



Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Кургана с учетом выявленных особенностей

Е.Г. Черных¹

¹Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень, Российская Федерация

Аннотация. *Постановка задачи.* Отсутствие интеграции градостроительной документации с другими стратегиями развития города, такими как транспортная, экологическая или социальная политика приводит к несоответствию между планами и реальными потребностями населения. Поэтому, необходим анализ теоретических основ влияния градостроительной документации на развитие территории города Кургана, с учетом гармонизации социально-экономических показателей муниципального образования, а также оценка существующего градостроительного зонирования города Кургана с целью выявления неэффективных участков и предложения направлений по улучшению сложившейся ситуации.

Актуальность темы определяется тем, что города постоянно растут и развиваются, правильная организация зонирования территории города помогает эффективному использованию земельных ресурсов, созданию комфортных условий для проживания, а также сохранению природных ресурсов и улучшения экологии.

Целью проведенного исследования является выявление особенностей градостроительного зонирования территории города Кургана.

Задачи: Определение территориальных зон города Кургана (жилые, коммерческие, промышленные, рекреационные и т.д.), выявление их особенностей и распределения по территории; анализ плотности застройки, экологических ограничений, доступности социальных услуг и инфраструктуры, количества объектов историко-культурного наследия; формулирование предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Кургана с учетом выявленных особенностей.

Результаты. Основные результаты исследования состоят в том, что проведено комплексное исследование градостроительного зонирования города Кургана с учетом физико - географических, социально-экономических условий.

Выводы. Значимость полученных результатов состоит в том, что выявленные особенности позволяют определить направления сохранения исторический застройки города, сформировать рекомендации по улучшению градостроительных решений в контексте устойчивого территориального планирования муниципального образования.

Ключевые слова: общественно-деловая зона, градостроительное зонирование город Курган, историко-культурное наследие, градостроительные регламенты, правила землепользования и застройки

Для цитирования: Черных Е.Г. Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Кургана с учетом выявленных особенностей // Известия КГАСУ, 2026, № 1 (75), с. 176-187, DOI: 10.48612/NewsKSUAE/75.15, EDN: IJIBWF

Proposals for amendments to the land use and development regulations of the city of Kurgan, taking into account the identified features

E.G. Chernykh¹

¹Industrial University of Tyumen, Tyumen, Russian Federation

Abstract. Problem Statement. The lack of integration of urban planning documentation with other urban development strategies, such as transport, environmental, or social policies, leads to a discrepancy between plans and the actual needs of the population. Therefore, it is necessary to analyze the theoretical foundations of the influence of urban planning documentation on the development of the city of Kurgan, taking into account the harmonization of the municipality's socio-economic indicators. This analysis also requires the assessment of the existing urban planning zoning of Kurgan to identify ineffective areas and propose improvements.

The relevance of this topic is determined by the fact that cities are constantly growing and developing. Proper zoning of the city's territory facilitates the efficient use of land resources, the creation of comfortable living conditions, the conservation of natural resources, and environmental improvement.

The objective of this study is to identify the characteristics of urban planning zoning in Kurgan.

The tasks are to define the territorial zones of Kurgan (residential, commercial, industrial, recreational, etc.), identify their characteristics, and their distribution across the territory. The analysis of development density, environmental constraints, accessibility of social services and infrastructure, and the number of historical and cultural heritage sites was conducted; amendments to the Land Use and Development Regulations for the city of Kurgan were proposed, taking into account the identified characteristics.

Results. The main findings of the study include a comprehensive study of Kurgan's urban zoning, taking into account its physical, geographical, and socioeconomic conditions.

Conclusions. The significance of the results obtained is that the identified characteristics will help determine areas for preserving the city's historic development and formulate recommendations for improving urban planning solutions within the context of sustainable territorial planning for the municipality.

Keywords: public and business zone, urban zoning of the city of Kurgan, historical and cultural heritage, urban planning regulations, land use and development regulations

For citation: Chernykh E.G. Proposals for amendments to the land use and development regulations of the city of Kurgan, taking into account the identified features // News of KSUAE, 2026, № 1 (75), p. 176-187, DOI: 10.48612/NewsKSUAE/75.15, EDN: IJIBWF

1. Введение

Проблема несогласованности между сохранением исторического наследия и современными градостроительными требованиями является одной из ключевых в сфере градостроительства и архитектуры. Она проявляется в конфликте между необходимостью сохранять культурные и архитектурные памятники прошлого и потребностью в развитии городской инфраструктуры, обеспечении комфортных условий для жизни и работы, а также внедрении современных технологий.

Анализ мировой литературы по вопросам разработки градостроительной документации позволяет выявить ключевые тенденции, подходы и методы, которые применяются в различных странах. Ниже представлены основные направления и выводы, основанные на исследованиях и публикациях в этой области.

