

ПРОЕКТ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬ ПОД МЕДИЦИНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ В ГОРОДЕ КУРГАНЕ

The project of land allocation for a medical facility in the city of Kurgan

М. А. Топорова, бакалавр

И. А. Старицына, кандидат геолого-минералогических наук, доцент
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Н. В. Вашукевич, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

В статье рассматривается проект отвода земель под размещение медицинского учреждения. Приведена характеристика г. Кургана. Выбраны 2 варианта земельных участков под размещение учреждения. Проанализированы площади данных вариантов по природно-климатическим показателям, в том числе по рельефу. Описаны территории вариантов согласно карте зон с особыми условиями использования территории города Кургана. Приведены и рассчитаны капитальные затраты на проект.

Ключевые слова: земельный участок, проект отвода земель, Курган, медицинское учреждение, зона здравоохранения, землеустройство.

Summary

The article discusses the project of allotment of land for the placement of a medical institution. The characteristic of the city of Kurgan is given. 2 variants of land plots for the placement of the institution have been selected. The areas of these variants are analyzed according to natural and climatic indicators, including relief. The territories of the variants are described according to the map of zones with special conditions of use of the territory of the city of Kurgan. The capital costs of the project are presented and calculated.

Keywords: land plot, land allotment project, Kurgan, medical institution, health zone, land management.

Под отводом земельного участка понимается комплекс землеустроительных действий с целью установления в натуре границ земельного участка и в последующем предоставлении его в собственность или в иное вещное право (владение или в аренду) [1].

Курган является достаточно экономически развитым с большим числом промышленных предприятий и заводов. Даже при динамике уменьшения численности населения города Кургана, ввод жилья продолжает увеличиваться с каждым годом [9]. Жилой фонд города Кургана составляет 8090,0 тыс. м², по состоянию на 1 января 2024 года средняя обеспеченность на 1 жителя составляла 25,4 м² жилья [4]. Одновременно с жильем строятся торговые и культурно-развлекательные центры, детские сады, школы, медицинские учреждения и иные социально значимые объекты.

Площадь зоны здравоохранения на территории города курган составляет 774284 +/- 308 м² [8]. В данной работе планируется разобрать проект отвода земельного участка под медицинское учреждение. Проектируемое медицинское учреждение по первому варианту планируется расположить на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030304:386, в г.Кургане по ул. Карбышева, 33, а по второму варианту на территории земель, государственная собственность которых не разграничена [2] (КК 45:25:030304) (рис.1).

