

«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОДЕКАН»

Заказчик: Администрация городского округа «город Дербент»



Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»

Проект межевания

ТОМ 4: Материалы по обоснованию

г. Дербент 2024

«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОДЕКАН»

Заказчик: Администрация городского округа «город Дербент»



Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»

Проект межевания

ТОМ 4: Материалы по обоснованию

Руководитель

Русских Д.

Разработал

Вагнер А.

г. Дербент 2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент», состоит из следующих томов:

Номер тома	Название тома
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
Том 2	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
Том 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

					2024	ТОМ 4			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
							МО		27
Руководитель	Русских Д.					Содержание	«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОДЕКАН»		
Разработал	Вагнер А.								

Состав ТОМа 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

№ п.п.	Наименование	№ стр.
	Состав документации по планировке территории	
	Раздел 1. Пояснительная записка	6
1.1	Общая часть	6
1.2	Предложение по обоснованию границ образуемых земельных участков	11
1.3	Зоны с особыми условиями использования территории	16
1.4	Охрана объектов культурного наследия	18
1.5	Предложение по межеванию территории	18
1.6	Описание границ территории участков лесничеств	23
1.7	Предложение по установлению красных линий	23
1.8	Описание мероприятий по охране окружающей среды	24
	Раздел 2. Графические материалы	24
2.1	Чертеж по обоснованию проекта межевания	25
	Приложения	

					2024	ТОМ 4			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Руководитель	Русских Д.					Материалы по обоснованию проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
							МО		27
Разработал	Вагнер А.					Содержание	«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОДЕКАН»		

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общая часть

В состав настоящей документации по планировке территории входит проект планировки территории и проект межевания территории. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (Том 1) и материалов по ее обоснованию (Том 3). Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (Том 2) и материалов по ее обоснованию (Том 4).

Материалы по обоснованию проекта межевания (Том 4) включают в себя пояснительную записку и Чертежи по обоснованию в графической форме.

Настоящая пояснительная записка является текстовой частью Тома 4.

Согласно пункту 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Разработанная документация подлежит согласованию и утверждению в порядке и в соответствии с установленными требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан.

При подготовке документации учтены следующие документы:

Документация разработана в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативно-правовых актов, технических регламентов, сводов правил и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти городского округа «город Дербент» Республики Дагестан, включая:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190–ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74–ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200–ФЗ;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78–ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257–ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33–ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 № 416–ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190–ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123–ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- РДС 30-201-98 С40 «Инструкция о порядке проектирования и установлении красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», утвержденная постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18–30;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;
- СП 34.13330.2016 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*», утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2011. № 266;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.11.2016 № 776/пр;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 780;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 № 288;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденный Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 798/пр;
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденный постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;
- СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденный постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10;

При разработке документации так же учтены следующие нормативные документы:

1. - Генеральный план, городского округа «город Дербент», утвержденный Решением собрания депутатов ГО «город Дербент» №20-7 и №2-2 от 11 сентября и 25 октября 2012 г
2. - Правила землепользования и застройки городского округа "город Дербент", утвержденные Решением собрания депутатов ГО «город Дербент» №23-2 от 22 января 2021 г.;

3. - Республиканские нормативы градостроительного проектирования республики Дагестан, далее - РНГП (утв. Пост. Правительства республики Дагестан от 22.01.2010 № 14), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации;

4. - СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (действ с 01.03.2003);

5. - Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства республики Дагестан № 149 от 09.08.2012г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на территориях муниципальных образований республики Дагестан» (с изменениями от 01.02.2018г.)

Документация по межеванию территории разработана на основании проекта планировки в рамках Постановления № 46 от 20.02.2024г. в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления красных линий, определения территории общего пользования.

Территория проектирования располагается в южной части г. Дербента. Участок граничит с севера с существующей и вновь возводимой жилой застройкой по пер. Карла Маркса, также с Дербентским Коньячным Комбинатом. С востока участок граничит со смешанной застройкой по ул. Кобякова и железной дорогой Махачкала - Баку. С юга участок граничит с землями сельскохозяйственного назначения и планируемой индивидуальной жилой застройкой, а также с районом Южный с. Джалган (ул. Дагестанская). С запада участок граничит с жилой индивидуальной и многоквартирной застройкой по ул. Сальмана, а также с Южной автостанцией. В юго-западном углу участка он примыкает к федеральной автодороге Р-217.

Основная цель проекта:

- ▲ Образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки;
- ▲ Установление границ публичных сервитутов;
- ▲ определение границ территории общего пользования;
- ▲ установление красных линий.

Данная документация разрабатывается на основании Постановления Администрации городского округа «город Дербент» Республики Дагестан от 20.02.2024 № 46 «О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000000:1678, расположенных в микрорайона «Южный» в городском округа «город Дербент».

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Дербент», утвержденными Решением Собрания депутатов городского округа «Город Дербент» от 11.09.2012 № 20-7 (с изменениями), анализируемая территория располагается в следующих территориальных зонах:

- ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;
- Об «Зона культовых зданий и сооружений»;
- О1 «Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения»;
- О4 «Зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций
- СНЗ «Зона озелененных территорий специального назначения»;
- Т2 «Зона улично-дорожной сети»;
- Т1 «Зона объектов транспорта».

В соответствии со Схемой функционального зонирования Генерального плана городского округа «город Дербент», территории, предлагаемые к развитию, не входят в границы следующих функциональных зон:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), планируемая;
- зона специализированной общественной застройки, планируемая;
- зона озелененных территорий специального назначения, планируемая;
- зона транспортной инфраструктуры, планируемая.

Фрагмент схемы Генерального плана городского округа «город Дербент» представлен на рисунке 1.

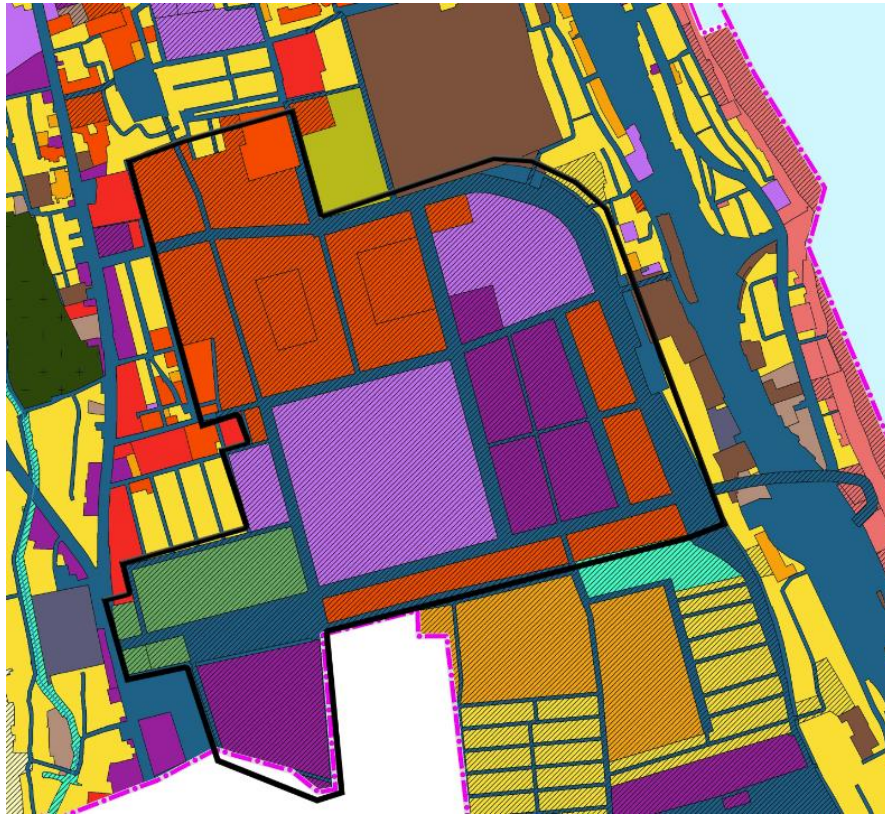


Рис. 1 Фрагмент схемы функционального зонирования

— Граница территории в границах которой ведется разработка документации по планировке территории

1.2 Предложение по обоснованию границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории разработан в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии с п.9 ст.43 ГК РФ определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Согласно Земельному кодексу РФ предельные размеры земельных участков (местоположение границ земельного участка и его площадь) устанавливаются в соответствии с фактическим использованием землепользованием в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Одной из задач настоящего проекта межевания территории является обоснование площадей образуемых земельных участков с возможностью размещения многоквартирной жилой застройки малой и средней этажности, объектов образования и коммунально-бытового назначения, на образуемых земельных участках в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и РНГП МО.

Расчет нормативных размеров земельных участков

Расчет произведен согласно Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (далее – Приказ №59 от 26.08.1998), для многоквартирных жилых домов, согласно утвержденным Приказом министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству №59 от 26.08.1998 Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (далее – Приказ №59 от 26.08.1998), для многоквартирных жилых домов.

