

Формат А4

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),
РАСПОЛОЖЕННОЙ В МКР-НЕ «ИППОДРОМ» В ГОРОДЕ
МАХАЧКАЛЕ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 05:40:000078, НА ВСЮ
ТЕРРИТОРИЮ МКР-НА ИППОДРОМ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ МЕЖДУ ПРОСПЕКТОМ
НАСРУТДИНОВА, УЛ. НУРМАГОМЕДА ГАДЖИМАГОМЕДОВА,
ПРОЕЗДОМ ГАДЖИМАГОМЕДОВА И УЛ. ГАМЗАТ-БЕКА**

**Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть**

Генеральный директор



Д.Н. Панин



МАХАЧКАЛА, 2025

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Положение о характеристиках планируемого развития территории		
II.	Положения об очередности планируемого развития территории		
III.	Чертеж планировки территории	Лист	Масштаб
		ПП 1	1:1000
	Приложение		

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Результаты инженерных изысканий		
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
3	Обоснование соответствия планируемых параметров		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		
6	Обоснование очередности планируемого развития территории		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП 2	1: 10 000
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП 3	1:1000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП 4	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	ПП 5	1:1000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП 6	1:1000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП 7	1:1000
	Приложение		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования		
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд		
3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков		
4	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)		
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с градостроительным кодексом для территориальных зон		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМ 1	1:1000

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование	Лист	Масштаб
I.	Графическая часть		
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ПМ 2	1:1000

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4

Оглавление

Введение	6
I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	11
1. Граница территории проектирования.....	11
2. Функциональное зонирование	17
3. Градостроительное зонирование	18
4. Параметры планируемого развития территории.....	27
5. Параметры и характеристики социальной инфраструктуры.....	35
6. Параметры и характеристики транспортной инфраструктуры	36
7. Параметры и характеристики инженерной инфраструктуры	39
7. Устанавливаемые красные линии.....	42
III. Положения об очередности планируемого развития территории.....	47
III. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	51

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденную Постановлением Администрации № 612 от 11 июня 2025 г. «Об утверждении проекта документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории между пр-том Насрутдинова, ул. Н. Гаджимагомедова, проездом Гаджимагомедова и ул. Гамзат-бека в Ленинском районе ГО с ВД «город Махачкала»» осуществляется в целях изменения красных линий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В качестве исходных данных для разработки документации использованы:

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), выписки из ЕГРН содержащие информацию об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, сведения об основных характеристиках объекта недвижимости расположенных в границах территории проектирования.

Технические отчеты инженерных изысканий.

Действующие на территории документы территориального планирования и градостроительного зонирования, а также материалы, полученные посредством информационной системы территориального планирования - ФГИС ТП РФ:

1. Генеральный план развития городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» до 2035 г. утвержденный Решением Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» Республики Дагестан от 26 мая 2016 №9-4 (с изменениями на 19 мая 2025 года) (далее ГП).

2. Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» утвержденные Собранием Депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 24 июля 2025 года N 56-2 (далее ПЗЗ).

3. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Дагестан от 1 ноября 2025 г. N 341 (далее РНГП РД).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

4. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» на 2017-2035 годы от 28.10.2016 № 2051.

5. Программа комплексного развития систем транспортной инфраструктуры города Махачкалы на период 2018-2035 годов от 28 июня 2018 года N 26-6.

6. Программа экономического и социального развития муниципального образования городской округ с внутригородским делением «город Махачкала» на 2025-2027 годы от 28 декабря 2024 г. № 1350.

Нормативная правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
7. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды»;
8. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
9. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
10. Федеральный закон от 14.03.2022 г. № 58-ФЗ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					7

11. Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования»;

12. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

13. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

14. Постановление Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. N 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 8
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

16. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

17. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

18. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

19. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

20. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

21. Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 июня 2021 г. N 349 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, предусмотренной частью 2 статьи 57.1 Градостроительного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
									9

кодекса Российской Федерации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;

22. Приказ Минэкономразвития России от 19.09.2018 № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;

23. РДС 30-201-98 Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации; принятое постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30;

24. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

25. СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (утв. приказом МЧС РФ от 29.10.2001 № 471 ДСП);

26. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96, утверждённый приказом Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС);

27. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

28. СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне». Актуализированная редакция СНиП 2.01.51- 90;

29. СП 531.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения»;

30. СП 532.1325800.2024 «Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
									10

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Граница территории проектирования

Местоположение: Республика Дагестан, ГО «город Махачкала».

Граница территории проектирования ограничена:

- с северо-западной стороны – пр. Гаджимагомедова;
- с юго-западной стороны – улицей Нурмагомеда Гаджимагомедова;
- с юго-восточной стороны – улицей Гамзат-Бека;
- с северо-восточной стороны – проспектом Насрутдинова.

Территория проектирования удалена от центра города - площади Ленина на 10 км, от Каспийского моря на 800 м. Окружающая застройка представлена индивидуальными жилыми строениями 1-3 этажа и многоэтажными домами 6-9 этажей.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 05:40:000078, 05:40:000074, 05:40:000000, включает земельные участки, с кадастровыми номерами, перечисленными в Таблице 1. Площадь территории проекта планировки составляет 53,86 га.



Рисунок 1 – Граница территории проектирования

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
										Лист
										11

Таблица 1 – Сведения о земельных участках в границах разработки

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования
1	05:40:000078:359	9575	Для содержания и обслуживания конно-спортивного комплекса
2	05:40:000078:98	816	Под объекты торговли
3	05:40:000078:99	840	Под кафе
4	05:40:000078:265	500	Под строительство индивидуального жилого дома
5	05:40:000078:329	771	Для строительства производственной базы
6	05:40:000078:553	1000	Магазины
7	05:40:000078:1116	5188	Для организации автостоянки
8	05:40:000078:1372	12112	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
9	05:40:000078:1373	6955	Образование и просвещение
10	05:40:000078:2200	59745	Объекты торговли; гостиничное обслуживание
11	05:40:000078:2491	12347	Образование и просвещение
12	05:40:000078:2492	24281	Образование и просвещение
13	05:40:000078:2496	20048	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
14	часть 05:40:000078:3145	9946	Земельные участки (территории) общего пользования
15	05:40:000078:3146	1201	Земельные участки (территории) общего пользования
16	05:40:000000:21819	624	Земельные участки (территории) общего пользования
17	05:40:000074:2217	442	Земельные участки (территории) общего пользования
18	05:40:000078:3508	107957	Земельные участки (территории) общего пользования
19	05:40:000078:3528	8947	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
20	05:40:000078:3527	445	Земельные участки (территории) общего пользования
21	05:40:000078:3529	2584	Автомобильный транспорт
22	05:40:000078:3530	4328	Спорт
23	05:40:000078:3509	107957	Земельные участки (территории) общего пользования
24	05:40:000078:3532	2953	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
25	05:40:000078:3531	5337	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
26	05:40:000078:3512	14960	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
27	05:40:000078:3501	2641	Деловое управление
28	05:40:000078:3523	7248	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
29	05:40:000078:3533	5404	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
30	05:40:000078:3502	3447	Многоэтажная жилая застройка (9-20

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

			этажей)
31	05:40:000078:3503	6931	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
32	05:40:000078:3505	5577	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
33	05:40:000078:3504	6168	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
34	05:40:000078:3506	10885	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
35	05:40:000078:3507	9787	Образование и просвещение
36	05:40:000078:3524	68	Образование и просвещение
37	05:40:000078:3525	76740	Земельные участки (территории) общего пользования
38	05:40:000078:3519	4991	Автомобильный транспорт
39	05:40:000078:3520	500	Религиозное использование
40	05:40:000078:3515	10001	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
41	05:40:000078:3510	7466	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
42	05:40:000078:3516	8564	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
43	05:40:000078:3511	8553	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
44	05:40:000078:3513	7259	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
45	05:40:000078:3517	7387	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
46	05:40:000078:3514	4861	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
47	05:40:000078:3518	4560	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
48	05:40:000078:3522	930	Многоэтажная жилая застройка (9-20 этажей)
49	05:40:000078:3521	438	Земельные участки (территории) общего пользования
50	05:40:000078:3526	12715	Земельные участки (территории) общего пользования

Рельеф территории спокойный с незначительным уклоном. С северной и южной стороны от территории протекают р. Черкесозень и река без названия, впадающие в Каспийское море. При освоении требуется соблюдение норм, связанных со строительством в подтапливаемых и сейсмически активных районах.