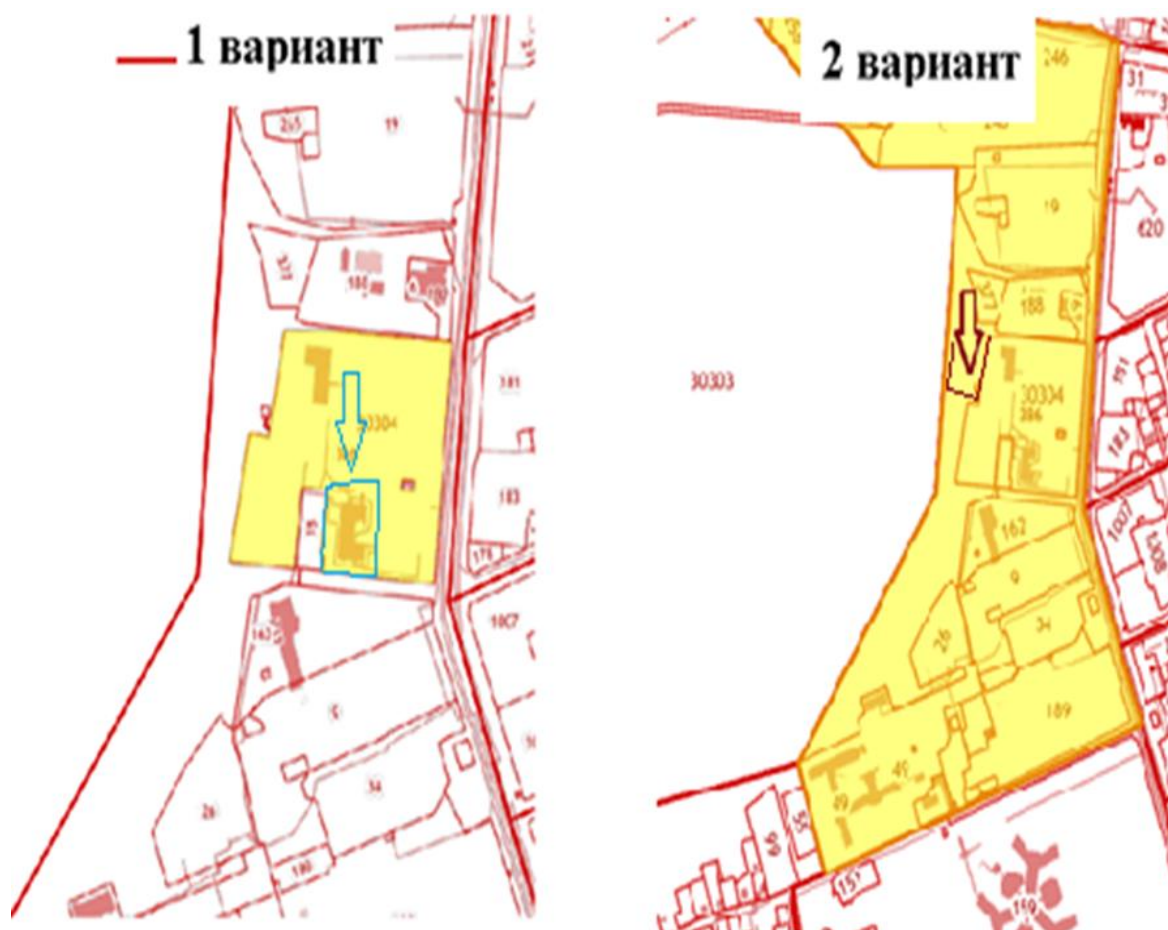


Рис. 1. Варианты расположения медицинского учреждения

В табл. 1 представлены основные данные по земельным участкам, на которых планируется размещение медицинского учреждения.

Таблица 1

Характеристика земельных участков

Наименование показателя	Значение по 1 варианту	Значение по 2 варианту
Кадастровый номер	45:25:030304:386	Образование земельного участка
Кадастровый квартал	45:25:030304	45:25:030304
Адрес	город Курган, ул. Карбышева, 33	город Курган, ул. Карбышева
Площадь уточненная	41 030 кв. м	10600 кв.м (планируемая площадь)
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Здравоохранение	-

Как видно из табл. 1 расположение проектируемого объекта на земельном участке по первому варианту – перевод земель из одной категории земельного участка в другую не требуется, по второму варианту требуется образование земельного участка с установлением вида разрешенного использования [6]. В соответствии с картой градостроительного зонирования города Кургана по первому и второму варианту земельный участок расположен в территориальной зоне «Зоны здравоохранения» (рис. 2) [10].



Рис. 2. Территориальные зоны города Кургана (фрагмент карты градостроительного зонирования [8])

При сопоставлении двух вариантов проекта выявлено следующее: оба варианта расположения медицинского учреждения тщательно продуманы и обоснованы. Максимально учтены необходимые требования к размещению объекта медицинского назначения. Грунтовыми и поверхностными водами участок не подтопляется что видно на рис.3 (территория участка не входит в территорию подтопляемых территорий) [7].



Рис. 3. Площадь подтопляемых территорий г. Кургана

Наилучшим и наиболее эффективным решением в части проектируемого объекта – признается первый вариант – расположение объекта на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030304:386 (г. Курган, улица Карбышева, дом 33): Рельеф площадки земельного участка относительно ровный, спланированный [13]. Организация отводимого земельного участка увязана с существующими транспортными коммуникациями [5]. На рис. 4 представлен ситуационный план размещения медицинского учреждения.



