-10 кВ – 10 м по обе стороны от крайних проводов;
- ширина охранной зоны магистрального водовода – 10 м в сухих грунтах и 50 м в мокрых грунтах по обе стороны;
- ширина зоны санитарной охраны водопроводных сооружений – 50 м;
- ширина охранной зоны газопроводов высокого давления: от ГРС до ГРП – по 10 м в обе стороны от газопроводов;
- ширина санитарно-защитной зоны: от кладбища – 50 м, от полигона ТКО – 1000 м, от коммунальных и промышленных предприятий от 50 до 300 м в зависимости от характера производства.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физического воздействия на атмосферный воздух подтвержден результатам натурных исследований и измерений.

Комплексная оценка антропогенных и природных факторов позволяет учесть их влияние на качество природной и создаваемой градостроительной среды и прогнозировать возможное улучшение условий при застройке территории и ее эксплуатации.

Эколого-градостроительные требования к застройке территории, выдвинутые в Генеральном плане города Кургана, для проектируемой территории являются обязательными при выполнении любых проектных работ в пределах границ жилого комплекса.

3. ВАРИАНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

Исходя из природных особенностей местности и сложившейся ситуации, основными направлениями дальнейшего территориального развития являются:

- развитие жилых и общественных территорий для удовлетворения потребностей населения жилого комплекса в жилищном строительстве, в социальной, инженерно-транспортной инфраструктурах;
- развитие природного комплекса (зеленых насаждений, газонов, скверов, бульваров и т.д.);
- развитие рекреационных объектов, приближенных к озеру Черное;

– осуществление мероприятий по повышению уровня санитарного, экологического состояния жилого комплекса, рекультивации нарушенных территорий.

4. РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Площадь земельного участка с кадастровым номером 45:25:020501:79 (I этап) составляет 226299,0 м². Жилая застройка проектируется из 5-ти этажных многоквартирных домов, состоящих из не более 4-х блок-секций.

Распределение объема строительства жилья по этажности, очередности приведены ниже

Таблица 1

Показатели	Исходный 2017	Расчетный срок до 2025	В т.ч. на 1 этап
1	2	3	4
Общая полезная площадь квартир, м ²		51128,00	51128,00
Количество квартир, шт. однкомнатных двухкомнатных		512 256 256	512 256 256
Площадь застройки, м ²		18800,00	18800,00
Плотность населения жилого комплекса, чел/га		163,57	163,57
Общее количество жителей (из расчета 18м ² общ. площ./1 чел)		3700	3700

Развитие и преобразование жилой территории, предусматриваемое проектом планировки, должно сопровождаться комплексом санитарно-гигиенических требований и работ по благоустройству на основе обеспечения оптимальной плотности застройки.

4.1. РАЗВИТИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Дальнейшее развитие жилого комплекса предусматривает развитие инфраструктуры с тем, чтобы способствовать:

- повышению уровня и разнообразия доступных для населения мест приложения труда за счет расширения, в т.ч. нового строительства, коммерческо-деловой и обслуживающей сферы;
- повышению уровня образования, уровня здоровья, культуры;
- достижению нормативных показателей обеспеченности учреждениями социально-гарантированного уровня обслуживания (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, поликлиники и т.д.);
- повышению доступности центров концентрации объектов культурно-бытового обслуживания, объектов рекреации;
- в конечном итоге, повышению качества жизни и развития человеческого потенциала.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания на расчетный срок произведен по показателям с учетом НГП «Региональных нормативов

градостроительного проектирования Курганской области» и приведен ниже, таблица 2.

Таблица 2 – Расчет потребности населения в учреждениях на 3 этапа

№ 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	-	-	3700
Учреждения народного образования				
1	Детское дошкольное учреждение, место	100 мест на 1 тыс. чел.	370	<u>250</u> 1,21
2	Общеобразовательная школа, учащиеся	180 мест на 1 тыс. чел.	648	<u>800</u> 1,58
3	Внешкольные учреждения, место	8 % общего числа школьников	64	<u>150</u> встроен.
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания				
4	Магазины, м ² торговой площади	280 м ² на 1 тыс. чел.	1036,0	<u>3000</u> 1408
	в том числе:	100 м ² на 1 тыс. чел.	370	<u>1600</u> 1008
	– продовольственных товаров	180 м ² на 1 тыс. чел.	666	<u>1400</u> 400
5	Предприятия общественного питания, место	40 м ² на 1 тыс. чел.	148	<u>100</u> встроен.
6	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	9 м ² на 1 тыс. чел.	34	<u>50</u> встроен.
7	Аптека, м ² общей площади	10 м ² на 1 тыс. чел.	37	<u>50</u> встроен.