Роберт Гилмор Понтиус в своих работах подчеркивает важность устойчивого развития в градостроительстве, акцентируя внимание на необходимости интеграции экологических, социальных и экономических факторов [1]. Якубу А. Закария, Хелен Аколго-Азупого и Джозеф Соале обсуждают законы Ганы о землеустройстве и

планировании с исторической точки зрения. Методология исследования включает в себя документальное исследование исторических документов для изучения эволюции этих законов, охватывающих период с колониального периода до наших дней. Результаты данного исследования показывают, что на протяжении многих лет в Гане было принято множество законов о землеустройстве и планировании, что существует очевидный спрос на землю среди населения и желание застройщиков использовать свои земли. Таким образом, тема планирования является важной для заинтересованных сторон в Гане [2].

Лисия Фелисиони Барбора в своих работах рассматривает стратегии устойчивого городского планирования на уровне районов Праги с акцентом на баланс интересов жителей, застройщиков и муниципальных властей. В условиях быстрой урбанизации и растущего спроса на жилье подчеркивается необходимость создания устойчивых, комфортных для жизни и функционально разнообразных районов. В ее исследованиях представлена эффективность инструментов оценки устойчивости городов [3].

Чандан Дас и Сатиш Чандра Гаркоти в своих работах делают вывод о том, что стремительно разрастающиеся города с одновременным ростом населения оказывают огромное давление на существующие зеленые зоны и биоразнообразие в городах. Растущее загрязнение воздуха, высокие выбросы углерода, а также увеличение интенсивности внезапных паводков и эффект городского острова тепла в быстрорастущих мегаполисах Индии, особенно в Национальной столичной территории Дели, вызывают тревогу по поводу благополучия городских жителей [4]. Чжао Минь разработал «Инструкцию по созданию системы территориального планирования и контролю за ее реализацией» Центрального Комитета КПК и Государственного Совета КНР, имеющую большое значение и далеко идущие последствия. Также автор отмечает, что общая структура «Системы территориального планирования» была уточнена путем объединения существующих Плана основных функциональных зон, Плана землепользования, Плана городского и сельского развития и других пространственных планов [5].

Анализ мировой зарубежной литературы и успешные примеры различных стран показывают, что интеграция устойчивых практик и технологий в градостроительное планирование может значительно улучшить качество городской среды.

Важно отметить, что в настоящее время научные исследования российских ученых в области разработки градостроительной документации существуют без системно-структурной взаимосвязи между собой, отдельными обособленными направлениями по группам авторов. Исследования авторов [6], выступающих за качество разработанной градостроительной документации, напрямую влияющее на реализацию градостроительной политики органов государственной власти и местного самоуправления, закрывают одно направление исследований. В свою очередь, автор Бондаренко М.В говорит о функции института градостроительного зонирования, заключающейся в планировании общественно - деловой жизни в поселениях, регулировании нагрузки на транспортную инфраструктуру, обеспечении благоприятной экологической обстановки и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, формировании и защиты архитектурного облика поселения [7]. Н. Г. Овчинникова и Н. В. Алиева выступают за усиление методологических подходов, связанных с разработкой планов, на основе комплексного подхода к изучению документов территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки населенных мест, что позволяет определить, на чем сосредоточить усилия, на чем сконцентрировать организационные, финансовые и иные ресурсы, а главное — как их распределить во времени [8].

Несмотря на внушительное количество научных работ российских и зарубежных авторов, связанных с проблемой интеграции градостроительной документации с другими стратегиями развития муниципальных образований, можно говорить лишь о начальном этапе создания целостного методологического обеспечения этого научного направления.

Анализ практик градостроительного зонирования в российских городах является не менее важным аспектом современного городского строительства и управления территорией с учётом интеграции природных, экологических и исторических факторов.

Природные (рельеф, водные объекты, зелёные насаждения, климатические условия), исторические и экологические факторы оказывают существенное влияние на

градостроительное развитие. В российских городах часто наблюдается недостаточная интеграция этих факторов в правила землепользования и застройки, что приводит к:

- Нарушению экологического баланса
- Ухудшению качества городской среды
- Повышению рисков природных катастроф (затопления, оползни и др.)
- Снижению рекреационной ценности территорий
- Несогласованности между сохранением исторического наследия и современными

градостроительными требованиями

- Недостаточной защите исторических зон от некачественной застройки
- Отсутствие чётких правил и механизмов интеграции исторических объектов в современную городскую среду

Причинами могут быть: недостаточная детализация ключевых факторов в градостроительной документации; отсутствие комплексного подхода к документам территориального планирования; конфликты интересов между застройщиками и экологическими, историческими аспектами.