Рис. 4. Ситуационный план размещения медицинского учреждения

Отводимый земельный участок находится в границе зон с особыми условиями использования территории [12], а именно:

- приаэродромная территория (30 км) – размещение проектируемого хирургического корпуса на земельном участке не препятствует приаэродромной зоне аэропорта;
- охранная зона ЛЭП – площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями составляет 79,0 м²;
- охранная зона теплотрассы – часть земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями составляет 1683,0 м².

Технико-экономические показатели определены в границе отведенного земельного участка, в границе работ [11] и представлены в табл. 2.

Таблица 2

Технико-экономические показатели отвода земель

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Площадь участка в границе отвода	м ²	35091,0
Площадь участка в границе работ	м ²	4910,2
Площадь застройки	м ²	1367,1

В табл. 3 представлены данные на стоимость строительных работ.

Таблица 3

Смета на строительство планируемого медицинского учреждения

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Площадь застройки	м ²	1367,1
Стоимость материалов	руб.	
Земляные работы	м ²	4910,2
Стоимость земляных работ	руб.	1225500
Демонтаж	м ²	3600
Площадь асфальтобетонного покрытия	м ²	2103,0
Стоимость асфальтобетонного покрытия	руб.	850000
Заработная плата работников (стройка здания)	руб.	12000000 (из расчета на 50 человек сроком на 6 месяцев)
Аренда оборудования	руб.	1200000
Подведение водоснабжения, электро-снабжения и прочего	руб.	5000000
Итого	руб.	20275500

Согласно табл. 3 стоимость всех работ на создание медицинского учреждения составят порядка 20,3 млн.руб.

В целом проект отвода земельных участков, представляет собой расчет и обоснование площади земельного участка. Проект отвода разрабатывается на стадии предварительного согласования месторасположения объектов [3].

Библиографический список

1. *Вершинин В. В.* Отвод земель для государственных нужд [Электронный ресурс] // Право и управление. 2023. № 1. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otvod-zemel-dlya-gosudarstvennyh-nuzhd-pravovye-mehanizmy-i-praktika> (дата обращения: 06.05.2024).
2. *Зайнуллин Р. Р.* Отвод и постановка на кадастровый учет земельного участка // Науки о земле. 2022. № 1. С. 59-62.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001. № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.05.2024).
4. Инвестиционный паспорт муниципального образования города Курган от августа 2023 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1717349365> (дата обращения: 22.05.2024).

5. *Кононова В. Н.* Отвод земель для несельскохозяйственных целей в республике Казахстан // Colloquium-Journal. Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина. 2019. № 10-2 (34). С. 41-45.
6. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.05.2024).
7. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_128653 (дата обращения: 07.05.2024).
8. Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана: Решение Курганской городской Думы от 12.12.20018 г. № 203 (ред. от 19.08.2020) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.kurgan-city.ru/newclerk/-1/222840> (дата обращения: 07.05.2024.)
9. Официальный сайт муниципального образования город Курган [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.kurgan-city.ru/> (дата обращения: 15.05.2024).
10. Решение Курганской городской Думы от 20 октября 2010 года № 215 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования города Кургана» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.kurgan-city.ru/>(дата обращения: 15.05.2024).
11. *Снежко И. И., Вяткина Г. В.* Отвод земель для несельскохозяйственных целей // Достижения аграрной науки в производство: сборник тезисов. 27–28 ноября 2020 года. Екатеринбург: Изд-во Уральского государственного аграрного университета, 2020. С. 21-24.
12. *Старицына И. А., Вашукевич Н. В., Старицына Н. А.* Анализ использования земель Уральского экономического района // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: материалы Национальной научной конференции. 17 мая 2019 года. Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2019. С. 253-260.
13. *Хорина А. А., Летникова Д. В.* Отвод земель под строительство объектов недвижимости // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей XIX Международной научно-практической конференции. В 2 ч. 15 января 2019 года Пенза: Наука и Просвещение, 2019. С. 215-217.