Вдоль улицы Нурмагомеда Гаджимагомедова и пр. Гаджимагомедова расположены существующие объекты капитального строительства жилого и общественного назначения, в том числе школа и детский сад. В границах территории находится заброшенный ипподром с сохранившимися на его входной группе барельефами, изображающими

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

сюжеты, связанные со скачками. Барельефы видны с проспекта Насрутдинова.

Существующие сохраняемые сооружения (ОКС) в границах проекта планировки на момент подготовки документации, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), перечислены в таблице 2.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Таблица 2 - Перечень сохраняемых ОКС

№	Кадастровый номер	Наименование	Вид права
1	05:40:000000:22120, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500	сооружения коммунального хозяйства, наружные сети ливневой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
2	05:40:000000:3036, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500	сооружения коммунального хозяйства, дождевая канализация	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
3	05:40:000000:3039, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500, 05:40:00078:2485	сооружения коммунального хозяйства, сеть водоснабжения	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
4	05:40:000000:3041, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500	сооружения электроэнергетики, внутриплощадочные сети 0,4кВ	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
5	05:40:000000:3043, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения трубопроводного транспорта, внутриплощадочные газопроводы	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
6	05:40:000000:3040, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения связи, внутриплощадочные сети связи	собственность Российской Федерации
7	05:40:000000:3038, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения коммунального хозяйства, система водоснабжения, наружные сети водоснабжения	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

8	05:40:000000:3037, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения коммунального хозяйства, система водоотведения, наружные сети хозяйственно- бытовой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»»
9	05:40:000000:3036, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения коммунального хозяйства, дождевая канализация	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
10	05:40:000000:3035, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения коммунального хозяйства, наружные сети хозяйственно- бытовой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
11	05:40:000000:3042, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500, 05:40:00078:2485	сооружения электроэнергетики, наружное электроосвещение	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»
12	05:40:000000:3041, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2485	сооружения электроэнергетики, внутриплощадочные сети 0,4кВ	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

2. Функциональное зонирование

Согласно карте функционального зонирования ГП территория проектирования расположена в следующих зонах: зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более), многофункциональной общественно-деловой застройки, спортивных комплексов и сооружений, детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ, озелененных территорий общего пользования (рисунок 2).



Рисунок 2 – Выкопировка из карты функционального зонирования

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист
17

3. Градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория проектирования расположена в следующих зонах: Ж-1.2 зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9-16 эт.), О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения, О-2 общеобразовательные и дошкольные организации; объекты спорта и спортивные сооружения, Р-2 зона озелененных территорий общего пользования (рисунок 3).



Рисунок 3 – Выкопировка из карты градостроительного зонирования

Таблица 3 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Ж-1.2

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 3.1. Коммунальное обслуживание 3.2. Социальное обслуживание 3.3. Бытовое обслуживание	2.1. Для индивидуального жилищного строительства 2.7.1. Хранение автотранспорта 3.5.2. Среднее и высшее	2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №	Лист 18

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.4. Здравоохранение 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности 3.7.1. Осуществление религиозных обрядов 3.8. Общественное управление 3.9. Обеспечение научной деятельности 4.4. Магазины 4.5. Банковская и страховая деятельность 4.6. Общественное питание 4.7. Гостиничное обслуживание 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3. Площадки для занятий спортом 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом 7.2. Автомобильный транспорт 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3. Историко-культурная деятельность 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.2. Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	профессиональное образование 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.1. Деловое управление 4.2. Объекты торговли 4.3. Рынки 4.8. Развлечения 4.9. Служебные гаражи 4.9.1. Объекты дорожного сервиса 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность 5.2.1. Туристическое обслуживание 6.8. Связь 7.5. Трубопроводный транспорт	

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальные размеры земельных участков: для многоквартирных жилых домов и объектов гостиничного обслуживания (гостиниц) с количеством надземных этажей: 9 – 2500 кв. м; 10 - 2700 кв. м; 11 - 2900 кв. м; 12 - 3100 кв. м; 13 - 3300 кв. м; 14 - 3500 кв. м; 15 - 3700 кв. м; 16 -

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						Лист
											19

3900 кв. м. Минимальные и максимальные размеры земельных участков для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки для строительства многоквартирных жилых домов и объектов гостиничного обслуживания (гостиниц) – 30%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 30%.

Максимальный процент застройки для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования земельных участков:

1) для земельных участков площадью до 1000 кв. м (включительно) - 50%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 50%;

2) для земельных участков площадью свыше 1000 кв. м - 40%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 40%.

Минимальное количество надземных этажей многоквартирных жилых домов - 9 этажей.

Максимальное количество надземных этажей многоквартирных жилых домов - 16 этажей.

Максимальное количество этажей объектов гостиничного обслуживания и объектов торговли (свыше 5000 кв. м) – 16 этажей.

Максимальная высота многоэтажных жилых домов – 60 метров.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
									20

Максимальное количество этажей некапитальных строений, сооружений - 1 этаж.

Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения:

для земельных участков площадью до 300 кв. м (включительно) - 70% от свободной площади земельного участка;

для земельных участков площадью более 300 кв. м - 60% от свободной площади земельного участка;

максимальная высота некапитального строения, сооружения - 5 метров.

Таблица 4 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства О-1

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.1. Коммунальное обслуживание 3.2. Социальное обслуживание 3.4. Здравоохранение 3.5. Образование и просвещение 3.6. Культурное развитие 3.7. Религиозное использование 3.8. Общественное управление 3.9. Обеспечение научной деятельности 4.1. Деловое управление 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.3. Рынки 4.4. Магазины 4.5. Банковская и страховая деятельность 4.6. Общественное питание 4.7. Гостиничное обслуживание 4.8. Развлечения 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3. Площадки для занятий спортом 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом 5.2.1. Туристическое обслуживание	4.9. Служебные гаражи 4.9.1. Объекты дорожного сервиса 6.8. Связь 6.9. Склады 6.9.1 Складские площадки 7.5. Трубопроводный транспорт	2.7.1. Хранение автотранспорта

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7.2. Автомобильный транспорт 8.0. Обеспечение обороны и безопасности 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3. Историко-культурная деятельность 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.2. Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)		
--	--	--

1. Минимальные размеры земельных участков для размещения объектов гостиничного обслуживания (гостиниц):

а) с количеством надземных этажей от 1 до 3 – 1000 кв. м; б) с количеством надземных этажей 4 – 1300 кв. м; в) с количеством надземных этажей 5 – 1500 кв. м; г) с количеством надземных этажей 6 – 1700 кв. м; д) с количеством надземных этажей 7 – 1900 кв. м; е) с количеством надземных этажей 8 – 2100 кв. м; ж) с количеством надземных этажей 9 – 2500 кв. м; з) с количеством надземных этажей 10 – 2700 кв. м; и) с количеством надземных этажей 11 – 2900 кв. м; к) с количеством надземных этажей 12 – 3100 кв. м; л) с количеством надземных этажей 13 – 3300 кв. м; м) с количеством надземных этажей 14 – 3500 кв. м; н) с количеством надземных этажей 15 – 3700 кв. м; о) с количеством надземных этажей 16 – 3900 кв. м; п) с количеством надземных этажей 17 – 4100 кв. м; р) с количеством надземных этажей 18 – 4300 кв. м; с) с количеством надземных этажей 19 – 4500 кв. м; т) с количеством надземных этажей 20 – 4700 кв. м.

2. минимальные размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования не подлежат установлению.

3. Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

4. Максимальное количество надземных этажей – 20 этажей.

5. Минимальное количество этажей не подлежит установлению.

6. Максимальная высота зданий – 65 метров.

7. Максимальный процент застройки земельных участков:

1) для земельных объектов гостиничного обслуживания (гостиниц) – 40%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80%

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 22
	Подп. и дата					
	Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата					

в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 40%;

2) для земельных участков иных видов разрешенного использования площадью до 1000 кв. м (включительно) – 50%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 50%;

3) для земельных участков иных видов разрешенного использования площадью свыше 1000 кв. м – 40%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 40%.

7. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков – от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц (при наличии) должно быть не менее 3 метров, до красной линии (при наличии) проездов – не менее 3 метров, до границы смежного земельного участка – не менее 3 метров.