Анализ градостроительного зонирования города Москва показывает, что исторический центр (например, районы вокруг Кремля, Китай-города, Замоскворечья) испытывает давление со стороны современной застройки, что приводит к конфликтам между сохранением культурного наследия и необходимостью развития инфраструктуры. Природные факторы, такие как река Москва и зелёные зоны (например, Лосинный Остров), часто оказываются под угрозой из-за расширения жилых и коммерческих зон. В 2017 году был принят Генеральный план Москвы, который предусматривает создание «зон охраны объектов культурного наследия» с жёсткими ограничениями на застройку. Также активно развивается концепция «зелёного каркаса» города - система парков и природных территорий, интегрированных в городскую среду.

Опыт города Санкт-Петербурга, как - города с уникальным историческим наследием и статусом объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО показывает, что особенно остро стоит вопрос сохранения исторического облика и архитектурного ансамбля. Природные условия - близость Финского залива, многочисленные каналы и реки — требуют особого внимания к вопросам гидрологического режима и защиты от наводнений. В городе действует особый режим охраны исторического центра, включающий запрет на строительство зданий выше определённой этажности. Также разработаны специальные правки в правила землепользования и застройки, учитывающие историко-культурные особенности.

В пример также можно поставить город Екатеринбург, рост урбанизации которого приводит к активной застройке пригородных территорий, что часто происходит без учёта природных особенностей (например, рельефа, лесных массивов). Исторические объекты и кварталы не всегда защищены от реконструкций и сноса. Решением данного вопроса органы местного самоуправления города Екатеринбурга явилось внедрение проектов по созданию «зелёных коридоров» и сохранению природных территорий, а также разработка программ по сохранению исторического наследия с учётом современных градостроительных требований. Так в 2020 году был утверждён новый генеральный план города, в котором заложены принципы комплексного учёта природных и исторических факторов, включая создание охранных зон вокруг памятников и сохранение природных ландшафтов.

Принимая во внимание изложенное, целью данного исследования является анализ особенностей градостроительного зонирования территории города на примере города Кургана. *Задачи* исследования включают: 1. Изучение географической, социально-экономической характеристики объекта исследования для выявления зависимости исследуемых факторов при принятии градостроительных решений 2. Выявление особенностей градостроительного зонирования территории города Кургана 3. Формирование предложений по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Кургана с учетом выявленных особенностей.

2. Материалы и методы

Теоретические и экспериментальные исследования выполнены как на основе методов системного анализа, синтеза, наблюдения, сравнения, измерения, обобщения, так

и с использованием специализированных методов компьютерного моделирования, геоинформационного информационного моделирования с использованием пакетов программ QGIS, Аксиома, MapInfo.

При выполнении анализа были рассмотрены, изучены следующие документы: Генеральный план, правила землепользования и застройки, стратегия социально-экономического развития города Кургана.

В целом, генеральный план города Кургана является инструментом планирования и развития города на долгосрочную перспективу. Он определяет стратегические направления развития и позволяет повысить качество жизни жителей города.

Правила землепользования и застройки на территории города Кургана регламентируют порядок и допустимые виды использования земельных участков, перечень основных территориальных зон, обеспечивающие сбалансированный учет экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, а также осуществление строительства на основе правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Стратегия социально-экономического развития города Кургана предусматривает улучшение экологической ситуации через создание и сохранение зелёных зон, парков, лесопарков, водоохранных зон. В свою очередь генеральный план и правила землепользования и застройки не в полной мере предусматривают достаточное количество таких зон, допуская их сокращение в пользу жилой или промышленной застройки, что противоречит экологическим целям стратегии.

Стратегия социально-экономического развития города учитывает комплексное развитие исторических кварталов с учётом их культурной ценности и современного использования, в отличие от действующего генерального плана и правил землепользования и застройки Кургана, которые не предусматривают механизмов для бережной реконструкции и адаптации исторических зданий и территорий, что ведёт к утрате исторической среды и снижению культурной привлекательности города.

Таким образом, наблюдается отсутствие консолидации градостроительной документации со стратегией социально-экономического развития города Кургана. Все эти документы разрабатываются и утверждаются муниципальными органами управления города в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами Российской Федерации [9]. После проведения анализа документов территориального планирования и градостроительного зонирования можно выявить несколько особенностей в пространственном развитии исследуемой территории.

3. Результаты и обсуждение

В Правилах Землепользования и Застройки города Кургана¹ установлено 7 основных видов территориальных зон — это жилая зона; общественно-деловая зона; производственная зона; зоны инженерной и транспортной инфраструктуры; зоны сельскохозяйственного назначения; зоны рекреационного назначения; зоны специального назначения

Первой особенностью градостроительного зонирования в Кургане является то, что Река Тобол протекает посередине города и разделяет его на две части, что накладывает на множество территорий особые условия использования, включая водоохранные и прибрежные защитные полосы (рис.1).