В соответствии с п. 3.4 Приказа 59 от 26.08.1998 нормативный размер земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} * \text{Уз.д.},$$

где $S_{\text{норм}}$ – нормативный размер земельного участка, кв. м;

$S_{\text{к}}$ – общая площадь жилых помещений, кв. м;

Уз.д. – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (согласно таблице приложения А к Приказу №59 от 26.08.1998).

Расчет представлен в таблице 1.

Расчет нормативной площади земельных участков объектов образования и амбулаторно-поликлинических учреждений произведен в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», а так же в соответствии с таблицей 27 РНГП РД.

Таблица 1 – Нормативный расчет размера земельных участков жилой застройки

№	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Средняя этажность	Удельный показатель земельной доли*	Нормативный размер земельного участка, кв. м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 1)	3392	12946	8	0,7	9062,2
2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 2)	5686,1	10308,3	8	0,7	7215,8
3	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 3)	4041	12541	8	0,7	8778,7
4	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 4)	5317	16307	4	1,08	17611,6
5	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 5)	3396	11648	4	1,08	12579,8
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 6)	2887,27	11308,53	5	0,88	9951,5
7	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 7)	1416,7	6482,6	8	0,7	4537,8
8	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 8)	1391,3	6620,6	6	0,82	5428,9
9	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 9)	1466	5663,19	5	0,88	4955,5
10	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 10)	1872	9900	6	0,82	8118,0
11	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 11)	2262	8044,47	4	1,08	8688,0
12	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 12)	5258,1	9318	2	1,5	13977,0

13	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 13)	2905,4	11354,12	5	0,88	9991,6
14	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 14)	2864	9318	4	1,08	10063,4
15	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 15)	2931,55	8954,8	4	1,08	9671,2
16	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 16)	2445,6	8609,9	4	1,08	9298,7
17	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 17)	2680	11728,66	8	0,7	8206,9
18	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 18)	2669	9623,92	5	0,88	8469,0
19	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 19)	2383	10222,3	5	0,88	8995,6
20	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 20)	1733	8120,84	6	0,82	6659,1
21	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 21)	1618,5	5643,45	4	1,08	6094,9
22	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 22)	1691	8127,61	6	0,82	6664,6
23	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 23)	2864	12293,57	5	0,88	10818,3
24	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 24)	2330	11181,6	6	0,82	9168,9
25	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 25)	2864	11181,6	5	0,88	9839,8
26	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 26)	5080	17794,1	4	1,08	19217,6

27	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 27)	4893	16647,47	4	1,08	17978,8
28	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 28)	2879	10262	4	1,08	11083,0
29	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 29)	2182	11475	7	0,76	8721,0
30	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 30)	4464	16773,6	5	0,88	14760,8
31	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 31)	2834	11181,6	5	0,88	9839,8
32	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 32)	1887	8386,8	6	0,82	6877,2
33	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 33)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
34	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 34)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
35	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 35)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
36	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 36)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
37	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 37)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
38	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 38)	2096	13977,6	8	0,7	9784,3
39	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 39)	2096	8386,8	5	0,88	7380,4
40	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 40)	3171	13977,6	6	0,82	11461,6

41	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 41)	3984	19568,4	6	0,82	16046,1
42	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 42)	3064	11181,6	5	0,88	9839,8
43	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземным паркингом (Блок 43)	4650	27900	8	0,7	19530,0

* В расчете применены нормативные показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах.

Таблица 2 – Расчет нормативной площади земельного участка объектов социального обслуживания

№	Наименование	Вместимость, мест	Норматив площади территории на 1 место, кв. м	Нормативный размер земельного участка, кв. м
1	Детское дошкольное учреждение	190	38	7220
2	Детское дошкольное учреждение	190	38	7220
3	Общеобразовательное учреждение	2200	16	35200
4	Учреждение дополнительного образования	200	55	11000
5	Амбулаторно-поликлиническое учреждение со встроенной станцией скорой помощи	174	Не менее 0,1 на 100 пос/см, но не менее 0,5 га на объект	5000
		2 автомобиля	0,05 га на 1 автомобиль но не менее 0,1 га	

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории.

На момент разработки вблизи территории располагаются объекты производственного назначения различного класса вредности. Анализ зон с особыми условиями использования территории, произведенный в рамках Концепции представлен на рисунке 7.



Рисунок 7 – Оценка проектного потенциала территории

Планировочные ограничения, действующие на территории подготовки проекта планировки:

- водоохранные зоны Каспийского моря;

- Санитарный разрыв от мест для постоянного хранения автотранспорта и от приобъектных плоскостных автостоянок до детских игровых площадок, площадок для отдыха и спортивных площадок определялся в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и составляет 25 метров для автостоянок вместимостью 10 и менее машино/мест.

- Санитарный разрыв от приобъектных плоскостных автостоянок до детских игровых площадок, площадок для отдыха и спортивных площадок определялся в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и составляет 25 метров для автостоянок вместимостью 10 и менее машино/мест.

Согласно п. 5.1, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В соответствии с п. 25 Правил утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (ред. от 21.12.2018) «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», СЗЗ и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Ориентировочные размеры СЗЗ нанесенные на ГПЗУ или иные карты (не ЕГРН), без соответствующего решения уполномоченного органа, не являются установленными.

Зоны с особыми условиями использования территории, связанные с планируемыми к размещению объектами инженерной инфраструктуры

С целью обеспечения сохранности и нормальной эксплуатации существующих (сохраняемых) и планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры проектом предлагается установление зон с особыми условиями использования территории, связанных с объектами инженерной инфраструктуры.

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённым постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, для планируемых объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны в следующем порядке:

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи всех напряжений — 1 м от кабеля в обе стороны (Приложение б);
- вокруг трансформаторной подстанции с высшим напряжением до 10 кВ — 10 м (Приложение д).

Газораспределительные сети

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878, охранные зоны устанавливаются вдоль трасс наружных газопроводов в виде территорий, ограниченных условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м по обе стороны от газопроводов.

Зона минимально-допустимого расстояния от объектов газораспределительной сети до зданий и сооружений согласно таблице В.1 приложения В к СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы», утвержденному приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 № 780, принимается в следующем порядке:

- от подземных газопроводов низкого давления IV категории ($P \leq 0,005$ МПа) — 2 м от газопровода в свету по обе стороны;
- от подземных газопроводов среднего давления III категории ($P \leq 0,3$ МПа) — 4 м от газопровода в свету по обе стороны.

- от подземных газопроводов высокого давления II категории ($P \leq 0,6$ МПа) — 7 м от газопровода в свету по обе стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов — в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов.

Слаботочные сети

В соответствии с п. 4 (а) Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578, вдоль линий связи устанавливается охранная зона на расстоянии 2 м от провода (кабеля) с каждой стороны.

Тепловые сети

Согласно п. 2.1. Приложения к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74, ориентировочный размер санитарно-защитной зоны котельной устанавливается исходя из проектов-аналогов — 50 м от источника загрязнения. На последующих стадиях проектирования ориентировочный размер обосновывается проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Зона минимально-допустимого расстояния от подземных теплопроводов $D_u < 500$ мм, проложенных в непроходных каналах, до зданий и сооружений согласно таблице А.3 Приложения А к СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», утверждённого приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 280 составляет 2 м от теплопровода (в свету) в обе стороны.

Согласно п. 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.09.1992 № 197, вдоль трасс прокладки тепловых сетей устанавливается охранная зона размером не менее 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Водопроводные сети

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр, зона минимально допустимого расстояния от стенки трубы или канала водопроводной сети до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету) принимается равной 5 м.

Сети системы водоотведения

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр, минимальное допустимое расстояние по горизонтали (в свету) от самотечных канализационных сетей до фундаментов зданий и сооружений составляет 3 м.

1.4 Охрана объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты обладающие признаками объекта культурного наследия – отсутствуют, разработка раздела не требуется.

1.5 Предложения по межеванию территории

Проект межевания территории выполнялся в границах проектирования, согласно проекту планировки территории в составе документации по планировке территории, участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент».

В границы подготовки проекта межевания территории входят два земельных участка, зарегистрированных в ЕГРН с КН 05:42:000000:30360, 05:42:000083:1678.

При подготовке проекта межевания территории, определение местоположения границ образуемых земельных участков и их площадей осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки территории городского округа "город Дербент", утвержденные Решением собрания депутатов ГО «город Дербент» от 22.01.2021 №23-2, а также в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Предложения по межеванию территории разработаны в целях обоснованного предложения по установлению границ существующих (изменяемых) и образуемых земельных участков.

Планировочные решения земельных участков и объектов капитального строительства приняты на основе действующих норм расстояний от подземных сетей до наземных объектов и расстояний от инженерных сетей до других инженерных сетей, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

На земельных участках с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678 планируется:

- размещение сорока трех многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и подземными паркингами;
- размещения двух дошкольных образовательных учреждений;
- размещение объектов среднего общего образования и учреждения дополнительного образования;
- размещения объектов административно-делового и коммерческого назначения;
- строительство внутриквартальных проездов с открытыми площадками для стоянки автомобилей;
- строительство объекта религиозного назначения;
- строительство элементов улично-дорожной сети с открытыми площадками для хранения автотранспорта;
- благоустройство и озеленение территории.