8. Предельные параметры некапитальных строений, сооружений:

1) Максимальное количество этажей некапитальных строений, сооружений – 1 этаж;

2) Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения:

а) для земельных участков площадью до 300 кв. м (включительно) – 70% от свободной площади земельного участка;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					23

б) для земельных участков площадью более 300 кв. м – 60% от свободной площади земельного участка;

3) максимальная высота некапитального строения, сооружения - 5 метров (за исключением объектов сельскохозяйственного и производственного назначения (склады, ангары, и т.д.));

4) размещение антресольного этажа допускается в размере не более 40 % от общей площади некапитального строения, сооружения.

Таблица 5 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 0-2

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.1. Коммунальное обслуживание 3.4. Здравоохранение 3.5. Образование и просвещение 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование 3.6. Культурное развитие 3.7. Религиозное использование 3.8. Общественное управление 4.4. Магазины 4.6. Общественное питание 5.1. Спорт 5.4. Причалы для маломерных судов 5.5. Поля для гольфа или конных прогулок 7.2. Автомобильный транспорт 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.2. Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.7. Гостиничное обслуживание 4.9. Служебные гаражи 5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.2.1. Туристическое обслуживание 6.8. Связь 7.5. Трубопроводный транспорт	2.7.1. Хранение автотранспорта

1. Минимальные размеры земельных участков:

1) минимальные размеры земельных участков для размещения объектов гостиничного обслуживания (гостиниц):

а) с количеством надземных этажей от 1 до 3 – 1000 кв. м;

б) с количеством надземных этажей 4 – 1300 кв. м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				24

- в) с количеством надземных этажей 5 – 1500 кв. м;
- г) с количеством надземных этажей 6 – 1700 кв. м;
- д) с количеством надземных этажей 7 – 1900 кв. м;
- е) с количеством надземных этажей 8 – 2100 кв. м;
- ж) с количеством надземных этажей 9 – 2500 кв. м;
- з) с количеством надземных этажей 10 – 2700 кв. м.

2. минимальные размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования не подлежат установлению.

3. Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

4. Максимальное количество надземных этажей кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций – 10 этажей.

5. Максимальное количество надземных этажей дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций – 4 этажа.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций – 60 метров.

7. Максимальная высота зданий, строений, сооружений дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций не подлежит установлению.

8. Максимальный процент застройки земельных участков:

1) для земельных участков площадью до 1000 кв. м (включительно) – 50%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80%

в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 50%;

2) для земельных участков площадью свыше 1000 кв. м – 40%. Общий процент застройки земельного участка может быть увеличен до 80% в соответствии с проектной документацией в целях размещения подземных парковок (при условии, что подземная парковка размещается полностью под

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					25

землей), при этом застройка наземной части земельного участка не превышает 40%.

9. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков – от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц (при наличии) должно быть не менее 3 метров, до красной линии (при наличии) проездов – не менее 3 метров, до границы смежного земельного участка – не менее 3 метров.

В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории и красных линий отступы от границ земельных участков со стороны улиц и проездов – 3 метра.

10. Предельные параметры некапитальных строений, сооружений:

1) Максимальное количество этажей некапитальных строений, сооружений – 1 этаж;

2) Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения:

а) для земельных участков площадью до 300 кв. м (включительно) – 70% от свободной площади земельного участка;

б) для земельных участков площадью более 300 кв. м – 60% от свободной площади земельного участка;

3) максимальная высота некапитального строения, сооружения - 5 метров (за исключением объектов сельскохозяйственного и производственного назначения (склады, ангары, и т.д.));

4) размещение антресольного этажа допускается в размере не более 40 % от общей площади некапитального строения, сооружения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									26
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

4. Параметры планируемого развития территории

Проектом планировки выделены элементы планировочной структуры:

- кварталы,
- территория общего пользования,
- улично-дорожная сеть.

В границах кварталов выделяются земельные участки для размещения объектов капитального строительства, устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Границы территории общего пользования определяются устанавливаемыми красными линиями.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства вне территории КРТ приняты в целях последующего внесения изменений в ПЗЗ.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, приняты в соответствии с решением о комплексном развитии территории (распоряжение Правительства Республики Дагестан от 25.06.2024 № 291-р) и подлежат внесению в правила землепользования и застройки городского округа «город Махачкала» Республики Дагестан, в порядке, установленном частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отображены в Таблице 6.

Таблица 6 – Предельные параметры земельных участков подлежащих комплексному развитию территории

№ П/П	Наименование	Распоряжение №291-р	Договор КРТ
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков размеры земельных участков	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									27
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

	сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений		
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	- 20 надземных этажей; - высота не подлежит ограничению количество подземных этажей не подлежит ограничению	- 20 надземных этажей; - высота не подлежит ограничению количество подземных этажей не подлежит ограничению
4	Максимальный процент застройки для многоквартирных жилых домов	1. Обще кварталный: не более 30 %. 2. В границах отдельных земельных участков внутри квартала: не более 80 % для объектов общественно-делового назначения; не более 60 % для жилых объектов; (% застройки определяется без учета площади застройки подземных (полуподземных) этажей и парковок, над которыми в соответствии с проектом планировки территории проектной документацией планируется создать зоны благоустройства и отдыха, а также детские площадки)	80% (процент застройки определяется без учета площади застройки подземных (полуподземных) этажей и парковок, над которыми в соответствии с проектом планировки территории, проектной документацией планируется создать зоны благоустройства и отдыха, а также детские площадки)
5	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (устанавливаются в случае принятия решения о комплексном развитии территории, полностью или частично расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения)	Архитектурные решения объектов капитального строительства устанавливаются региональным оператором по согласованию с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан и подлежит включению в состав конкурсной документации на право заключение договора о комплексном развитии территории	
6	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории под КРТ	Максимальный коэффициент плотности застройки: 3	Максимальный коэффициент плотности застройки: 2,5

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

28

7	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ограничения устанавливаются с учетом зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
8	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	1. Расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами на первых этажах - не менее 5 м от красных линий. 2. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. 3. Строительство зданий и сооружений должно осуществляться при соблюдении требований о наличии парковочных (стояночных) мест для транспорта, установленных в республиканских нормативах градостроительного проектирования, иных технических регламентов и с соблюдением требований по наличию озелененных территорий в границах земельного участка

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территории приведены в п. 3 данного Тома. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть установлены при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в соответствии с распоряжением Правительства Республики Дагестан от 25.06.2024 № 291-р и Договором о комплексном развитии незастроенной территории от 20.12.2024 № 24000030600000000003, отображены в Таблице 6.

Таблица 6 – Виды разрешенного использования земельных участков подлежащих комплексному развитию территории

Код	Основные виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов общей площади помещений дома
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2*, 4.9*
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						31

		музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6.	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1* - 3.7.2*
3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные

		радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1*, 3.2.3*
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
12.0.1	Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1*, 4.9*, 7.2.3*, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2	Благоустройство территории	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Граница зон допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений проектом принята по границам земельных участков.

Отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений не устанавливается, принят по красной линии.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						Лист				
						32				

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены на схеме «Чертеж межевания территории» и приняты по красной линии.

В границах разработки проекта планировки территории планируются к размещению объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и социального назначения:

- жилые здания, с первыми этажами не жилого, коммерческого назначения:
- до 20 этажей в границах комплексного развития незастроенной территории;
- до 16 этажей в границах разработки вне территории комплексного развития территории;
- физкультурно-оздоровительный комплекс;
- многоуровневый паркинг;
- образовательные учреждения;
- объект религиозного назначения;
- коммерческие объекты (в том числе офис продаж).

Структура жилой среды строится с учетом:

- соблюдения санитарно-гигиенических условий;
- нормативных требований и указаний по размещению жилых и общественных зданий;
- композиционных особенностей каждого здания.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых зон и общественных зон, а также решении внутренних и внешних транспортных связей, учитывающих комплексную увязку транспорта. Территория вновь проектируемого района формируется квартальной системой, которая организуются проектируемыми проездами.

Расчет численности населения принят в соответствии с п.4.3 СП 476.1325800.2020, как 40 кв. м суммарной поэтажной площади на одного человека.

В соответствии с таблицей 31 (примечание 2) РНПП РД доля озелененных территорий жилых районов принята не менее 20%.

В пределах участков размещаемых многоквартирных жилых домов,

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						33

планируются площадки различного функционального назначения.