Река и её водоохранная зона и прибрежная защитная полоса затрагивают массу участков, входящих в такие территориальные зоны, как жилая застройка, общественно-деловая зона, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования, накладывая эти ограничения на использование земельных участков [10].

В прибрежных и водоохранных зонах размещение земельных участков (ЗУ) регулируется с целью сохранения водных объектов и их экосистем. Основные требования включают:

¹ Об утверждении Правил Землепользования и Застройки города Кургана : Решение Курганской городской Думы N 203 от 12.12.2018 г: [утверждено главой города Кургана] - Текст : электронный // Администрация Курганской области : [сайт] – URL: <https://www.kurgan-city.ru/city/perspect/zeml/>.

- Соблюдение установленных ограничений на использование ЗУ.
- Запрет на определённые виды деятельности, которые могут нанести вред водным объектам.
- Необходимость получения разрешений и согласований для строительства и других работ.
- Соблюдение минимальных расстояний от водных объектов при размещении объектов недвижимости.
- Ограничения на распашку земель, выпас скота и другие сельскохозяйственные практики вблизи водоёмов.
- Требования по сохранению прибрежной растительности и ландшафтов.

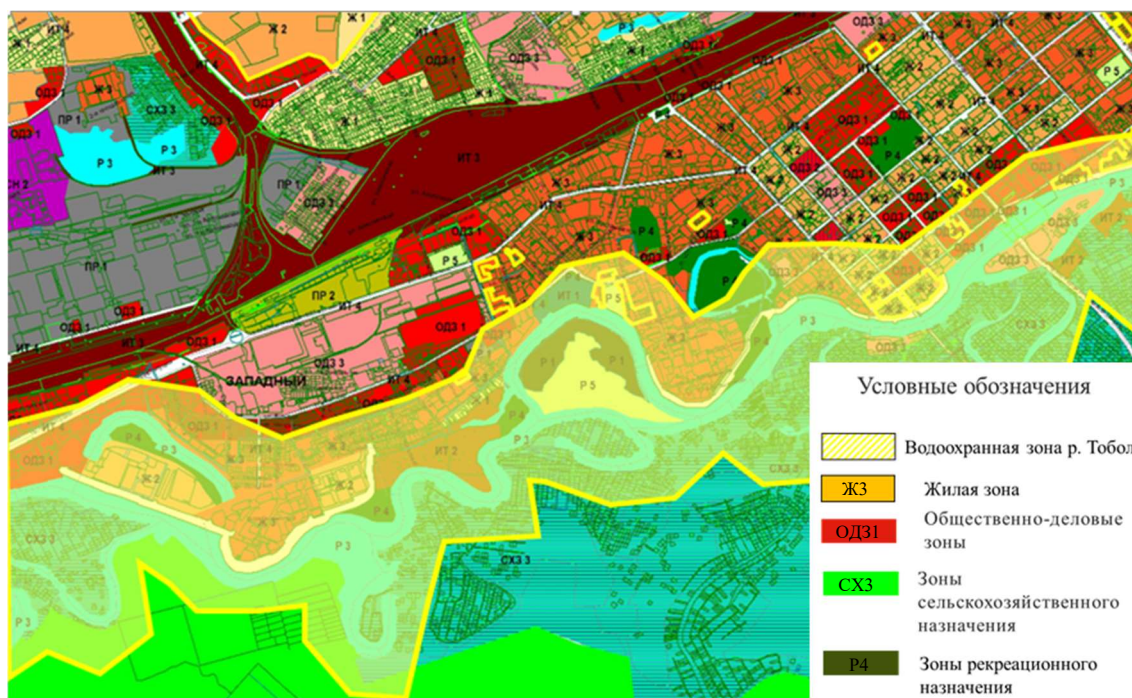


Рис.1. Фрагмент наложения водоохраной зоны р. Тобол на территориальные зоны (иллюстрация авторов)

Fig. 1. Fragment of the superposition of the Tobol River water protection zone on territorial zones (illustration by the authors)

Второй особенностью является то, что с юга на восток города расположилась территория, обозначенная зеленым цветом, это территория подтопления при 25% расчетной обеспеченности с уровнем воды до 674 см от нуля поста, она занимает наибольшую площадь и имеет наибольший процент. Здесь преимущественно находятся зоны сельскохозяйственного использования, жилые зоны и общественно-деловые зоны (рис. 3).

Сельскохозяйственная зона (СХ) — предназначена для аграрного производства. Разрешено использование земель под пашни, пастбища, сенокосы и многолетние насаждения. Допускается строительство сельскохозяйственных зданий и сооружений (например, хранилищ, ангаров).

Жилая застройка — делится на зоны индивидуальной (Ж1), среднеэтажной (Ж2) и многоэтажной (Ж3) застройки. Установлены параметры участков, высотность, отступы, плотность застройки, а также требования к благоустройству (проезды, площадки, озеленение, зоны для выгула животных и т.д.).