Предложение по образованию земельных участков и способов их образования

В соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проект межевания предлагается выполнить в один этап. Предлагается образование 12 участков с использованием следующих возможных способов:

- раздел земельных участков;
- объединение земельных участков;
- перераспределение земельных участков;

Выдел из земельных участков, а так же из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности не предлагается.

Исходные земельные участки с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678 прекращают свое существование без сохранения участков в измененных границах.

В соответствии с п. 2 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые земельные участки.

Существующие, ранее сформированные земельные участки с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678 не пересекают границы населенного пункта и границы территориальных зон, утвержденных Правилами землепользования и застройки территории землепользования и застройки территории городского округа "город Дербент". образуемые земельные участки не приводят к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 1.

В соответствии с п. 12 ст. 1 ГК РФ 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).

В рамках настоящей Документации предусмотрены планируемые к установлению красные линии, территории внутри которых будет являться территориями общего пользования. Площадь территории общего пользования составит 9 551 кв. м. В границах планируемых красных линий предусматривается размещение улично-дорожной сети, пешеходной инфраструктуры, озеленения.

Земельные участки, предназначенные для размещения улично-дорожной сети, пешеходной инфраструктуры, озеленения будут отнесены к территориям общего пользования.

Образование земельных участков, в отношении которых предлагается резервирование и (или) изъятие для государственных и (или) муниципальных нужд не предусматривается.

Таблица 4 – Экспликация образуемых земельных участков согласно проекту межевания

Условный номер образуемого земельного участка*	Площадь, кв. м ²	Вид разрешенного использования ¹
1	10020	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
2	182	Коммунальное обслуживание (3.1)
3	9960	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
4	11947	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
5	12528	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
6	10692	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
7	8021	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
8	205	Коммунальное обслуживание (3.1)

9	173	Коммунальное обслуживание (3.1)
10	6045	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
11	7097	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
12	5786	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
13	9674	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
14	7243	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
15	9018	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
16	7801	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
17	8446	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
18	7970	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
19	7304	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
20	10 240	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
21	6236	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
22	7794	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
23	6843	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
24	7355	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
25	5524	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
26	148	Коммунальное обслуживание (3.1)
27	7727	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
28	7667	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
29	9636	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
30	5939	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
31	258	Коммунальное обслуживание (3.1)
32	7876	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
33	18 604	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
34	20 386	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
35	14 124	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
36	7622	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
37	5898	Благоустройство территории (12.0.2)
38	52 245	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
39	4585	Благоустройство территории (12.0.2)
40	14 645	Деловое управление (4.1) Государственное управление (3.8.1)
41	14 986	Деловое управление (4.1) Государственное управление (3.8.1)
42	16 954	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)
43	15 595	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)
44	11 510	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
45	4280	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)
46	4591	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
47	8889	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
48	9963	Гостиничное обслуживание (4.7)
49	18 689	Государственное управление (3.8.1)
50	18 772	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры) (4.2)
51	15 708	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры) (4.2)
52	11 650	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
53	124	Коммунальное обслуживание (3.1)
54	9705	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
55	5979	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
56	262 452	Религиозное использование (3.7)
57	5950	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

58	6791	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
59	114	Коммунальное обслуживание (3.1)
60	6735	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
61	5731	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
62	5611	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
63	187	Коммунальное обслуживание (3.1)
64	11 034	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
65	6893	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
66	8618	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
67	114	Коммунальное обслуживание (3.1)
68	10 745	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
69	122	Коммунальное обслуживание
70	8618	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
71	21 527	Государственное управление (3.8.1)
72	62 153	Благоустройство территории (12.0.2)
73	28 638	Стоянка автотранспорта общего пользования (7.2.3)
74	65 199	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры) (4.2)
75	564	Коммунальное обслуживание (3.1)
76	6145	Коммунальное обслуживание (3.1)

Предложение по установлению публичных сервитутов

Согласно Земельному кодексу РФ, сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

Сервитут может быть установлен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а так же других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения земельным участком. Правообладатели частей земельных участков, обременённых публичными сервитутами, освобождаются от уплаты земельного налога и арендной платы применительно к таким частям земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Проектом предусматривается установление сервитута в отношении образуемых земельных участков для обеспечения прохода, проезда, а так же с целью эксплуатации коммунальных линейных объектов, не принадлежащих собственникам земельных участков.

Общая площадь планируемых границ зон действия публичных сервитутов составляет 4603 кв. м.

Экспликация предлагаемых к установлению публичных сервитутов представлена в таблице 5.

Таблица 5 - Перечень планируемых к установлению публичных сервитутов

№ п/п	№ земельного участка	Площадь, кв.м	Цель установления
1	1	568	Обеспечение доступа к земельному участку 2
2	7	335	Обеспечение доступа к земельному участку 9
3	10	821	Обеспечение доступа к земельному участку 8
4	13	545	Обеспечение доступа к земельному участку 15
5	20	523	Обеспечение доступа к земельному участку 24
6	27	581	Обеспечение доступа к земельному участку 26
7	30	335	Обеспечение доступа к земельному участку 31
8	33	895	Обеспечение доступа к земельному участку 75
Итого:		4603	

1.6 Описание границ территории участков лесничеств

В границах разработки документации по планировке территории отсутствуют участки лесничеств. Разработка данного раздела не требуется.

1.7 Предложения по установлению красных линий

Согласно ГК 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)».

Красные линии установлены в соответствии с РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

Планируемые красные линии не противоречат документам территориального планирования, разработанным на территорию городского округа «город Дербент» Республики Дагестан. Устанавливаемые красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков. Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и другие объекты недвижимости, а является основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд.

Проектом предложены следующие решения по корректировке ранее утвержденных красных линий:

- отмена красных линий в т. 144 и 147 и установление красной линии территории общего пользования в т. 80-84 с целью размещения пешеходной аллеи в границах элемента планировочной структуры «территория общего пользования за исключением УДС 14»;

- отмена красных линий в т. 141-142, 130-138 и установление красных линий в т. 43-77 с целью размещения элементов улично-дорожной сети ул. Новая 2 и открытых плоскостных машино-мест в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15»;

- отмена красных линий в т. 122-127 и установление красных линий в т. 35-37, 38-42 с целью размещения элементов улично-дорожной сети ул. Новая 2 и открытых плоскостных машино-мест в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15»;

- отмена красных линий в т. 70-72, 73-76, 77-79 и установление красных линий в т. 1-5, 6-9 и 10-11 с целью размещения элементов благоустройства в границах элемента планировочной структуры «территория общего пользования за исключением УДС 12» и открытых плоскостных машино-мест в границах зоны 23 элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15»;

- отмена красных линий в т.94-95 и установление красных линий в т. 12-13 для размещения элементов улично-дорожной сети ул. Новая 9 в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15»;

- отмена красных линий в т. 92-93 и установление красных линий в т. 14-16 для размещения элементов улично-дорожной сети ул. Новая 9 в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15»;

- отмена красных линий в т. 98-100 и установление красных линий в т. 17-19 с целью размещения элементов благоустройства в границах элемента планировочной структуры «территория общего пользования за исключением УДС 13»;

- отмена красных линий в т. 103-106 и установление красных линий в т. 27-34 и 21-26 с целью размещения элементов улично-дорожной сети ул. Дагестанская в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть 15».

1.8 Описание мероприятий по охране окружающей среды

Раздел «Охрана окружающей среды» в составе материалов проекта планировки разработан в целях принятия экологически ориентированного управленческого решения о реализации намечаемой хозяйственной и иной деятельности посредством определения возможных неблагоприятных воздействий, оценки экологических последствий, разработки мер по уменьшению и предотвращению негативных воздействий.

В работе дана оценка влияния планируемого объекта на состояние воздушной среды в районе его размещения.

Приводятся сведения об источниках потребления воды, даётся анализ загрязнения сточных вод.

Кроме того, рассмотрены вопросы образования отходов и шумового воздействия на существующую жилую зону.

При разработке проекта «Охрана окружающей среды» учтены требования норм и правил, изложенные в следующих документах:

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Пособие по разработке раздела проектной документации «Охрана окружающей среды» к СНиП 11.01.01-95;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология». Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»;
- СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование зданий. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003*»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009*»;
- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*»;
- СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85*»;
- и др. документов.

Зонами с особыми условиями использования на проектируемой территории являются:

- санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта (паркинг, открытые автостоянки);
- зоны минимально допустимых расстояний и охранные зоны инженерных коммуникаций.

Согласно п. 2.6 и Таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.12.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция)» на

проектируемой территории размещаются объекты, требующие организации санитарных разрывов – многоярусный паркинг, отрытые автостоянки.