Таблица 7 – Техничко-экономические показатели

№ п/п	наименование показателей	ед. изм.	1 очередь	2 очередь	сущ. пол.*	инвест. площ.	итог
1.	Площадь территории	га	21,63	16,11	10,12	6	53,86
2.	Площадь застройки, в т. ч.:	тыс. кв. м	66,6	55	25,1	20,2	167
2.1.	Многokвартирные здания	тыс. кв. м	29,9	17,1	10,6	0	57,6
2.2.	Встроенно-пристроенные помещения	тыс. кв. м	31,5	22,8	0	0	54,3
2.3.	Коммерческие/социальные объекты	тыс. кв. м	5,2	15,2	15	20,2	55
3.	Ориентировочная площадь квартир	тыс. кв. м	221	128	55,5	0	404,5
4.	Население	чел.	5527	3154	1388	0	10068
5.	Емкость объектов образования	мест	треб.	треб.	треб	0	треб./сущ.
6.1.	Детский сад	мест	426	243	42	0	710/200
6.2.	Школа	мест	978	558	215	0	1752/1227
7.	Процент застройки	%	30	34	25	34	31
8.	Количество этажей	этаж	1-16	1-16	1-10	1-16	1-16

*Площадь существующей застройки определена по данным ЕГРН.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				34

5. Параметры и характеристики социальной инфраструктуры

Социальная инфраструктура в границах улиц Нурмагомеда Гаджимагомедова, Гамзат-Бека, пр. Гаджимагомедова и проспекта Насрутдинова представлена действующими объектами:

Школа № 57 А.С. Суханова;

Детский сад № 13 Морячок;

Конно-спортивный комплекс «Джигит».

Дошкольная образовательная организация (ДОО). Число мест в организациях для детей в возрасте от 0 до 7 лет на 1000 человек 77 в соответствии с РНГП РД. На планируемой территории, потребность в местах в ДОО составит: 1 очередь – 426 детей; 2 очередь – 243 ребенка.

Для обеспечения планируемой территории жилой застройки дошкольными организациями проектом определены два земельных участка с нормативной площадью для размещения двух ДОО с учетом радиуса пешеходной доступности 300 м.

Общеобразовательная организация (ОО). В соответствии с РНГП РД, число мест для детей в возрасте от 7 до 18 лет в организациях в расчете на 1000 жителей принято 177. *Потребность мест в общеобразовательных организациях, 1 очередь – 978 мест; 2 очередь – 558 мест, существующая застройка – 215 мест.* Потребность планируется осуществить за счет школы №57, а так же прилегающих и планируемых школ.

Выделен земельный участок для размещения дополнительного блока школы на примыкании к действующей школе № 57. Планируется размещение центра дополнительного образования.

Объекты социального и торгово-бытового назначения

В рамках проектных решений планируется размещение физкультурно-оздоровительного комплекса.

Объекты общественного назначения предусмотрены в помещениях, расположенных на первых этажах, насыщенных: медицинскими организациями, аптеками, пунктом полиции, почтой, магазинами и другими поддерживающими функциями.

Объекты религиозного назначения

Предполагается размещение объекта религиозного назначения – мечети.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				35

6. Параметры и характеристики транспортной инфраструктуры

На территории планирования в соответствии с требованиями к функционально-планировочной организации территории жилой застройки РНГП РД размещены:

- сети внутриквартальных проездов, организация въездов/выездов с территории кварталов и земельных участков многофункциональной застройки, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

- пешеходные коммуникации для обеспечения передвижения населения по территории, обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры – остановочных пунктов городского пассажирского транспорта общего пользования, стояночных объектов, коммуникаций для движения велосипедистов;

- места хранения легковых автомобилей жителей, места парковки легковых автомобилей, работающих и посетителей объектов социальной инфраструктуры, расположенных на территории размещение стоянок автомобилей для хранения и парковки легковых автомобилей – с соблюдением уровня обеспеченности машино-местами в соответствии с РНГП РД и расчетной потребностью по требованиям СП 42.13330.2016.

На территорию проектирования запланированы въезды:

- с проспекта Насрутдинова – автомагистраль местного значения;

- с улицы Гамзат-Бека – дорога обычного типа местного значения,

- с улицы Нурмагомеда Гаджимагомедова – дорога обычного типа местного значения,

- с пр. Гаджимагомедова – дорога обычного типа местного значения.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

1. Пешеходное движение

На территории застройки формируется система пешеходных коммуникаций вдоль проспекта Насрутдинова, по периметру (внутри) кварталов, включающая тротуары вдоль проезжей части улично-дорожной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию планирования с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				36

Для нежилых зданий парковочные места могут предусматриваться в подземных паркингах в количестве не более 85% от расчетного количества парковочных мест; не менее 15% от расчетного количества парковочных мест должно располагаться на открытых парковках на земельном участке.

В таблице РНГП РД, отражены требования к расчету парковочных мест для индивидуального хранения: на 1000 жителей 330 парковочных мест.

Расчетный показатель индивидуального хранения машин:

$$10068 * 0,330 - 10 \% = 2990 \text{ м/м., где}$$

10068 – расчетная численность населения,

330 – парковочных мест на 1000 человек,

10 % – сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей.

Необходимое количество парковочных мест для объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания и иного общественного назначения определяется при проектировании в зависимости от параметров данных объектов в соответствии с табл. 17 РНГП РД:

- Оздоровительный комплекс (ФОК) расчетный показатель 53 м-м.
- Детский развивающий центр общей площадью 500 кв. м расчет 1 м-м на 20-25 кв. м; расчетный показатель 500 кв. м/25 кв. м = 20 м-м.
- Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения; проектный показатель 199 м-м.

Количество парковочных мест ОО, ДОО определяется по заданию на проектирование, рекомендуется принимать одно место на 100 обучающихся, в том числе не менее одного увеличенного места для МГН проектом принято – 30 м/м.

Планируется размещение: многоуровневого паркинга, встроенно-пристроенных помещений, наземных парковочных мест. Общее количество размещаемых машино-мест 3292.

5. Электрические зарядные станции

Предусмотреть размещение электрических зарядных станций.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

7. Параметры и характеристики инженерной инфраструктуры

Необходимо развитие сети инженерного обслуживания населения в соответствии с расчетной потребностью потребления.

Водоснабжение и водоотведение

Снабжение водой всех потребителей обеспечивается централизованно – комплексом сетей водопровода и инженерных сооружений. Все решения согласуются с эксплуатирующей организацией.

Для обеспечения потребителей централизованной системой водоснабжения предусматривается строительство сетей водоснабжения.

Объём водопотребления существующих потребителей в границах рассматриваемой территории необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

В соответствии с предоставленными сведениями от 31 мая 2024 № 02/474 водоснабжение территории предусматривается АО «Единный оператор Республики Дагестан в сфере водоснабжения и водоотведения».

Для подключения планируемых объектов необходимо в области водоснабжения запроектировать и построить водовод Д 530 мм ПНДSDR17ПЭ-80 от юго-восточных водопроводных очистных сооружений протяжностью 6 км до территории Ипподрома в области водоотведения в рамках реализации заемных средств с ФРТ РФ требуется запроектировать и построить канализационный коллектор Д 1000 мм протяжностью 4,7 км с территории (Лазурный берег) до ГКНС-6 г. Махачкалы (Приложение 3 Том 2).

Сети канализации следует прокладывать с учетом существующего и планируемого рельефа местности, что обеспечит оптимальный отвод сточных вод. Трассировка сетей водоотведения уточняется на стадии рабочего проектирования.

Объём сточных вод с территории принят в соответствии с СП 32.13330 «Канализация. Наружные сети и сооружения, Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» для жителей, проживающих в домах, оборудованных канализацией, среднесуточное (за год) водоотведение от жилых зданий принято равным расчетному удельному (за год) водопотреблению согласно СП 31.13330.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				39

Дождевая канализация

По данным МКУ «Управление ЖКХ г. Махачкалы» на планируемой территории нет сети ливневой канализации. (Приложение 4 Том 2). На дальнейших стадиях проектирования предусмотреть мероприятия по организации дренажной системы.

Электроснабжение

Для подключения к объектам электроснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

По данным Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан ближайшими центрами питания являются следующие подстанции:

ПС 110 кВ «Приморская», с тремя силовыми трансформаторами мощностью Т-1 – 16 МВА, Т-2 – 40 МВА и Т-3 – 6,3 МВА, загрузка трансформаторов по замерам летнего режимного дня составляет 57,1%;

ПС 110 кВ «Восточная» с двумя силовыми трансформаторами Т-1 – 25 МВА и Т-2 – 25 МВА, загрузка трансформаторов по замерам летнего режимного дня составляет 53,7%;

ПС 110 кВ «ЗТМ» с двумя силовыми трансформаторами Т-1 – 63 МВА и Т-2 – 25 МВА, загрузка трансформаторов по замерам летнего режимного дня составляет 33,9% (Приложение 7 Том 2).