Общественно-деловые зоны (ОДЗ) — включают деловую, медицинскую и многофункциональную зоны. Предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, культуры, питания, а также жилых домов, гостиниц, гаражей и других общественно значимых объектов.

Взаимосвязь подтопления и градостроительства определенно существует, так как вопрос установления зон подтопления лежит на стыке двух областей: гидрометеорологии

и градостроительного планирования. Зоны подтопления связаны с находящимися поблизости водными объектами, и их использование ограничено [11]. Затопление или высокий уровень грунтовых вод могут привести к разрушению находящихся на этой земле объектов, а хозяйственная деятельность может вызвать загрязнение воды.

Третьей особенностью является застройка историко-культурными объектами, в основном они сосредоточены центральной части города.

Основные направления градостроительного развития исторического центра города Кургана определяются общественно-значимой ролью исторического центра как комплексного памятника русского градостроительства и архитектуры, центра деловой и общественной активности, центра туризма, а так же, требованиями защиты, сохранения и восстановления исторической городской среды и культурно-значимых элементов природного ландшафта, развития инфраструктуры и эффективного использования территории, развития представительских, культурных и досуговых функций исторического центра, при этом, снижение его роли как административного и делового центра [12,13].

На территории города Кургана находится 1147 объектов историко-культурного наследия включая памятники архитектуры, археологии и монументального искусства. По назначению они подразделяются на: федеральные - 727; региональные - 418; местного - 2; утрачено - 14.

Эти объекты являются неотъемлемой частью исторического облика Кургана, формируют туристическую привлекательность города, служат важными элементами культурной идентичности Курганской области. Для Российской Федерации — это часть общенационального фонда исторических ценностей, включённых в единый государственный реестр ОКН.

Актуальность их сохранения сегодня особенно высока в связи с интенсивной застройкой и утратой исторической застройки (рис.2).

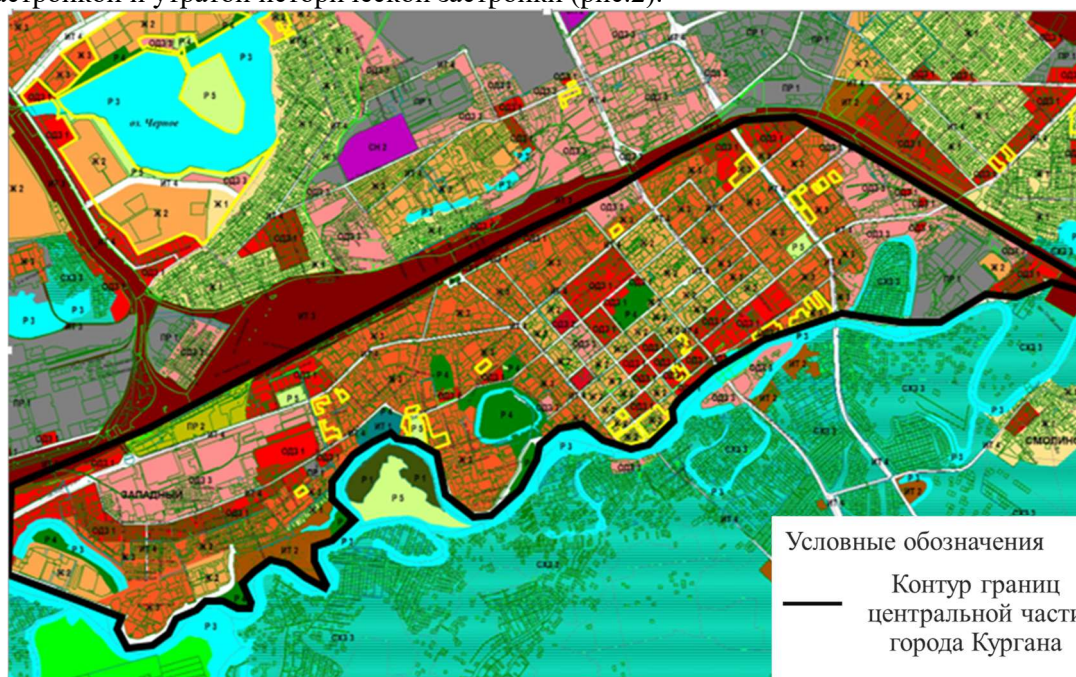


Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования с контуром границ центральной части исторической застройки города Кургана (иллюстрация авторов)

Fig. 2. Fragment of the urban zoning map with the outline of the boundaries of the central part of the historical development of the city of Kurgan (illustration by the authors)

В настоящее время памятники истории и культуры расположены в различных территориальных зонах, таких как: Жилые зоны (Ж1–Ж3); Общественно-деловые зоны (ОДЗ); Зоны специального назначения (СН); Зоны рекреационного назначения (Р).