Согласно п.1 Таблицы 7.1.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

Согласно п.3.11 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 проектная документация должна представляться в объеме, позволяющем дать оценку соответствия проектных решений санитарным нормам и правилам, т.е. размеры санитарных разрывов должны быть обоснованы расчетным методом в проектной документации на этапе архитектурно-строительного проектирования данных объектов (наземных гаражей-стоянок).

Размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов могут быть изменены и уточнены на последующих стадиях проектирования.

В проекте планировки территории указаны, отображены и описаны предельные размеры санитарных разрывов от наземных стоянок до нормируемых объектов застройки.

Для обоснования возможности соблюдения санитарных разрывов были произведены предварительные расчеты величин санитарных разрывов.

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в Графической части Тома 2 (см. п.2.8 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории»).

Воздействие на рельеф

В процессе строительных работ будет осуществляться воздействие на рельеф планируемой территории, связанное со строительством зданий и прокладкой инженерных коммуникаций. Однако характер рельефа не претерпит существенных изменений. Таким образом, значительного воздействия на рельеф при реализации проекта не произойдет.

Воздействие на подземные воды

Негативное воздействие планируемого объекта может проявиться в виде изменения гидродинамического режима и загрязнения водоносных горизонтов. При этом основная нагрузка от планируемой территории будет ложиться на грунтовые воды рассматриваемой территории, так как водоносные горизонты каменноугольных отложений защищены от поверхностного загрязнения региональным водоупором - выдержанной толщей юрских глин.

Основное воздействие на грунтовые воды территории обусловлено изменением приходно-расходных составляющих водного баланса потока грунтовых вод в связи с изменением форм микрорельефа при строительстве зданий и прокладке коммуникаций, асфальтированием части территории. Застройка и асфальтировка территории приведут к уменьшению испарения с поверхности грунтовых вод и увеличению внешней нагрузки, что должно вызвать некоторый подъем уровня грунтовых вод. С другой стороны, застройка территории приведет к сокращению площади территории, на которой осуществляется питание грунтовых вод за счет инфильтрации атмосферных осадков и поверхностного стока, что должно приводить к снижению уровня грунтовых вод. Таким образом, данные процессы будут компенсировать друг друга и существенного изменения уровня грунтовых вод в результате застройки и асфальтирования территории не произойдет.

Водоснабжение планируемого объекта предусматривается от существующего водопровода согласно ТУ.

Согласно настоящему проекту, поверхностные воды (дождевые, талые, поливочные) концентрируются в лотках улиц и с заданными уклонами стекают к месту выпуска в дождеприемные колодцы и, далее, в закрытую сеть дождевой канализации, по которой транспортируются на локальные очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа.

Загрязнение верхних водоносных горизонтов возможно за счёт утечек из канализационных сетей, фильтрации загрязнений, попадающих на поверхность земли (выбросы автотранспорта, участки захламления мусором при нарушении правил обращения с отходами).

Основными потенциальными загрязнителями подземных вод с территории автостоянок и проездов являются нефтепродукты, соли тяжелых металлов, а также компоненты противогололедных реагентов. С дорог, проездов, стоянок предусматривается сбор поверхностного стока и отвод на проектируемые очистные сооружения.

При утечках из канализационных сетей, основными загрязняющими компонентами являются нефтепродукты, фенолы, азотные соединения, СПАВ. Основным путем поступления загрязнения в подземные воды от указанных объектов является фильтрация загрязненных стоков через зону аэрации. В связи с небольшой площадью под водонесущими коммуникациями по сравнению с площадью распространения потока грунтовых вод, увеличение питания грунтового потока на некоторых участках не вызовет заметного изменения в положении уровня воды в потоке. Следовательно, водный баланс грунтовых вод значительно не изменится.

С целью предотвращения возможного загрязнения грунтовых вод планируемой территории, предусмотрен ряд мероприятий, основными из которых являются:

- поверхностные сточные воды отводятся на проектируемые очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- твердое покрытие стоянок и проездов автотранспорта для предотвращения фильтрации загрязненных поверхностных стоков;
- уборка территории автомобильных проездов и стоянок механическими средствами и дозированное использование противогололедных реагентов.

Данные мероприятия будут обеспечивать предотвращение фильтрации загрязненного поверхностного стока в грунтовые воды.

Воздействие на поверхностные воды

Воздействие планируемой территории на поверхностные водные объекты при реализации проектных предложений может выражаться в изменении гидрологического режима и загрязнении ближайших поверхностных водных объектов, в том числе в изменении качества и объемов поверхностного стока.

Загрязнение поверхностного стока в значительной мере будет связано с выбросами загрязняющих веществ автомобильным транспортом. Ожидается, что сток с рассматриваемой территории не будет содержать специфических загрязняющих веществ.

Согласно настоящему проекту, поверхностные воды (дождевые, талые, поливочные) концентрируются в лотках проездов и с заданными уклонами наклона стекают к месту выпуска в дождеприемные колодцы и, далее, в закрытую сеть дождевой канализации, по которой транспортируются на проектируемые локальные очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа.

Предусмотренные проектом системы сбора поверхностного стока, а также система обращения с отходами (сбор и хранение отходов в специальных контейнерах на площадках с

твердым покрытием, своевременный вывоз для утилизации или переработки), при условии их соблюдения, будут способствовать охране поверхностных водных объектов от загрязнения.

Для снижения до минимума негативного воздействия планируемой территории на поверхностные водные объекты предлагается ряд природоохранных мероприятий.

- отведение сточных вод в централизованные сети канализации;
- проведение вертикальной планировки;
- сбор и отвод поверхностного стока;
- строительство дорог и площадок с водонепроницаемым покрытием для автостоянок и проезда автотранспорта;
- организованный сбор и своевременный вывоз отходов.

При выполнении комплекса природоохранных мероприятий негативное воздействие на поверхностные воды будет незначительным и при планируемом качестве сбрасываемых вод (до норм вод рыбохозяйственного назначения) объект не окажет негативного воздействия на качество воды в водотоках.

Воздействие на почвы

Почвенный покров в местах размещения зданий и сооружений, а также участков подъездных дорог и внешних площадочных сетей, пригодный для проведения рекультивации по результатам инженерно-экологических изысканий, должен быть снят на всю глубину и может быть использован в дальнейшем в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Для озеленения и создания элементов ландшафтного дизайна также могут использоваться привезенные грунт и почва, имеющие сертификат на отсутствие бактериологического и химического загрязнения. В местах прокладки инженерных сетей почвенный слой должен быть снят и уложен на место после окончания работ.

Одним из источников загрязнения почв является автотранспорт, движущийся по территории. Для предотвращения загрязнения почв все внутренние проезды и места временного хранения автотранспорта должны иметь твердое покрытие.

В период эксплуатации зданий почвенный покров может подвергаться деградации, преимущественно переуплотнению по причине вытаптывания. Для предотвращения негативного воздействия на почвенный слой рекомендуется:

провести озеленение травянистыми и древесными растениями всех площадей, не имеющих твердого покрытия;

производить систематический уход за зелеными насаждениями и почвенным покровом.

Применение описанных мероприятий позволит снизить антропогенное воздействие на почвенный покров проектируемой территории до минимума.

Акустическое воздействие

Источниками шумового воздействия на планируемой территории будут являться:

- движение автотранспорта по планируемой территории;
- работа инженерного и технологического оборудования.

Благоприятной акустической обстановке будут способствовать зеленые насаждения, предусмотренные вдоль всех улиц и проездов на озеленённых территориях, не занятых под прокладку инженерных коммуникаций.

Воздействие на растительность и животный мир

Растительность на участке изысканий отсутствует.

Проектом предусмотрено обязательное озеленение и благоустройство планируемой территории.

Озеленение территории должно проводиться с учетом функционального и ландшафтного зонирования. Различные типы озеленения рекомендуются для территории, прилегающей к домам, и для придорожных территорий. Для придомовых территорий предпочтительны сорта, обладающие высокой декоративностью. Озеленение придорожных территорий осуществляется, прежде всего, с целью защиты прилегающих площадей от шумового и химического загрязнения. При озеленении придомовых территорий необходимо учитывать нормативные расстояния от деревьев и кустарников до зданий: 5 м от ствола дерева и 1,5 м от кустарника до наружной стены здания и сооружения в соответствии с СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.02-89*).

Озеленение придорожных территорий осуществляется, прежде всего, с целью защиты прилегающих площадей от шумового и химического загрязнения. При озеленении рекомендуется использоваться виды деревьев и кустарников, устойчивые к загрязнению атмосферного воздуха и обладающие плотной кроной, обеспечивающей наилучшее улавливание загрязняющих веществ и снижение уровня шума: ель, лиственница, клен остролистный, липа мелколистная, липа зеленая (или кавказская), туя, клен татарский, спиреи, жимолость татарская, акация желтая, дерен, ивы белая и пурпурная, вейгела.