Суммарное электропотребление в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Газоснабжение

Трассировка, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования. По данным Министерства энергетики и тарифов Республики Дагестан (Минэнерго РД) от 31.05.2024 №45-06-3578/24 источником газоснабжения территории является газораспределительная станция (далее – ГРС) ГРС «Махачкала – Восточная»:

1. ГРС «Махачкала Восточная-1». Проектная производительность составляет 50 тыс. м³/час, при этом свободная мощность – 9,1 тыс. м³/час

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				40

(загружена на 82 %);

2. ГРС «Махачкала Восточная-2». Проектная производительность составляет 50 тыс. м³/час, при этом свободная мощность – 28,6 тыс. м³/час (загружена на 42,8 %);

3. Ориентировочное расстояние до границ земельного участка от ГРС составляет 23 км (Приложение 5 Том 2).

Перед строительством необходимо запросить технические условия и согласовать проведение работ с эксплуатирующей организацией.

Расход газа в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Теплоснабжение

Тепловые сети филиала «Махачкалинские тепловые сети» в радиусе эффективного подключения отсутствуют по данным ответа АО «Единый оператор Республики Дагестан в сфере водоснабжения и водоотведения» филиал «Махачкалинские тепловые сети» от 03.06.2024 №01/149. Проработать мероприятия по решению вопроса с обеспечением помещений необходимыми ресурсами.

Для городского округа «город Махачкала» актуальна действующая Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» на 2017-2035 годы.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									41
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

7. Устанавливаемые красные линии

В соответствии с ГрК РФ красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», п. 5.3.4. Устанавливаемые красные линии со всеми сопровождающими их надписями и размерами показываются на чертеже черным цветом.

Красная линия, отделяющая территорию общего пользования, отражена на «Чертеже планировки территории с указанием красных линий, границ элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства», в графической части Тома 1.

Таблица 10 – Перечень координат устанавливаемой красной линии

Устанавливаемые		
Линия 1		
1	213133,55	355769,18
2	213122,75	355778,19
3	213069,11	355822,96
4	213030,05	355855,57
5	212974,6	355785,83
6	212949,7	355754,52
7	212990,7	355722,56
8	212984,1	355714,1
Линия 2		
1	213144,31	355782,97
2	213133,26	355791,59
3	213207,22	355886,37
4	213215,54	355897,01
5	213226,88	355888,8
Линия 3		
1	213121,62	355972,05
2	213191,64	355916,62
3	213171,77	355891,53

4	213189,81	355877,26
5	213156,21	355834,75
6	213068,08	355904,43
1	213121,62	355972,05
Линия 4		
1	213234,88	355899,04
2	213223,84	355907,66
3	213210,86	355917,79
4	213124,47	355985,32
5	213222,35	356110,61
6	213321,69	356033,02
7	213332,15	356046,4
8	213343,01	356037,63
Линия 5		
1	213174,26	356204,62
2	213153,76	356178,85
3	213217,12	356128,77
4	213237,28	356154,27
5	213219,35	356168,6
1	213174,26	356204,62

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				42

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Линия 6		
1	213153,72	356048,57
2	213207,19	356116,21
3	213070,99	356223,87
4	213017,7	356156,07
1	213153,72	356048,57
Линия 7		
1	213064,87	355935,36
2	213135,96	356025,15
3	213070,58	356076,91
4	213030,86	356026,73
5	213029,19	356021,42
6	213026,53	355965,72
1	213064,87	355935,36
Линия 8		
1	212975,9	355945,21
2	213003,34	355962,4
3	213006,16	356022,51
4	212997,29	356084,02
5	212919,51	356035,38
1	212975,9	355945,21
Линия 9		
1	212808,2	355871,41
2	212939,8	355953,99
3	212930,09	355969,47
4	212912,51	355985,33
5	212888,73	356004,16
6	212797,89	355887,84
1	212808,2	355871,41
Линия 10		
1	212781,89	355893,12
2	212822,82	355944,89
3	212756,49	355997,41
4	212715,52	355945,66
1	212781,89	355893,12
Линия 11		
1	212838,41	356100,86
2	212874,41	356072,81
3	212895,34	356036,64
4	212877	356013,44
5	212831,75	355956,19
6	212765,43	356008,69
7	212810,74	356065,92
1	212838,41	356100,86
Линия 12		
1	212914,17	356060,46
2	212949,32	356104,92
3	212982,38	356146,75
4	212916,21	356199,13

5	212883,12	356157,33
6	212847,94	356112,9
1	212914,17	356060,46
Линия 13		
1	213000,53	356169,71
2	213054,02	356237,39
3	212987,92	356289,72
4	212934,38	356222,08
1	213000,53	356169,71
Линия 14		
1	212749,73	356111,68
2	212724,47	356131,28
3	212683,73	356163,24
4	212569,38	356252,59
5	212478,88	356136,44
6	212471,88	356127,46
7	212481,26	356120,04
8	212578,27	356043,23
9	212576,89	356041,45
10	212650,18	355983,43
11	212656,52	355978,41
12	212656,85	355978,82
13	212697,29	355946,8
14	212797,74	356073,67
1	212749,73	356111,68
Линия 15		
1	212824,47	356131,48
2	212894,13	356219,46
3	212818,08	356279,67
4	212748,42	356191,69
1	212824,47	356131,48
Линия 16		
1	212908,93	356242,5
2	212992,58	356349,79
3	212763,36	356532,94
4	212758,24	356526,2
5	212605,97	356330,86
6	212736,92	356228,79
7	212812,33	356321,28
1	212908,93	356242,5
Линия 17		
1	212407,57	356264
2	212475,5	356210,11
3	212455,75	356185,16
4	212457,92	356167,03
5	212453,36	356161,93
6	212443,63	356169,86
7	212437,45	356162,05
8	212369,41	356215,91

1	212407,57	356264
Линия 18		
1	212499,46	356240,37
2	212552,39	356307,23
3	212484,51	356360,98
4	212431,51	356294,18
1	212499,46	356240,37
Линия 19		
1	212503,8	356385,37
2	212571,69	356331,63
3	212633,09	356409,18
4	212565,21	356462,92
1	212503,8	356385,37
Линия 20		
1	212735,99	356520,74
2	212663,51	356578,13
3	212659,07	356572,41
4	212654,63	356575,85
5	212595,81	356501,57
6	212672,65	356440,74
1	212735,99	356520,74
Линия 21		
1	212580,24	356523,94
2	212633,95	356591,9

3	212603,68	356615,39
4	212565,9	356645,32
5	212512,37	356577,71
1	212580,24	356523,94
Линия 22		
1	212476,85	356532,87
2	212544,78	356479,08
3	212530,44	356461,1
4	212483,11	356401,75
5	212415,45	356455,32
6	212462,57	356514,83
1	212476,85	356532,87
Линия 23		
1	212344,23	356363,26
2	212411,29	356310,58
3	212464,03	356377,19
4	212397,17	356430,13
1	212344,23	356363,26
Линия 24		
1	212343,06	356236,77
2	212381,11	356284,83
3	212318,94	356334,06
4	212280,89	356286
1	212343,06	356236,77

Таблица 11 – Перечень координат отменяемой красной линии

Отменяемые красные линии		
Линия 1		
1	213133,55	355769,18
2	213122,75	355778,19
3	213069,11	355822,96
4	213068,15	355821,74
5	213023,97	355857,11
6	212970,23	355789,24
7	212974,6	355785,83
8	212949,7	355754,52
9	212990,7	355722,56
10	212984,1	355714,1
Линия 2		
1	213226,88	355888,8
2	213215,82	355897,42
3	213209,99	355889,96
4	213207,2	355886,39
5	213194,2	355896,82
6	213196,97	355900,3
7	213153,2	355935,03
8	213111,49	355968,15
9	213037,39	355874,05

10	213036,35	355872,74
11	213077,28	355840,08
12	213135,03	355793,93
13	213133,84	355792,41
14	213144,81	355783,62
Линия 3		
1	213234,88	355899,04
2	213223,84	355907,66
3	213210,86	355917,79
4	213124,47	355985,32
5	213222,35	356110,61
6	213321,69	356033,02
7	213332,15	356046,4
8	213343,01	356037,63
Линия 4		
1	213112,67	356006,81
2	213128,37	356026,72
3	213041,25	356095,61
4	213032,31	356096,81
5	213024,72	355943,97
6	213048,43	355925,24
1	213112,67	356006,81