Намечаемые проектом мероприятия по развитию социальной инфраструктуры планировки жилого комплекса в городе Кургане по ул. Мостостроителей будут способствовать существенному улучшению условий жизнедеятельности населения, увеличению коммерческой эффективности, пополнению бюджета города Кургана, тем самым – повышению качества жизни населения.

4.2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Весь комплекс разделен на три этапа и представляет собой три участка с кадастровыми 45:25:020501:78; 45:25:020501:80; 45:25:020501:79, разделенные продолжением улиц на три части с востока на запад.

Все три части являются **территориальной зоной Ж2** – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

I Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:79 выбран в связи с тем, что он примыкает к существующей застройке и является ее развитием.

Вся транспортная и инженерная инфраструктура имеет свое развитие для всех последующих этапов так же с южной его части (I этап) и далее II и III как логическое развитие I этапа.

I Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:79 включает в себя объекты социальной инфраструктуры:

- детское дошкольное учреждение на 250 мест;
- общеобразовательная школа на 800 учащихся;
- торговый центр на 3000,00 м² общей площади.

II Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:80 выбран в связи с тем, что он примыкает к вновь развивающейся застройке (I этап) и является ее развитием.

Вся транспортная и инженерная инфраструктура имеет свое развитие для всех последующих этапов так же с южной его части (I этапа) и далее к III этапу как логическое развитие II этапа.

II Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:80 не включает в себя объекты социальной инфраструктуры.

III Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:78 выбран в связи с тем, что он примыкает к вновь развивающейся застройке (II этапа) и является ее развитием.

Вся транспортная и инженерная инфраструктура имеет свое развитие для III этапа так же с южной его части последовательно (I и II этапа) как логическое развитие I и II этапа.

III Этап на участке с кадастровым номером 45:25:020501:78 включает в себя объекты социальной инфраструктуры:

- детское дошкольное учреждение на 250 мест.

5.ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

I этап, для участка с кадастровым номером 45:25:820501:79

Таблица 3 – Баланс территории

№ п/п	Территория	Единицы измерен ия	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория квартала в красных линиях – всего в том числе:					
1	Территория жилой застройки	га	-		22,09	100
2	Участок школы на 800 п. мест	га	-		3,20	14,5
3	Участок детского сада на 250 п. мест	га	-		1,95	8,8
4	Участки объектов культурно-	га			0,60	2,7

	бытового и коммунального обслуживания		-			
5	Автостоянки для временного хранения	га	-		0,50	2,26
6	Территория общего пользования:					
6.1	Участки зеленых насаждений	га	-		4,50	20,37
6.2	Улицы, проезды	га	-		3,20	14,49
7	Прочие территории	га	-		8,14	36,88

Таблица 4 – Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	2	3	4
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	22,09
	В том числе территории:		
	– жилая застройка	га	1,88
	– объекты социальной инфраструктуры	га	5,70
	– рекреационных зон	га	4,50
	– зон транспортной инфраструктуры	га	3,20
	– иных зон	га	6,81
1.2	Из общей площади проектируемого микрорайона территории общего пользования – всего	га	5,10
	Из них:		
	– зеленые насаждения общего пользования	га	1,43
	– улицы, дороги, проезды, площади	га	3,37
	– прочие территории общего пользования	га	0,30
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	3700
2.2	Плотность населения в жилых зонах	чел./га	167,5
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общ. пл.	51128,0
	Жилая площадь	м ²	26440,0
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	5
3.3	Количество квартир:		
	однкомнатных	шт.	256
	двухкомнатных	шт.	256
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1	Аптека	раб. место	4
4.2	Магазин продовольственных товаров	м ² общ. пл.	1600,0
4.3	Магазин промышленных товаров	м ² общ. пл.	1600,0
4.4	Предприятие бытового обслуживания	раб. место	15
4.5	Школа	мест	800
4.6	Детский сад	мест	250