Для каждой из этих зон установлены разные градостроительные регламенты, что приводит к техническим затруднениям при сохранении, содержании и реставрации объектов культурного наследия.

Итогом выполненного анализа, в качестве предложений, можно сформулировать следующее: в целях сохранения историко-культурного потенциала города Кургана выделить отдельную территориальную зону.

К примеру, в структуре правил землепользования и застройки города Тюмени выделена специализированная территориальная зона - общественно-деловая зона историко-культурного центра. Основной целью установления данной зоны является сохранение историко-градостроительной структуры, обеспечение сбалансированного развития деловых, культурных и туристических функций, а также формирование архитектурной среды, соответствующей статусу исторического центра.

В рамках исследования были подготовлены редложения о перенятии опыта города Тюмени на примере города Кургана, с внесением изменений в правила землепользования и застройки города Кургана (табл. 1).

В частности, выделить в общественно-деловой зоне – подзону, общественно-деловую зону историко-культурного значения, которая будет регламентирована в использовании.

В основной вид разрешенного использования входят – Музеи, выставочные залы, картинные и художественные салоны; театры, концертные залы; Административные и офисные здания при условии размещения в нижних этажах офисов объектов культурного и обслуживающего назначения; библиотеки.

Таблица 1

Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Кургана в часть 7. Общественно-деловая зона историко-культурного значения

№	Наименование вида разрешенного использования
Основной вид разрешенного использования	
1	Музеи, выставочные залы, картинные и художественные салоны
2	Театры, концертные залы
3	Административные и офисные здания при условии размещения в нижних этажах офисов объектов культурного и обслуживающего назначения
4	Библиотеки
Условный вид разрешенного использования	
1	Культовые сооружения
2	Специализированные школы
Вспомогательный вид разрешенного использования	
1	Пункты охраны порядка
2	Малые архитектурные формы, парковые скульптуры, памятники, фонтаны и иные объекты благоустройства

В условный вид разрешенного использования – культовые сооружения; специализированные школы. Вспомогательный вид разрешенного использования содержит – пункты охраны порядка; малые архитектурные формы, парковые скульптуры, памятники, фонтаны и иные объекты благоустройства.

Функциональное назначение: преимущественно общественные и культурные учреждения (музеи, театры, выставочные залы), административные здания, небольшие гостиницы, кафе. Ограничения: запрещено строительство ТЦ и жилых многоквартирных домов, запрещена сносная застройка без согласования с органами охраны культурного наследия. Архитектурные регламенты: высотность до 3 этажей, стилистическое соответствие окружающей исторической застройке. Озеленение и благоустройство: обязательное включение элементов исторического оформления улиц, сохранение существующих бульваров и скверов.

Таблица 2

Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки г.Кургана

Основные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Административные и офисные здания при условии размещения в нижних этажах офисов объектов культурного и обслуживающего назначения	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50,0%.
Музеи, выставочные залы, картинные и художественные салоны	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60,0%.
Театры, концертные залы	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60,0%.
Библиотеки	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60,0%.
Условные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Культовые сооружения	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60,0%.
Специализированные школы	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Максимальное количество надземных этажей - 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40,0%.
Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Пункты охраны порядка	Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м. Максимальное количество надземных этажей - 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60,0%.
Малые архитектурные формы, парковые скульптуры, памятники, фонтаны и иные объекты культуры	Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%

Внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Кургана с созданием дополнительной подзоны может иметь ряд потенциальных эффектов:

1. Сохранение и охрана историко-культурного наследия

- Защита памятников архитектуры и исторических объектов от несанкционированной застройки и разрушения [14,15].

- Введение ограничений по высотности, фасадам, материалам и стилю зданий поможет сохранить исторический облик и атмосферу территории.

2. Развитие туризма и культурной сферы

- Создание подзоны «Общественно-деловая зона историко-культурного значения» способствует развитию музеев, выставочных залов, культурных центров, кафе и гостиниц, что привлечёт туристов и повысит экономическую активность. Это может стимулировать создание рабочих мест и развитие малого и среднего бизнеса в сфере услуг.

3. Повышение инвестиционной привлекательности

- Чёткое зонирование и регулирование создают прозрачные условия для инвесторов, заинтересованных в реставрации и адаптации исторических зданий под современные нужды. Это поспособствует привлечению инвестиций в сохранение и развитие городской среды.

4. Улучшение качества городской среды

- Введение зоны с особым регламентом позволит планировать комфортные общественные пространства, пешеходные зоны, зеленые насаждения, что повысит качество жизни жителей и посетителей.

- Создание условий для культурного досуга и общественных мероприятий укрепит социальные связи в городе.