Воздействие планируемых объектов на животный мир проявится опосредованно через другие компоненты природной среды. Животные в созданной экосистеме будут приспосабливаться к условиям, сильно отличающимся от исходных. Большое количество поверхностей будет заасфальтировано и застроено, что приведет к изменению кормовой базы, а также условий для создания жилищ (нор, гнезд и других укрытий). Животным придется переносить шум, производимый транспортом и скоплением людей. Поэтому животный мир сообществ густонаселенных территорий обычно составляют наиболее экологически пластичные виды, такие как: различные виды грызунов, обыкновенный еж, обыкновенный крот, серая ворона, сизый голубь и домовый воробей.

Обращение с отходами

При эксплуатации проектируемого объекта в основном будут образовываться следующие виды отходов:

- мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный) (код по ФККО - 7 33 100 01 72 4);
- отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные) (код по ФККО - 7 31 11 001 72 4);
- отходы из жилищ крупногабаритные (код по ФККО - 7 31 110 02 21 5);
- мусор и смет уличный (код по ФККО - 7 33 310 01 71 4);
- смет с территории гаража, автостоянки малоопасный (код по ФККО - 7 31 200 01 72 4).

Перечень и количество отходов, образующихся при эксплуатации планируемых объектов, подлежат уточнению на этапе архитектурно-строительного проектирования данных объектов.

Сбор отходов осуществляется в металлические контейнеры на специально оборудованных площадках с твердым покрытием.

Для наружного и внутреннего освещения проектом предлагается использование светодиодных ламп и светильников.

К энергосбережению и уменьшению количества отходов приводит также автоматическое управление освещением с помощью различных датчиков: реле времени, датчика присутствия и освещения и других устройств.

Таким образом, для предотвращения негативного воздействия отходов на окружающую среду предусматривается система обращения с ними, предполагающая:

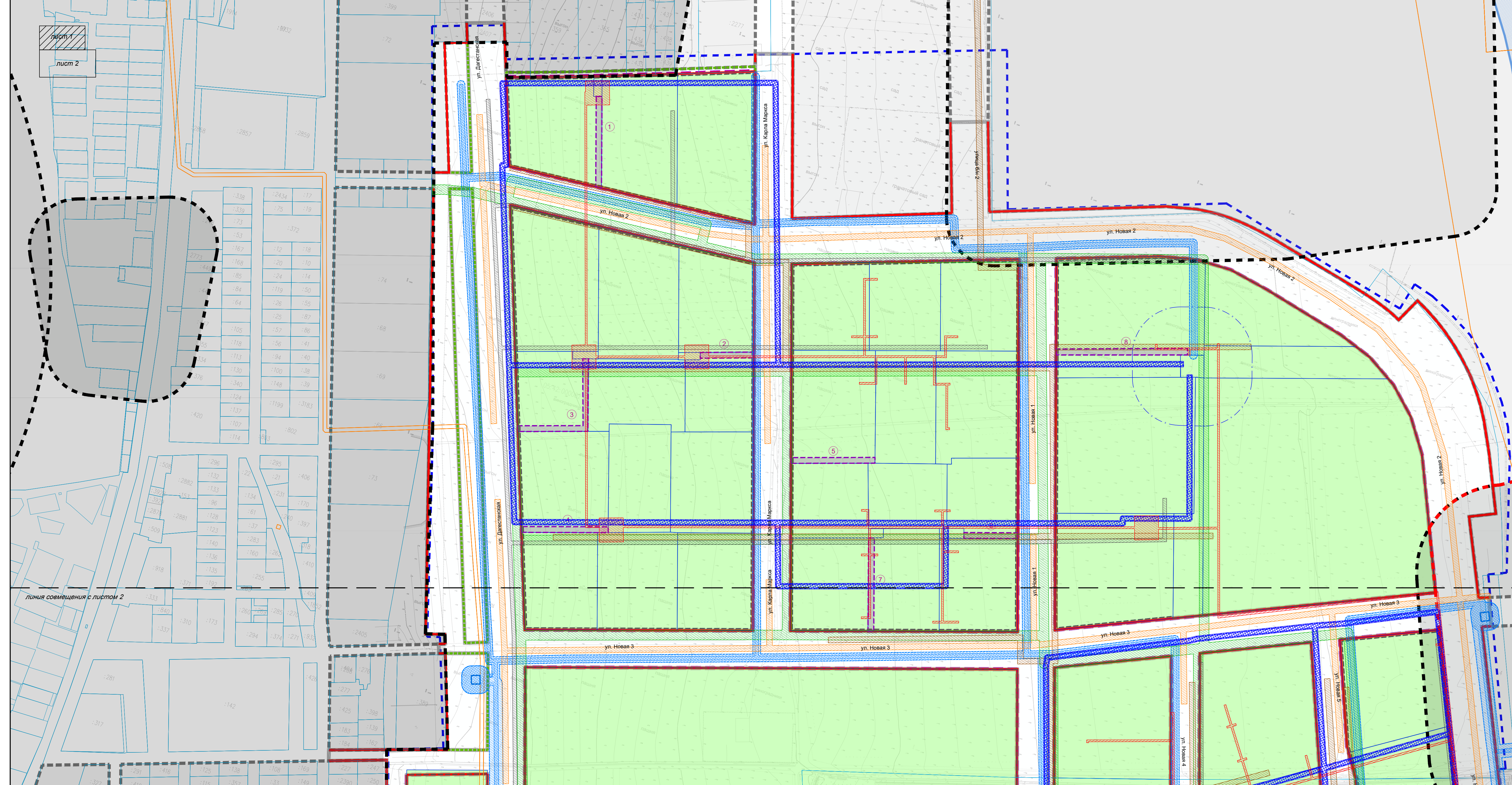
- оборудование контейнерных площадок с твердым покрытием для временного хранения твердых бытовых отходов;

- систематический вывоз твердых бытовых отходов по договору с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности;

- применение светодиодных ламп и светильников для внутреннего и наружного освещения, как энергосберегающих источников света альтернативных ртутьсодержащим лампам; при использовании ртутьсодержащих ламп – сбор отработанных ламп в герметичные контейнеры для отходов первого класса опасности и вывоз на утилизацию по договору со специализированной организацией, имеющей лицензию на переработку ртутьсодержащих отходов.

При реализации данной схемы обращения с отходами опасность загрязнения окружающей среды на проектируемой территории отсутствует.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



- Условные обозначения**
- Границы территории, в отношении которой осуществляется разработка документации по планировке территории*
 - Кварталы существующие^{2,3}
 - Кварталы планируемые²
 - Улично-дорожная сеть планируемая²
 - Территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети²
 - Границы красных линий, утвержденных в соответствии с проектом межевания
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы устанавливаемых публичных сервитутов
 - Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- Санитарно-защитные зоны предприятий II-V классов вредности, 50-300 м (существующие)
 - Санитарно-защитные зоны предприятий II-V классов вредности (с учетом проекта сокращения)⁴
 - Водоохранная зона водного объекта
 - Береговая полоса водного объекта
 - Границы зон с особыми условиями использования территории, зарегистрированных в ЕГРН
- Границы зон с особыми условиями использования территорий, связанные с существующими и планируемыми объектами инженерной инфраструктуры**
- охранный зона объектов электроэнергетики
Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, для КП всех напряжений - 1 м, для ТП 10/0,4 кВ - 10 м
 - зона минимально-допустимого расстояния от сетей дождевой канализации до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 3 м от канализационной трубы в обе стороны
 - зона минимально-допустимого расстояния от сетей хозяйственно-бытовой канализации до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 3 м от канализационной трубы в обе стороны
 - охранный зона газораспределительных сетей
Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, п. 7 - 2 м от газопровода в обе стороны
 - зона минимально-допустимого расстояния от газопроводов до зданий и сооружений
Согласно таблице В.1 (прил. В) СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 780, для газопроводов с.д. III категории - 4 м в обе стороны, для газопроводов в.д. II категории - 7 м в обе стороны
 - зона минимально-допустимого расстояния от водопроводных сетей до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 5 м от водопровода в обе стороны
 - охранный зона линий связи
Согласно п. 4 (а) Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 № 578 - 2 м от провода (кабеля) с каждой стороны
 - охранный зона тепловых сетей
Согласно п. 4 «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.09.1992 № 197 - 3 м в обе стороны от тепловых сетей
 - зона минимально-допустимого расстояния от тепловых сетей до зданий и сооружений
Согласно прил. А СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 280 - 2 м от тепловых сетей при прокладке в негроздовых каналах
 - санитарно-защитная зона котельной
Согласно п. 2.1. Приложения к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74

						ТОМ 4			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Вагнер А.					Материалы по обоснованию проекта межевания	ПМ	25	26
Проверил	Русских Д.								
ГИП	Русских Д.					Чертеж по обоснованию проекта межевания. М 1:2000			
						«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОДЕКАН»			



- Условные обозначения**
- Границы территории, в отношении которой осуществляется разработка документации по планировке территории*
 - Кварталы существующие^{2,3}
 - Кварталы планируемые²
 - Улично-дорожная сеть планируемая²
 - Территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети²
 - Границы красных линий, утвержденных в соответствии с проектом межевания
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы устанавливаемых публичных сервитутов
 - Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН

- Зоны с особыми условиями использования территории**
- Санитарно-защитные зоны предприятий II-V классов вредности, 50-300 м (существующие)
 - Санитарно-защитные зоны предприятий II-V классов вредности (с учетом проекта сокращения)⁴
 - Водоохранная зона водного объекта
 - Береговая полоса водного объекта
 - Границы зон с особыми условиями использования территории, зарегистрированных в ЕГРН
- Иные условные обозначения**
- Условный номер сервитута по экспликации

- Границы зон с особыми условиями использования территорий, связанные с существующими и планируемыми объектами инженерной инфраструктуры**
- охранный зона объектов электроэнергетики
Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, для КП вех нахрежий - 1 м, для ТП 10/0,4 кВ - 10 м
 - зона минимально-допустимого расстояния от сетей дождевой канализации до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 3 м от канализационной трубы в обе стороны
 - зона минимально-допустимого расстояния от сетей хозяйственно-бытовой канализации до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 3 м от канализационной трубы в обе стороны
 - охранный зона газораспределительных сетей
Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным постановлением правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, п. 7 - 2 м от газопровода в обе стороны
 - зона минимально-допустимого расстояния от газопроводов до зданий и сооружений
Согласно таблице В.1 (прим. В) СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 780, для газопроводов с д. III категории - 4 м в обе стороны, для газопроводов в д. II категории - 7 м в обе стороны

- зона минимально-допустимого расстояния от водопроводных сетей до зданий и сооружений
Согласно табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр - 5 м от водопровода в обе стороны
- охранный зона линий связи
Согласно п. 4 (а) Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 № 578-2 м от провода (кабеля) с каждой стороны
- охранный зона тепловых сетей
Согласно п. 4 «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.09.1992 № 197 - 3 м в обе стороны от тепловых сетей
- зона минимально-допустимого расстояния от тепловых сетей до зданий и сооружений
Согласно прил. А СП 104.13330.2012 «Тепловые сети», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 280 - 2 м от тепловых сетей при прокладке в непереходных каналах
- санитарно-защитная зона котельной
Согласно п. 2.1. Приложения к СанПиН 2.2.1.2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74

Примечания:
 * - в соответствии с Постановлением администрации городского округа "город Дербент" от 20.02.2024 № 46;
 1 - согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр;
 2 - границы существующих элементов планировочной структуры указаны в информационных целях и не подлежат утверждению в рамках документации по планировке территории;
 3 - требуется проведение мероприятий по сокращению санитарно-защитной зоны планируемых объектов инженерной инфраструктуры;
 4 - экспликацию устанавливаемых публичных сервитутов смотреть в текстовой части;
 5 - Объекты культурного наследия и зоны в границах разработки проекта отсутствуют.

ТОМ 4					
Внесение изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»					
Изм.	Колуч.	Лист	Н док.	Подп.	Дата
Разраб.	Валер А.	Лист	Лист	Лист	Лист
Проверил	Русских Д.	Лист	Лист	Лист	Лист
ГИП	Русских Д.	Лист	Лист	Лист	Лист
Чертеж по обоснованию проекта межевания. М 1:2000					АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ГОСБАНД

ПРИЛОЖЕНИЯ



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ДЕРБЕНТ»

368600, г. Дербент, пл. Свободы, 2, тел.: 8 (87240) 4-60-75; факс: 8 (87240) 4-22-64; сайт: www.derbent.ru, e-mail: derbent@e-dag.ru

«20» февраля 2024 г.

№ 46

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»

В целях оптимизации инженерной инфраструктуры, устойчивого развития территории в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», администрация городского округа «город Дербент» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Принять решение о внесении изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент», утвержденную постановлением администрации городского округа «город Дербент» № 224 от 28.04.2021 г.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации городского округа «город Дербент» подготовить и выдать техническое задание на разработку документации о внесении изменений в документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент», утвержденную постановлением администрации городского округа «город Дербент» № 224 от 28.04.2021 г. и обеспечить доступ заинтересованным лицам к исходным данным, необходимым для проектирования, в объеме сведений, имеющихся в администрации города Дербент.

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации городского округа «город Дербент»:

3.1. Принимать и рассматривать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации о внесении изменений;

3.2. Осуществлять проверку подготовленной документации по внесению изменений.

4. Опубликовать настоящее постановление в городской газете «Дербентские новости» и разместить на официальном сайте городского округа «город Дербент» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа «город Дербент» Курбанова А.М.

Глава



Р.С. Пирмагомедов



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ДЕРБЕНТ»

площадь Свободы, 2, г. Дербент, РД, 368600

тел.: (8 87240) 4-60-75; факс: 4-40-39; E-mail: derbent@e-dag.ru

А.В. Пирмагомедов 2021 г.

№ *224*

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент»

В соответствии со статьями 5¹, 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке проведения публичных слушаний в городском округе «город Дербент», Уставом муниципального образования «город Дербент», на основании Постановления администрации городского округа «город Дербент» от 24.03.2021 г. № 137, с учетом протокола публичных слушаний от 05.04.2021 г. №05, заключения о результатах публичных слушаний от 09.04.2021 г. №05 администрация городского округа «город Дербент» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить документацию по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 05:42:000000:30360 и 05:42:000083:1678, расположенных в микрорайоне «Южный» в городском округе «город Дербент».

2. Опубликовать настоящее постановление в городской газете «Дербентские новости» и разместить на официальном сайте городского округа «город Дербент» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа «город Дербент» Гамзатова А.Р.

Глава

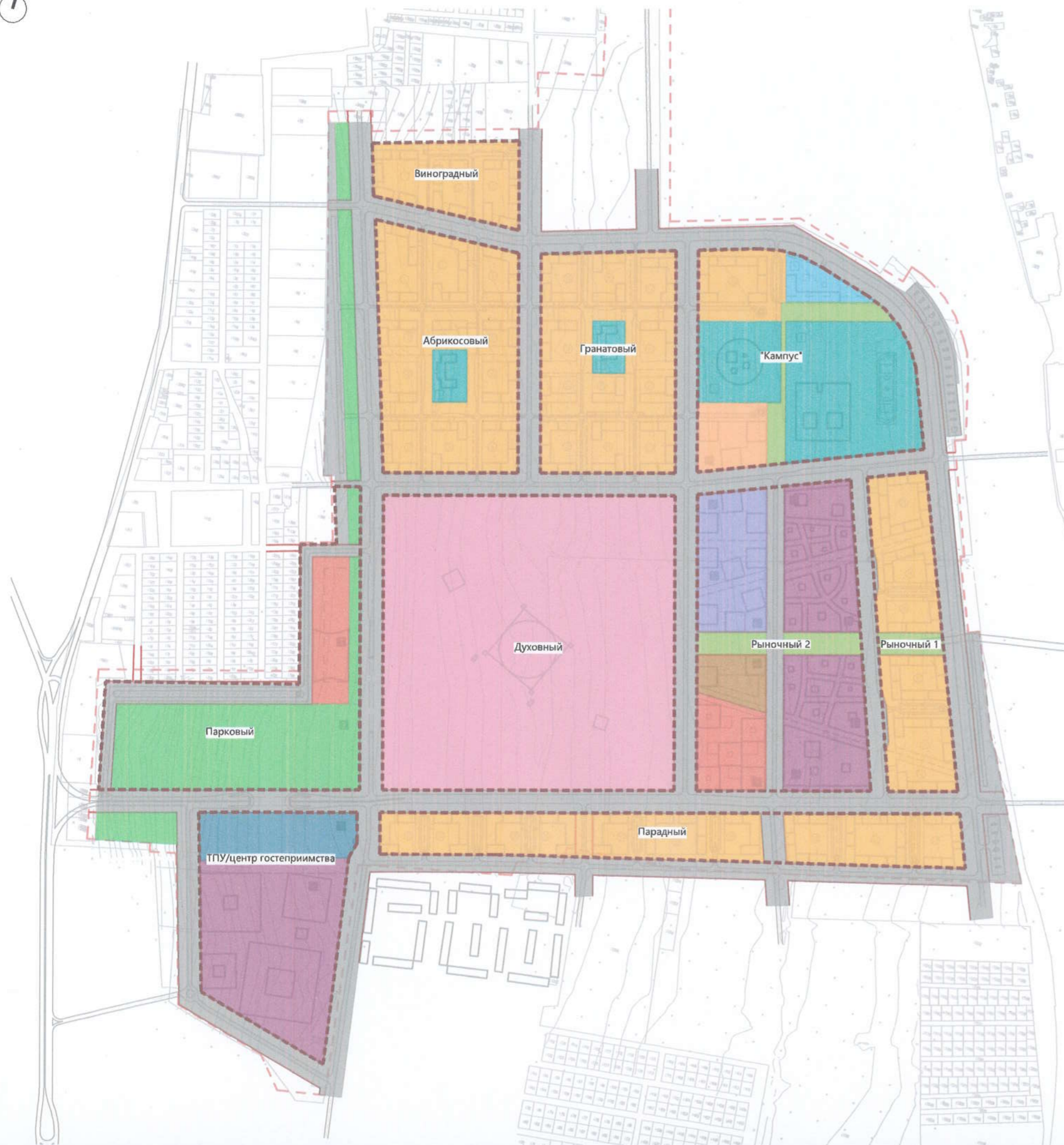


Р.С. Пирмагомедов

Утверждено Постановлением Администрации городского
округа « город Дербент» от 28 апреля 2021г. №224