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Линия 5		
1	213078,48	356228,2
2	213036,19	356174,98
3	213033,38	356118,46
4	213050	356116,23
5	213141,76	356043,67
6	213205,54	356124,35
1	213078,48	356228,2
Линия 6		
1	213060,36	356243,01
2	213012,99	356183,75
3	213009,9	356121,46
4	212874,77	356139,51
5	212996,48	356295,23
1	213060,36	356243,01
Линия 7		
1	212887,49	355924,51
2	212960,78	355969,38
3	212975,9	355945,21
4	212979,97	355947,75
5	213001,96	355961,53
6	213003,34	355962,4
7	213006,16	356023,5
8	213005,32	356029,26
9	212997,29	356084,02
10	212979,66	356073
11	212984,22	356103,1
12	212969,3	356105,09
13	212968	356096,14
14	212851,65	356111,77
15	212851,54	356108,15
16	212851,12	356104,55
17	212850,39	356101
18	212849,37	356097,53
19	212848,05	356094,15
20	212846,45	356090,9
21	212844,58	356087,8
22	212842,45	356084,87
23	212840,08	356082,13
24	212837,48	356079,6
25	212834,68	356077,31
26	212831,69	356075,26
27	212828,54	356073,47
28	212825,25	356071,96
29	212821,84	356070,73
30	212818,34	356069,8
1	212887,49	355924,51
Линия 8		
1	212422	356276,01
2	212566,48	356248,88

3	212569,38	356252,59
4	212724,47	356131,28
5	212749,73	356111,68
6	212744,68	356105,16
7	212802,12	356060,91
8	212818,74	356048,01
9	212879,76	355919,78
10	212797,15	355869,21
11	212707,27	355941,62
12	212652,19	355986,01
13	212650,18	355983,43
14	212576,89	356041,45
15	212578,27	356043,23
16	212481,26	356120,04
17	212471,96	356127,55
18	212369,26	356209,73
1	212422	356276,01
Линия 9		
1	212437,39	356295,34
2	212553,52	356272,76
3	212553,28	356276,52
4	212553,38	356280,28
5	212553,81	356284,03
6	212554,57	356287,72
7	212555,66	356291,32
8	212557,05	356294,82
9	212558,76	356298,18
10	212560,75	356301,38
11	212563,02	356304,38
12	212565,55	356307,18
13	212568,31	356309,74
14	212571,29	356312,04
15	212574,46	356314,07
16	212577,8	356315,81
17	212581,28	356317,25
18	212584,88	356318,38
19	212541,34	356425,97
1	212437,39	356295,34
Линия 10		
1	212649,31	356578,99
2	212571,13	356642,85
3	212526,46	356586,97
4	212605,43	356523,85
5	212613,87	356517,11
6	212609,01	356511,01
7	212556,79	356445,38
8	212601,81	356334,1
9	212605,97	356330,86
10	212736,92	356228,79
11	212834,5	356151,39

12	212906,74	356244,27
13	212908,93	356242,5
14	212989,34	356345,67
15	212992,58	356349,79
16	212763,36	356532,94
17	212758,24	356526,2
18	212740,97	356504,05
1	212649,31	356578,99
Линия 11		
1	212539,97	356458,94
2	212469,29	356515,45
3	212512,97	356570,1
4	212583,55	356513,69
1	212539,97	356458,94
Линия 12		

1	212454,95	356497,5
2	212525,68	356440,97
3	212481,68	356385,69
4	212419,93	356308,09
5	212348,92	356364,85
6	212410,85	356442,33
1	212454,95	356497,5
Линия 13		
1	212404,54	356288,74
2	212333,48	356345,54
3	212281,47	356280,46
4	212352,44	356223,28
5	212384,7	356263,81
6	212396,68	356278,87
1	212404,54	356288,74

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

46

Формат А4

III. Положения об очередности планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории - это утверждаемая часть проекта планировки территории, которая устанавливает этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и сноса объектов капитального строительства в границах планируемой территории.

В границах территории проекта планировки, подлежащей комплексному развитию, предусмотрено 6 очередей реализации комплексного развития:

1-я очередь:

- Строительство коммерческого объекта административно-делового назначения – 2027 год.
- Строительство подводящих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения (сетей водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) – 2029 год.
- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2030 год.
- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2030 год.

2-я очередь:

- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2030 год.
- Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, общей площадью 1000 кв.м – 2029 год.
- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2030 год.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				47

3-я очередь:

- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2031 год.
- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2031 год.

4-я очередь:

- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2032 год.
- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2032 год.
- Строительство центра дополнительного образования общей площадью 500 кв.м -2031 год
- Строительство дошкольной образовательной организации на 250 мест – 2032 год.

5-я очередь:

- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2033 год.
- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2033 год.

6-я очередь:

- Строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже – 2034 год.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					48

- Строительство внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения в рамках технологического присоединения, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории – 2034 год.

В границах территории проекта планировки, не подлежащей комплексному развитию, выделен 1 этап, сроком до 2055 года.

Планируемые к размещению объекты:

- многоэтажные жилые здания, первый этаж коммерческое назначение;
- многоуровневый паркинг;
- физкультурно-оздоровительный комплекс;
- образовательные учреждения.

Структура жилой среды строится с учетом:

- соблюдения санитарно-гигиенических условий в застройке;
- нормативных требований и указаний по размещению жилых и общественных зданий;
- композиционных особенностей каждого здания и сооружения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				49

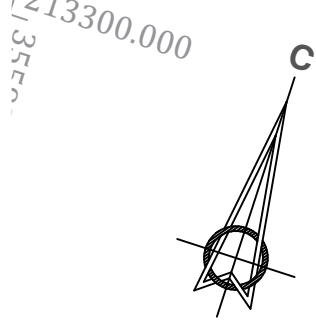


II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									50
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Формат А4

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ В МКР-НЕ «ИППОДРОМ» В ГОРОДЕ МАХАЧКАЛЕ В КАДАСТРОВЫМ КВАРТАЛЕ 05:40:000078, НА ВСЮ ТЕРРИТОРИЮ МКР-НЕ ИППОДРОМ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ МЕЖДУ ПРОСПЕКТОМ НАСРУТДИНОВА, УЛ. НУРМАГОМЕДА ГАДЖИМАГОМЕДОВА, ПРОЕЗДОМ ГАДЖИМАГОМЕДОВА И УЛ. ГАМЗАТ-БЕКА

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Отменяемые		Линия 2		Линия 5				
1	213133,55	355769,18	1	213076,48	356228,2			
2	213122,75	355778,19	3	213036,19	356174,98			
3	213069,11	355822,96	4	213033,38	356118,46			
4	213068,15	355821,74	5	213141,76	356043,67			
5	213023,97	355857,11	6	213205,54	356124,35			
6	212970,23	355789,24	7	213078,48	356228,2			
7	212974,6	355785,83	8	213111,49	355968,15			
8	212949,7	355754,52	9	213037,39	355874,05			
9	212907	355722,56	10	213036,35	355872,74			
10	212904,1	355714,1	11	213077,28	355840,08			
			12	213135,03	355793,93			
			13	213133,84	355792,41			
			14	213144,81	355783,62			
			Линия 3		Линия 7			
			1	213234,88	355899,04	1	212887,49	355924,51
			2	213223,84	355907,66	2	212960,78	355969,38
			3	213210,86	355917,79	3	212975,9	355945,21
			4	213124,47	355985,32	4	212979,97	355947,75
			5	213222,35	356110,61	5	213001,96	355961,53
			6	213321,69	356033,02	6	213003,34	355962,4
			7	213322,15	356046,74	7	213006,16	356025,23
			8	213343,01	356037,63	8	213005,32	356029,26
						9	212997,29	356080,82
			Линия 4		Линия 8			
			1	213112,67	356006,81	1	212977,66	356073
			2	213128,37	356026,72	11	212984,22	356103,1
			3	213041,25	356095,61	12	212903,9	356105,09
			4	213032,31	356096,91	13	212968	356096,14
			5	213024,72	355939,437	14	212851,65	356111,77
			6	213048,43	355925,24	15	212851,54	356108,05
			7	213112,67	356006,81	16	212851,12	356104,55
						17	212850,39	356101
						18	212849,37	356097,53
						19	212848,05	356094,15
						20	212846,45	356090,9
						21	212844,58	356087,8
						22	212842,45	356084,87
						23	212840,08	356082,13
						24	212837,48	356079,96
						25	212834,68	356077,31
						26	212831,69	356075,26
						27	212828,54	356073,47
						28	212825,25	356071,96
						29	212821,84	356070,73
						30	212818,34	356069,8
						1	212887,49	355924,51
						Линия 9		
						1	212422	356276,01
						2	212564,46	356246,00
						3	212566,38	356252,59
						4	212724,47	356131,28
						5	212749,73	356111,68
						6	212744,68	356105,16
						7	212802,12	356060,91
						8	212818,74	356048,01
						9	212879,76	355919,78
						10	212797,15	355869,21
						11	212707,27	355941,62
						12	212652,19	355986,01
						13	212650,18	355993,43