В целях охраны объектов культурного наследия и достижения гармоничного их включения в развивающуюся структуру современного города необходимо предусмотреть:

— установление охранных зон вокруг объектов культурного наследия с ограничениями на виды и объемы строительных и иных работ, которые могут повлиять на сохранность объекта;

- интеграцию объектов культурного наследия в генеральные планы и проекты развития города с учетом их историко-культурной ценности и архитектурных особенностей;

- проведение реставрационных работ с применением современных технологий, а также адаптация объектов к современным функциям без утраты их историко-культурной ценности.

- эффективное использование историко-культурного наследия для целей современного формирования городской застройки, выделение на территории города характерных микросред, анализ принципов и особенностей архитектурно-пространственной композиции, присущих исторической части города Кургана, которая позволит при осуществлении реконструкции и нового строительства успешно решить проблему единства и своеобразия города в целом.

4. Заключение

Результатом проделанной работы стало определение территориальных зон города Кургана (жилые, коммерческие, промышленные, рекреационные и т.д.), выявление их особенностей и распределения по территории, анализ плотности застройки, экологических ограничений, доступности социальных услуг и инфраструктуры, количества объектов историко-культурного наследия, а также формулировка предложений проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки г. Кургана.

Итогом выявленных преимуществ и недостатков территории города Кургана, сформулированы следующие рекомендации, масштабирование которых возможно на аналогичные регионы со схожими проблемами территориального планирования:

1. Рекомендовать органам местного самоуправления внести изменения в

правила землепользования и застройки, добавив общественно-деловую зону историко-культурного значения (ОД – 4) для возможности регламентирования использования и сохранения памятников историко-культурного наследия.

2. Органам местного самоуправления провести процедуру публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.

Благодаря учету всех особенностей современного состояния застроенных территорий, внесения изменений в градостроительную документацию, обеспечится сбалансированное развитие историко-культурных объектов различного назначения, а также формирование архитектурной среды, соответствующей статусу исторического центра.

Перспектива дальнейших исследований возможна в части разработки проектов планировки территорий исследуемой исторической части городов, а также внесение изменений в местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований.

Список литературы / References

1. Pontius, R.G., Boersma, W., Castella, J.C. et al. Comparing the input, output, and validation maps for several models of land change. *Ann Reg Sci* 42, P. 11–37 (2008). <https://doi.org/10.1007/s00168-007-0138-2>
2. Zakaria Y.A., Akolgo-Azupogo H. & Soale J. Land development and planning laws in ghana: the historical perspective. *FURP* 2, 15 (2024). <https://doi.org/10.1007/s44243-024-00041-2>
3. Felicioni L., Hejtmánková B., Kuzmič M., Pelčíková P., Aranda N., Schulzová K., Svobodová M., Vácha T., Volf M., Zámečníková K. (2025). Czech Republic: Sustainable Urban Planning: Approaches to Neighbourhood-Level Sustainability Design in Prague. In: Schachtner, C. (eds) *The European Smart City Movement*. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-96700-9_23
4. Das C., Garkoti S.C. & Dhyani S. Application of City Biodiversity Index to the Fast-Expanding City of Delhi, India, for Urban Sustainability and Resilience. *Anthr. Sci.* 4, 148–170 (2025). <https://doi.org/10.1007/s44177-025-00095-x>
5. Min Z. (2025). The Construction Logic and Operation Strategies of the Territorial Spatial Planning System of China. In: Peng, Z. (eds) *Theories and Frontiers in Territorial Spatial Planning. Urban Sustainability*. Springer, Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-96-9825-7_3
6. Лептюхова О. Ю., Скуридин М.Е. Методический подход к оценке качества разработки карты градостроительного зонирования // Экономика строительства и природопользования. 2022. № 1-2(82-83). С. 168-174. EDN CSRXHL.
Leptyukhova O. Yu., Skuridin M.E. A methodological approach to assessing the quality of urban zoning map development // *Economics of construction and environmental management*. 2022. No. 1-2(82-83). P. 168-174. EDN CSRXHL.
7. Бондаренко, М. В. Градостроительное зонирование как правовой инструмент обеспечения устойчивого развития населенных пунктов // Новизна. Эксперимент. Традиции (Н.Экс.Т). 2022. Т. 8. № 1(17). С. 8-14. EDN BYDZCY.
Bondarenko M. V. Urban zoning as a legal instrument for ensuring sustainable development of populated areas // *Novelty. Experiment. Traditions (N. Ex. T)*. 2022. Vol. 8. No. 1 (17). P. 8-14. EDN BYDZCY.
8. Овчинникова Н. Г., Алиева Н. В. Организация рационального использования территории посредством градостроительного зонирования // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (НПИ). Серия: Социально-экономические науки. 2021. Т. 14. № 4. С. 144-150. DOI 10.17213/2075-2067-2021-4-144-150. EDN TPLUBV.
Ovchinnikova N. G., Alieva N. V. Organization of rational use of the territory through urban zoning // *Bulletin of the South-Russian State Technical University (NPI). Series: Social and Economic Sciences*. 2021. Vol. 14. No. 4. P. 144-150. DOI 10.17213/2075-2067-2021-4-144-150. EDN TPLUBV.
9. Атаманов С. А. Основные положения методологии кадастровой деятельности // Геодезия и картография. 2021. Т. 82. № 8. С. 45–54. DOI 10.22389/0016-7126-2021-974-8-45-54.