Проект планировки территории Микрорайона Южный



Условные обозначения:

- Граница квартала
- Зона осуществления религиозных обрядов (3.7.1)
- Зона улично-дорожной сети (12.0.1)
- Зона среднеэтажной жилой застройки (2.5)
- Зона дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1)
- Зона гостиничного обслуживания (4.7)
- Зона государственного управления (3.8.1)
- Зона амбулаторно-поликлинического обслуживания (3.4.1)
- Зона делового управления (4.1)
- Зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Зона благоустройства территории (12.0.2)
- Зона среднего и высшего профессионального образования (3.5.2)
- Зона стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)
- Зона парков культуры и отдыха (3.6.2)

Примечание:
 Обозначения зон приняты на основании Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412.
 *Проектом принято, что территория проектирования находится в территориальной зоне Ж-Р, согласно ПЗиЗ "город Дербент" (постановление от 11.09.2012 №20-7). В проекте виды разрешенного использования приняты на основании Классификатора. Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Функциональная схема, М 1:5000	Лист
							9



Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

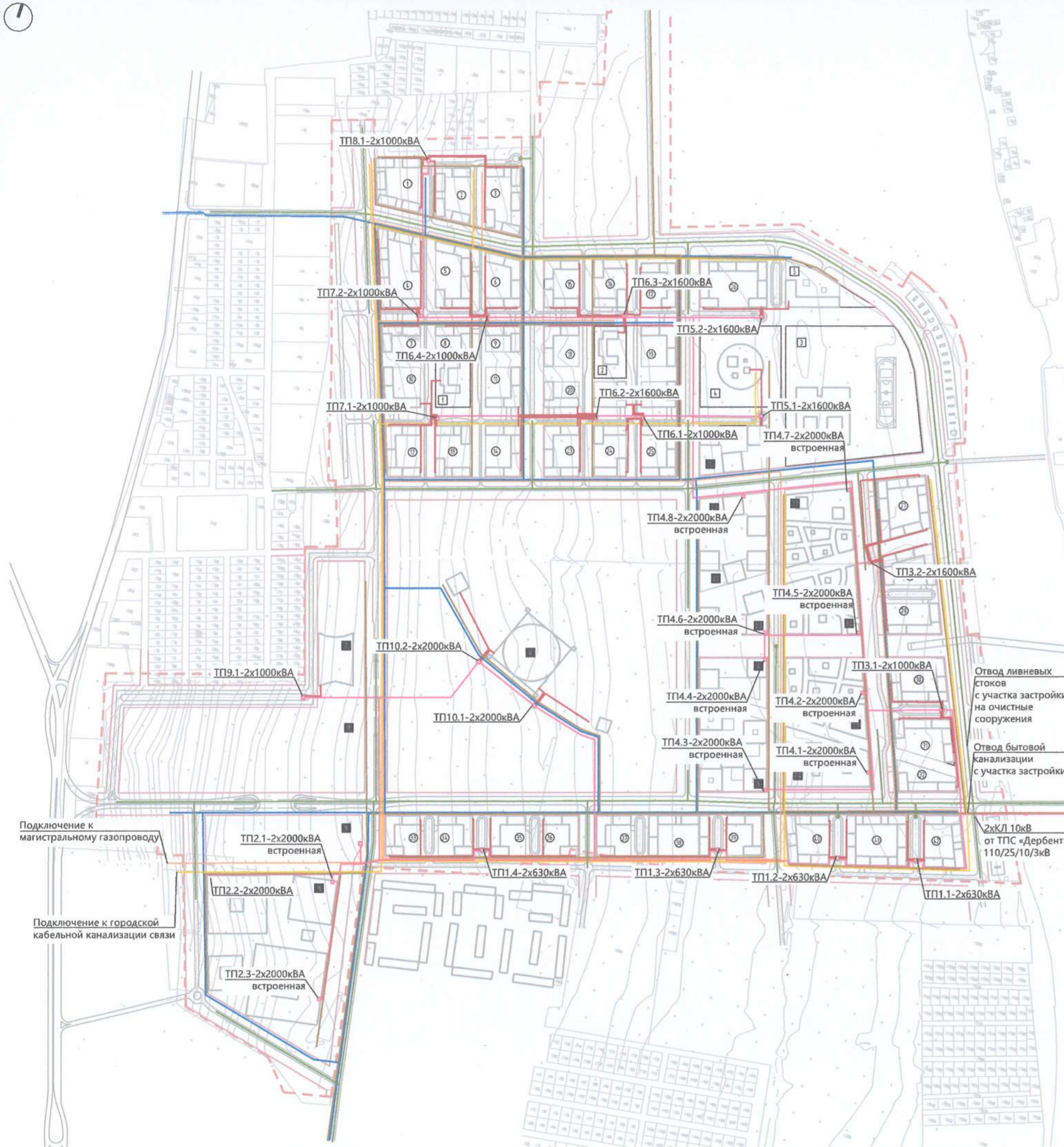
	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м³	93677		1463	626	15497	3205	5181	757	6207	11597	3574	141784
(+), м³	108080	12306	11806	17489	68921	13750	8907	7964	139758	23392	19765	432138



Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок ниже -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок выше 1.80
- ↗ -10.18 0.00 отметка уровня земли
- ↘ 8% 150.35 уклон земли

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка территории, М 1:5000	Лист 13
------	--------	------	--------	-------	------	--	------------



Предпроектные решения энергоснабжения микрорайона:

- электроснабжение в объеме 9,2МВт (нагрузка приведена к 2ум вводам высокого напряжения) осуществляется от городских сетей напряжением 10кВ (две кабельные линии со стороны ТПС "Дербент") с установкой 28ми блочных трансформаторных подстанций с двумя трансформаторами в каждой мощностью от 400 до 2000кВА (предварительные мощности Тр-в указаны на плане). Кабельные прокладываются в траншеях в соответствии с решениями альбома типовых решений А5-92. Для распределения электроэнергии в электрощитовых многоквартирных домов, коммерческих помещениях, зданиях ДДУ и СОШ установить вводно-распределительные устройства и выполнить все необходимые меры электробезопасности согласно ПУЭ и нормативных документов на проектирование;

- водоснабжение в объеме 2905,9м³/сут, осуществляется от кольцевого магистрального городского водопровода проходящего на западе микрорайона. Расстановка пожарных гидрантов на данном водопроводе выполняется с обеспечением тушения всех вновь возводимых объектов. Прокладка трубопровода осуществляется подземно в соответствии с требованиями СП31.13330.2012. В технических подвалах объектов микрорайона выделяются помещения насосных станций с узлами учета и насосными установками повышения давления (при необходимости);

- водоотведение бытовых стоков в объеме 2905,9м³/сут, осуществляется в городскую магистральную сеть канализации на севере и юго-востоке проектируемого микрорайона. Прокладка трубопроводов производится подземно в соответствии с СП32.13330.2018;

- отведение ливневых и талых вод (а так же при необходимости дренажных) в объеме 222098 м³/год осуществляется в проектируемую сеть наружной дождевой канализации, с отводом в локальные очистные сооружения на юго-востоке микрорайона. Прокладка сетей производится подземно в соответствии с СП32.13330.2018;

- теплоснабжение объектов проектируемого района в объеме 28,2 Гкал/ч, предусмотрено от кровельных газовых котельных. Подключение района к газовым сетям производится на юго-западе района. Прокладка газопровода осуществляется подземно в соответствии с СП42-101-2003 и СП62.1330.2011. Расстановка газорегуляторных пунктов осуществляется не ближе 10м от жилых зданий в зависимости от категории газопровода;

- прокладка кабелей сетей связи до объектов микрорайона осуществляется в проектируемой двухотверстной кабельной канализации связи. Кабельная канализация связи выполняется из двух полиэтиленовых труб ПНД-110 на глубине не менее 700 мм. Трубы ПНД укладываются в песчаную подушку. Соединение пластмассовых трубопроводов - сварное. На объектах микрорайона предусматриваются технические помещения связи с установкой распределительных шкафов. В шкафах располагаются сплиттеры, активное и пассивное оборудование оператора сети передачи данных.