ПРИЛОЖЕНИЕ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист
52



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25 июня 2024 г. № 291-р

г. МАХАЧКАЛА

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65, подпунктом «б» пункта 2 части 2, частью 8 статьи 66, частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь приложением № 5 к постановлению Правительства Республики Дагестан от 12 октября 2021 г. № 277 «О порядке осуществления комплексного развития территории»:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории площадью 216268 кв. м, расположенной в мкр-не «Ипподром» в городе Махачкале (далее – решение), в границах согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить:

План (схему) границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 1;

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, согласно приложению № 2;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3.

3. Установить, что:

1) реализация решения осуществляется государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Дирекция по развитию жилищного строительства в Республике Дагестан», определенным юридическим лицом, уполномоченным на реализацию решений о комплексном развитии территории в Республике Дагестан в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 января 2023 г. № 10 «О реорганизации, изменении наименования государственного бюджетного учреждения Республики Дагестан «Дирекция молодежных жилищно-строительных программ» и об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Республике Дагестан» (далее – региональный оператор) по

результатам конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (далее – договор);

2) предельный срок подготовки и утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения составляет 6 месяцев с даты заключения договора;

3) предельный срок реализации решения составляет 10 лет с даты заключения договора;

4) подготовка документации по планировке территории осуществляется победителем конкурса, проведенного в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий» (далее – постановление № 701), после заключения договора;

5) в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации для определения юридических лиц, которые могут быть участниками торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, предусмотреть планируемый объем строительства в рамках реализации настоящего решения в количестве не менее 207,718 тыс. кв. м;

6) региональному оператору утвердить конкурсную документацию и разместить извещение о проведении конкурса в соответствии с требованиями постановления № 701.

4. Настоящее распоряжение подлежит направлению в администрацию городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» не позднее одного рабочего дня со дня его принятия для опубликования информации о его принятии на официальном сайте городского округа.

5. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на Первого заместителя Председателя Правительства Республики Дагестан Мажонца М.Л.



**Временно исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Республики Дагестан**

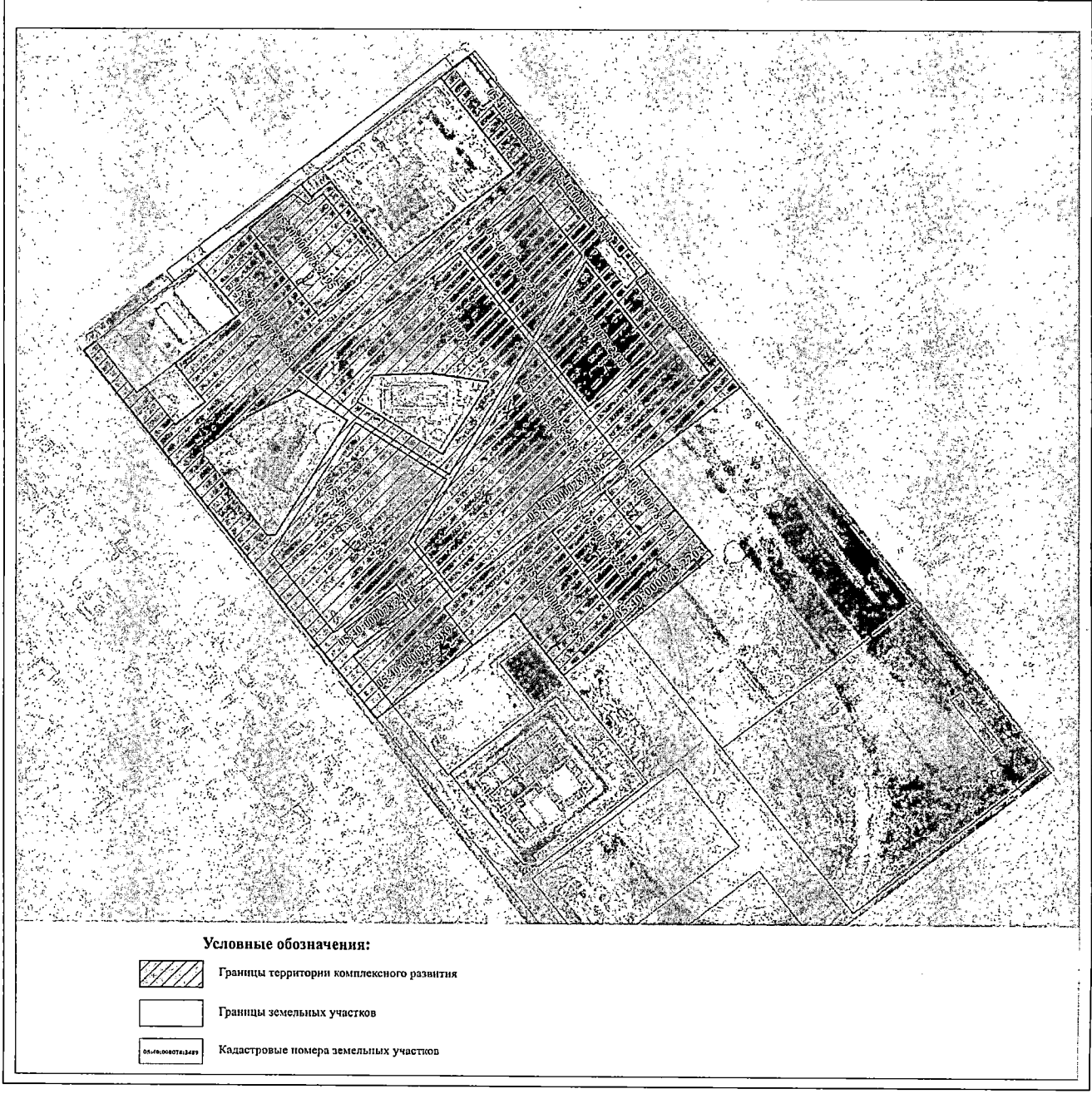
Р. Алиев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению Правительства
Республики Дагестан
от 25 июня 2024 г. № 291-р

П Л А Н (С Х Е М А)
границ незастроенной территории, подлежащей
комплексному развитию

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»
Эскиз границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

Кадастровый квартал	05:40:000078
Площадь территории, кв. м	216268



П Е Р Е Ч Е Н Ь

координат характерных точек границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	212749.73	356111.68
2	212715.58	356067.70
3	212650.17	355983.43
4	212636.48	355965.75
5	212663.72	355944.35
6	212679.35	355932.09
7	212973.51	355701.30
8	213029.06	355657.53
9	213039.31	355671.06
10	212984.10	355714.09
11	212990.70	355722.55
12	212949.70	355754.51
13	212974.60	355785.82
14	213015.32	355754.07
15	213069.11	355822.96
16	213122.75	355778.18
17	213207.22	355886.37
18	213194.20	355896.82
19	213210.87	355917.80
20	213124.47	355985.32
21	213222.35	356110.61
22	213321.70	356033.02
23	213332.15	356046.40
24	213347.65	356066.22
25	213303.17	356101.64
26	213254.53	356140.50
27	213219.35	356168.60
28	213173.97	356204.86
29	213114.98	356252.00
30	213065.93	356291.18
31	212992.58	356349.79
32	212908.93	356242.50
33	212812.33	356321.28
34	212736.89	356228.82
35	212683.73	356163.24
36	212749.73	356111.68
37	213006.16	356023.50
38	213003.34	355962.40
34	212975.90	355945.21
39	212919.51	356035.38
40	212997.29	356084.02
41	213006.16	356023.50
42	212955.38	355934.69