- Atamanov S. A. Basic provisions of the methodology of cadastral activities // *Geodesy and cartography*. 2021. Vol. 82. No. 8. P. 45–54. DOI 10.22389/0016-7126-2021-974-8-45-54.
10. Карпик А. П., Лисицкий Д. В., Осипов А. Г., Савиных В. Н. Геокогнитивные методы обеспечения анализа и прогнозирования социально-экономического развития территорий // *ИнтерКарто. ИнтерГИС*. 2021. Т. 27. № 2. С. 128–140. DOI 10.35595/2414-9179-2021-2-27-128-140.
Karpik A. P., Lisitsky D. V., Osipov A. G., Savinykh V. N. Geocognitive methods for supporting analysis and forecasting of socio-economic development of territories // *InterCarto. InterGIS*. 2021. Vol. 27. No. 2. P. 128–140. DOI 10.35595/2414-9179-2021-2-27-128-140.
11. Карпик А. П., Мусихин И. А., Ветошкин Д. Н. Интеллектуальные информационные модели территорий как эффективный инструмент пространственного и экономического развития // *Вестник СГУГиТ*. 2021. Т. 26. № 2. С. 155–163. DOI 10.33764/2411-17592021-26-155-163
Karpik A. P., Musikhin I. A., Vetoshkin D. N. Intelligent information models of territories as an effective tool for spatial and economic development // *Bulletin of SSUGiT*. 2021. Vol. 26. No. 2. P. 155–163. DOI 10.33764/2411-17592021-26-155-163
12. Павлова В. А., Степанова Е. А., Уварова Е. Л. Последовательное проектирование многоуровневой информационной базы для инвентаризации земель // *Геодезия и картография*. 2023. Т. 84. № 3. С. 43–54. DOI 10.22389/0016-7126-2023-993-3-43-54.
Pavlova V. A., Stepanova E. A., Uvarova E. L. Sequential design of a multi-level information base for land inventory // *Geodesy and Cartography*. 2023. Vol. 84. No. 3. P. 43–54. DOI 10.22389/0016-7126-2023-993-3-43-54.
13. Тимоховец В.Д., Катышева А.А. Учет оздоровительного и социального аспектов при проектировании парковых зон // *Известия КГАСУ*. 2025. №2(72). С. 444-454. DOI: 10.48612/News of KSUAE/72.36. EDN: WKETVX
Timokhovets V.D., Katysheva A.A. Taking into account health and social aspects in the design of park areas // *News of KSUAE*. 2025. No. 2 (72). P. 444-454. DOI: 10.48612/News of KSUAE/72.36. EDN: WKETVX
14. Сулейманов А.М., Карпова И.В., Троепольская Н.Е., Галимова Л.Р., Шинкарев А.Н. Реставрация архитектурного наследия как фактор формирования культурной идентичности // *Архитектура и строительство России*. 2023. № 4(248). С. 82- 85. EDN LLDWGW
Suleimanov A.M., Karpova I.V., Troepolskaya N.E., Galimova L.R., Shinkarev A.N. Restoration of architectural heritage as a factor in the formation of cultural identity // *Architecture and Construction of Russia*. 2023. No. 4 (248). P. 82-85. EDN LLDWGW
15. Валиуллин А.А., Валиуллина А.В., Сафина Л.Р. Концепция развития окраинных и пригородных территорий в рамках расширения городов // *Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика*. 2024. № 1(3). С. 440-455. EDN RWOACD
Valiullin A.A., Valiullina A.V., Safina L.R. Concept for the development of peripheral and suburban territories within the framework of urban expansion// *Architecture. Restoration. Design. Urbanism*. 2024. No. 1(3). P. 440-455. EDN RWOACD

Информация об авторах

Черных Елена Германовна, доктор технических наук, профессор, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень, Российская Федерация
E-mail: chernyheg@tyuiu.ru, ORCID: 0000-0002-2644-4721

Information about the authors

Elena G. Chernykh, doctor of technical sciences, professor, Industrial University of Tyumen, Tyumen, Russian Federation
E-mail: chernyheg@tyuiu.ru, ORCID: 0000-0002-2644-4721

Дата поступления: 30.10.2025

Дата принятия: 27.04.2026