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
4.7	Торговый центр	м ² торг. площади	3000,0
5	Транспортная инфраструктура		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего.	км	2,42
5.2	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей.	маш-мест	723
6	Инженерное оборудование		
6.1	Водопотребление (максимально-суточное)	м ³ /сут	997,92
6.2	Водоотведение (максимально-суточное)	м ³ /сут	997,92
6.3	Электропотребление	кВт/ч	920,0
6.4	Расход газа	тыс. тут/год.	3,482
6.5	Потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение:		
	Жилых домов	тыс. Гкал/год	17,740
	Объектов соцкультбыта	тыс. Гкал/год	3,971
6.6	Количество твердых бытовых отходов	кг/сут.	2737,0

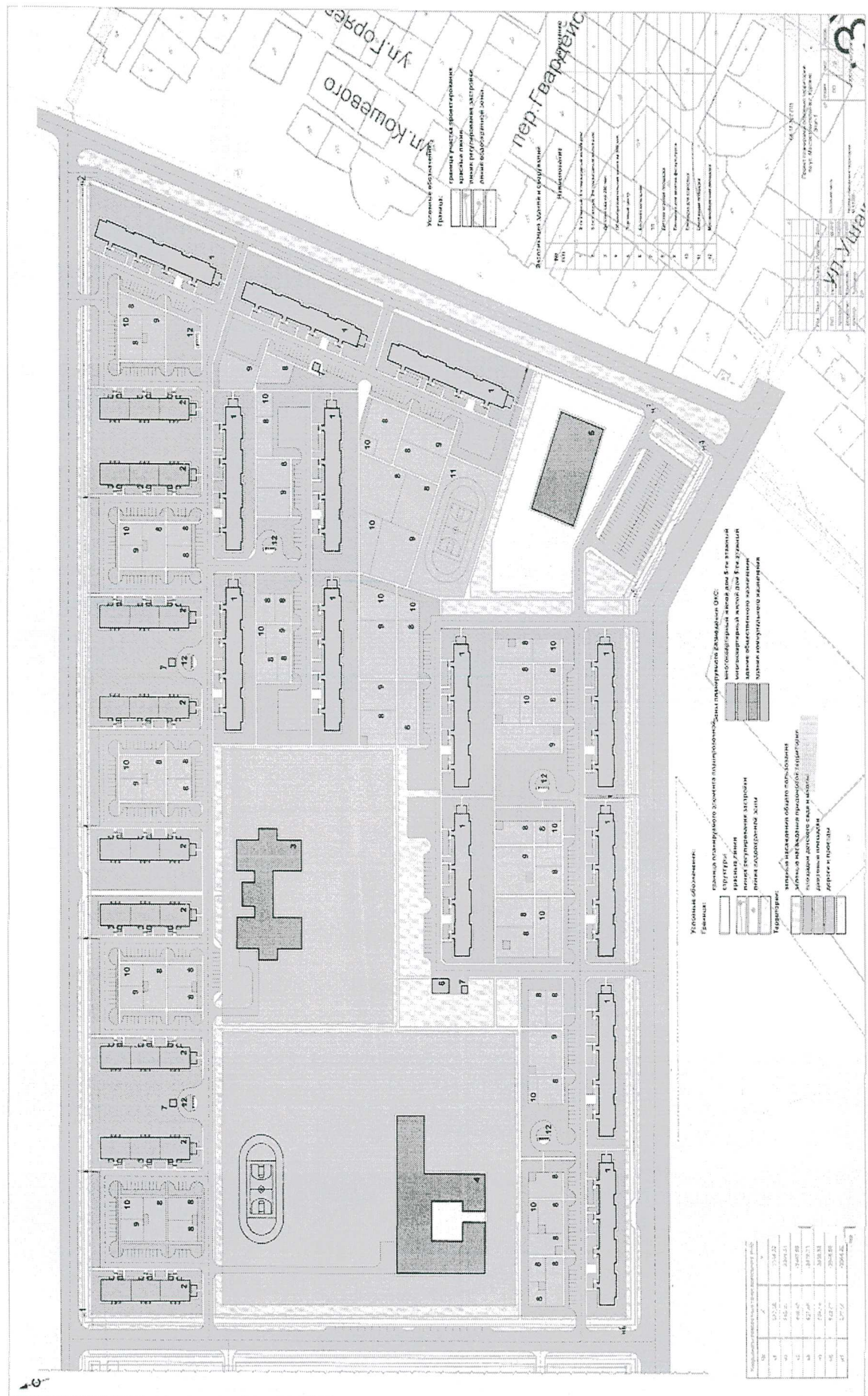


Схема размещения инженерных сетей и сооружений