1	2	3
43	212987.13	355884.02
44	212959.82	355832.03
45	212924.77	355784.90
39	212917.93	355784.24
46	212832.17	355851.10
47	212832.59	355859.28
48	212955.38	355934.69
49	213046.30	356269.30
46	212999.01	356306.24
50	213007.63	356317.27
51	213054.93	356280.34
52	213046.30	356269.30
53	213141.35	356196.32
54	213097.78	356229.89
55	213110.21	356240.86
50	213132.20	356224.10
56	213130.68	356222.11
57	213149.87	356207.53
58	213141.35	356196.32
59	213291.14	356077.99
56	213303.42	356093.75
57	213342.91	356063.13
58	213330.63	356047.31
59	213291.14	356077.99
60	212959.82	355832.03
61	212987.13	355884.02
62	212955.38	355934.69
63	212832.59	355859.28
64	212832.17	355851.10
65	212917.93	355784.24
66	212924.77	355784.90
67	212959.82	355832.03
68	213006.16	356023.50
69	212997.29	356084.02
70	212919.51	356035.38
71	212975.90	355945.21
72	213003.34	355962.40
73	213006.16	356023.50
74	212999.01	356306.24
75	213046.30	356269.30
76	213054.93	356280.34
77	213007.63	356317.27
78	212999.01	356306.24
79	213097.78	356229.89
80	213141.35	356196.32
81	213149.87	356207.53
82	213130.68	356222.11
83	213132.20	356224.10
84	213110.21	356240.86

1	2	3
85	213097.78	356229.89
86	213291.14	356077.99
87	213330.63	356047.31
88	213342.91	356063.13
89	213303.42	356093.75
90	213291.14	356077.99

П Е Р Е Ч Е Н Ь
земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Вид права
1	2	3	4	5	6
1.	05:40:000078:2487	Республика Дагестан, г. Махачкала	23789	для содержания и обслуживания общежития и жилого дома	собственность Республики Дагестан
2.	05:40:000078:2489	Республика Дагестан, г. Махачкала	7963	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка 9–20 этажей)	собственность Республики Дагестан
3.	часть земельного участка 05:40:000078:2485	Республика Дагестан, г. Махачкала	89957	земельные участки (территории) общего пользования	собственность Республики Дагестан
4.	05:40:000078:2498	Республика Дагестан, г. Махачкала	9547	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка 9–20 этажей)	собственность Республики Дагестан
5.	05:40:000078:2500	Республика Дагестан, г. Махачкала	1077	коммунальное обслуживание	собственность Республики Дагестан
6.	05:40:000078:2501	Республика Дагестан, г. Махачкала	922	коммунальное обслуживание	собственность Республики Дагестан
7.	05:40:000078:2497	Республика Дагестан, г. Махачкала	22015	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	собственность Республики Дагестан
8.	05:40:000078:2499	Республика Дагестан, г. Махачкала	9988	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка 9–20 этажей)	собственность Республики Дагестан

1	2	3	4	5	6
9	05:40:000078:2488	Республика Дагестан, г. Махачкала	22651	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка 9–20 этажей)	собственность Республики Дагестан
10.	05:40:000078:2495	Республика Дагестан, г. Махачкала	9457	образование и просвещение	собственность Республики Дагестан
11.	05:40:000078:2203	Республика Дагестан, г. Махачкала	7648	обслуживание автотранспорта (размещение стоянок)	собственность Республики Дагестан
12.	05:40:000078:2502	Республика Дагестан, г. Махачкала	1042	коммунальное обслуживание	собственность Республики Дагестан
13.	05:40:000078:2486	Республика Дагестан, г. Махачкала	1410	коммунальное обслуживание	собственность Республики Дагестан
14.	05:40:000078:2490	Республика Дагестан, г. Махачкала	1598	земельные участки (территории) общего пользования	собственность Республики Дагестан
15.	05:40:000078:2202	Республика Дагестан, г. Махачкала	4 317	земельные участки (территории) общего пользования	собственность Республики Дагестан
16.	05:40:000078:2201	Республика Дагестан, г. Махачкала	2887	спорт	собственность Республики Дагестан

П Е Р Е Ч Е Н Ь

объектов капитального строительства, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер, местоположение	Функциональное назначение	Вид права	Статус
1	2	3	4	5
1.	05:40:000000:22120, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:00078:2500	сооружения коммунального хозяйства, наружные сети ливневой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый

1	2	3	4	5
2.	05:40:000078:3036, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2500	сооружения коммунального хозяйства, дождевая канализация	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
3.	05:40:000078:3039, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельных участков с кадастровыми номера 05:40:000078:2500, 05:40:000078:2485	сооружения коммунального хозяйства, сеть водоснабжения	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
4.	05:40:000078:3041, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2500	сооружения электроэнергетики, внутриплощадочные сети 0,4кВ	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
5.	05:40:000078:3043, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения трубопроводного транспорта, внутриплощадочные газопроводы	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
6.	05:40:000078:3040, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения связи, внутриплощадочные сети связи	собственность Российской Федерации	сохраняемый
7.	05:40:000078:3038, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения коммунального хозяйства, система водоснабжения, наружные сети водоснабжения	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый

1	2	3	4	5
8.	05:40:000078:3037, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения коммунального хозяйства, система водоотведения, наружные сети хозяйственно-бытовой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
9.	05:40:000078:3036, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения коммунального хозяйства, дождевая канализация	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
10.	05:40:000078:3035, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения коммунального хозяйства, наружные сети хозяйственно-бытовой канализации	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
11.	05:40:000078:3042, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 05:40:000078:2500, 05:40:000078:2485	сооружения электроэнергетики, наружное электроосвещение	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый
12.	05:40:000078:3041, Республика Дагестан, г. Махачкала, в границах земельного участка с кадастровым номером 05:40:000078:2485	сооружения электроэнергетики, внутриплощадочные сети 0,4кВ	собственность городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»	сохраняемый

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к распоряжению Правительства
Республики Дагестан
от 25 июня 2024 г. № 291-р

П Е Р Е Ч Е Н Ь
основных видов разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*
1	2	3

Основные виды разрешенного использования

Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного	2.7.1

1	2	3
	использования с кодами 2.7.2*, 4.9*	
Коммунальное обслуживание	размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1* – 3.1.2*	3.1
Социальное обслуживание	размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1* – 3.2.4*	3.2
Бытовое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Культурное развитие	размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1* – 3.6.3*	3.6
Религиозное использование	размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1* – 3.7.2*	3.7
Общественное управление	размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1* – 3.8.2*	3.8
Государственное	размещение зданий, предназначенных для размещения	3.8.1

1	2	3
управление	государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская страховая деятельность	и размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Автомобильные мойки	размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Спорт	размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1* – 5.1.7*	5.1
Связь	размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1*, 3.2.3*	6.8
Обеспечение внутреннего правопорядка	размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;	12.0.1

1	2	3
	размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1*, 4.9*, 7.2.3*, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Примечание: * – код вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к распоряжению Правительства
Республики Дагестан
от 25 июня 2024 г. № 291-р

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального
строительства в границах незастроенной территории, подлежащей
комплексному развитию

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	2
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	не подлежат ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	не подлежит ограничению
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	20 надземных этажей; высота не подлежит ограничению; количество подземных этажей не подлежит ограничению
Максимальный процент застройки	1. Общеквартальный: не более 30 процентов. 2. В границах отдельных земельных участков внутри квартала: не более 80 процентов для объектов общественно-делового назначения; не более 60 процентов для жилых объектов; (процент застройки определяется без учета площади застройки подземных (полуподземных) этажей и парковок, над которыми в соответствии с проектом планировки территории проектной документацией планируется создать зоны

1	2
	благоустройства и отдыха, а также детские площадки)
Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (устанавливаются в случае принятия решения о комплексном развитии территории, полностью или частично расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения)	архитектурные решения объектов капитального строительства устанавливаются региональным оператором по согласованию с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан и подлежит включению в состав конкурсной документации на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории
Максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории под комплексное развитие	максимальный коэффициент плотности застройки: 3
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	ограничения устанавливаются с учетом зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	1. Расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами на первых этажах – не менее 5 м от красных линий. 2. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. 3. Строительство зданий и сооружений должно осуществляться при соблюдении требований о наличии парковочных (стояночных) мест для транспорта, установленных в республиканских нормативах градостроительного проектирования, иных технических регламентов и с соблюдением требований по наличию озелененных территорий в границах земельного участка