Отвод ливневых стоков с участка застройки на очистные сооружения

Отвод бытовой канализации с участка застройки

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- 1 жилые группы
- 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 6 университет
- 7 бизнес-центр
- 8 торговый центр
- 9 гостиница
- 10 администрация
- 11 духовный центр
- 12 дворец бракосочетаний
- 13 парк
- 14 автобусная парковка
- 15 ТПУ/центр гостеприимства
- кабельные линии 10кВ
- кабельные линии 0,4кВ
- кабельная канализация связи
- сеть хозяйственной канализации K1
- сеть дождевой канализации K2
- сеть водопровода В1
- сеть газоснабжения
- дождеприемник

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Сводный план инженерных сетей, М 1:5000

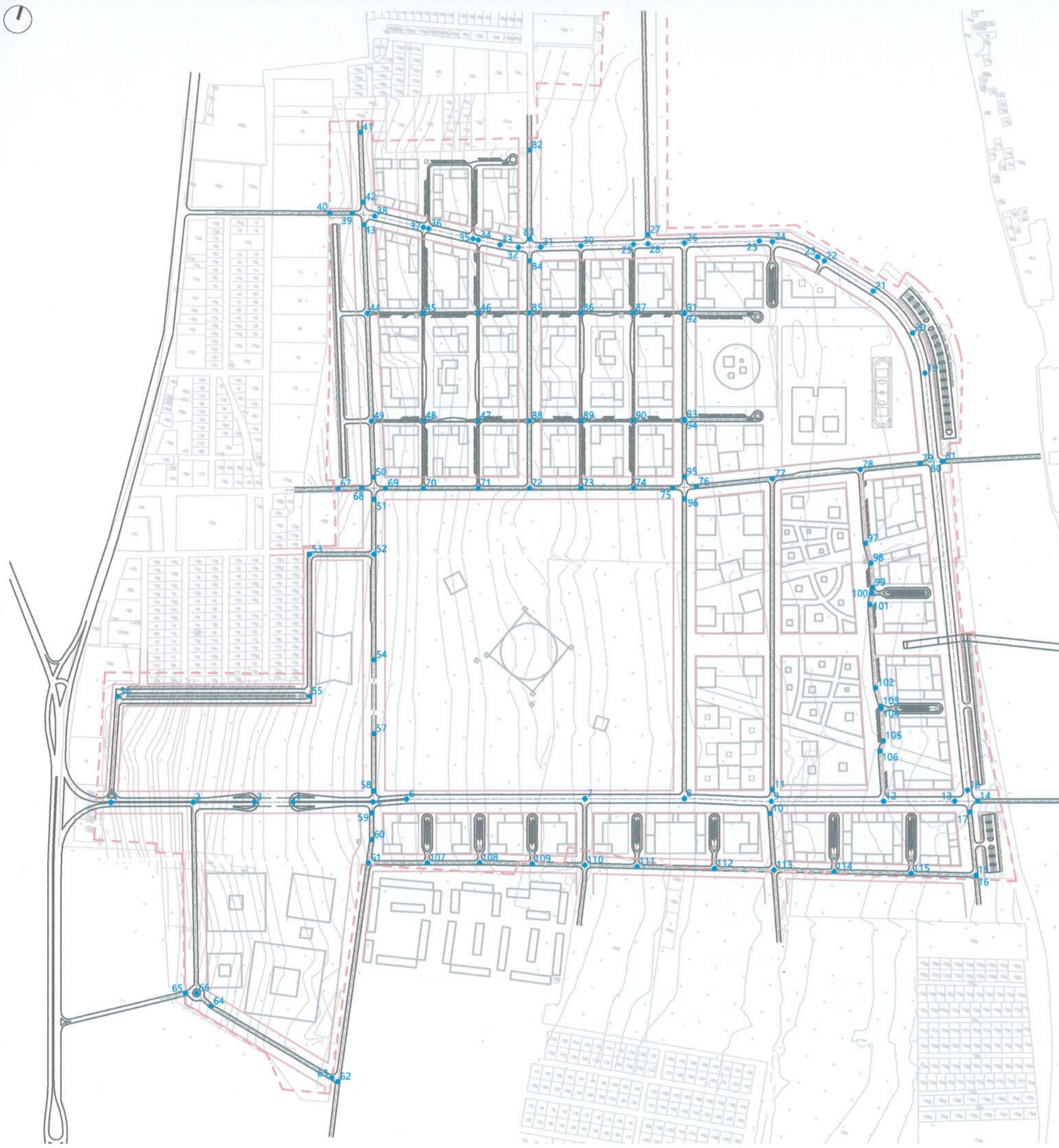


Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- улицы федерального значения
- улицы городского значения
- улицы районного значения
- местные проезды
- перекресток
- направления движения
- парковки
- жилые группы
- детский сад на 150 мест
- школа
- школа доп. образования
- поликлиника
- университет
- бизнес-центр
- торговый центр
- гостиница
- администрация
- духовный центр
- дворец бракосочетаний
- парк
- автобусная парковка
- ТПУ/центр гостеприимства

Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата

Схема организации движения транспорта, М 1:5000



Координаты УДС

N	X	Y	56	113833,7562	416343,8884	112	113865,346	417443,6071
1	113651,9723	416388,9865	57	113908,7007	416796,3086	113	113894,6778	417544,5904
2	113696,2732	416527,5574	58	113812,4974	416827,0646	114	113924,2627	417646,4451
3	113729,6951	416632,1012	59	113774,1316	416835,1309	115	113962,4903	417778,0547
4	113750,322	416696,6192	60	113729,4404	416849,419			
5	113793,3145	416831,0978	61	113688,668	416856,4651			
6	113816,2565	416886,4395	62	113304,5153	416922,8531			
7	113912,2702	417186,7654	63	113307,3399	416910,6945			
8	113966,1694	417355,3592	64	113363,7467	416667,892			
9	114008,0967	417502,9253	65	113371,37	416617,4348			
10	113987,51	417507,4931	66	113377,9053	416635,8091			
11	114028,6835	417498,3575	67	114300,4176	416604,0846			
12	114068,6423	417692,3088	68	114314,4144	416644,3803			
13	114106,9586	417812,1601	69	114326,5564	416684,3458			
14	114119,3178	417850,8189	70	114346,7538	416747,5222			
15	113994,3994	417887,911	71	114376,444	416840,3917			
16	113993,4752	417888,3146	72	114404,0787	416926,8318			
17	114096,4556	417843,3436	73	114431,7135	417013,2718			
18	114132,298	417827,6915	74	114460,1325	417102,1651			
19	114809,4609	417531,9783	75	114481,3726	417168,6028			
20	114870,3683	417489,8314	76	114496,2158	417207,9516			
21	114919,5465	417400,7422	77	114550,2221	417331,6224			
22	114943,4226	417301,8451	78	114612,775	417474,8643			
23	114946,6414	417288,5129	79	114655,4179	417572,5138			
24	114948,0465	417204,4386	80	114670,5815	417608,4511			
25	114941,9789	417181,8664	81	114671,1118	417609,8537			
26	114898,682	417057,2364	82	114973,5019	416744,7881			
27	114892,5163	416990,7321	83	114822,2817	416793,1329			
28	114877,3758	416995,9064	84	114785,5865	416804,8672			
29	114868,8918	416971,4854	85	114698,2261	416832,7933			
30	114838,2561	416883,3008	86	114725,8608	416919,2334			
31	114814,8672	416815,9758	87	114754,2799	417008,1267			
32	114802,5042	416778,9835	88	114517,189	416890,6706			
33	114797,0077	416746,0671	89	114544,8238	416977,1107			
34	114793,7969	416706,9647	90	114573,2428	417066,004			
35	114792,9989	416697,2461	91	114781,9146	417094,5668			
36	114786,4046	416616,9402	92	114780,2478	417095,0997			
37	114785,6066	416607,2217	93	114602,5444	417151,9111			
38	114778,4044	416519,5109	94	114600,8775	417152,444			
39	114771,1097	416480,6735	95	114506,3412	417182,6671			
40	114759,2416	416442,5469	96	114469,1934	417194,5432			
41	114912,4918	416450,2034	97	114491,4535	417523,3463			
42	114795,7511	416492,488	98	114461,5706	417542,8263			
43	114757,75	416506,2523	99	114421,219	417558,9514			
44	114610,843	416559,4634	100	114411,646	417560,3507			
45	114640,9011	416653,4838	101	114391,4762	417563,299			
46	114670,5914	416746,3533	102	114254,882	417617,8843			
47	114489,5543	416804,2305	103	114226,8553	417636,6224			
48	114459,864	416711,3611	104	114222,9348	417638,193			
49	114432,011	416624,2381	105	114169,7246	417659,5093			
50	114338,6261	416658,063	106	114151,2511	417659,2969			
51	114301,7101	416670,6641	107	113720,1818	416955,2646			
52	114209,6679	416700,0899	108	113748,443	417043,8666			
53	114175,0378	416591,7687	109	113775,1192	417132,9753			
54	114032,648	416756,6828	110	113801,0693	417222,3161			
55	113937,3015	416667,7726	111	113827,0195	417311,6569			

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- 73 координационная точка

Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Разбивочный план межевания улично-дорожной сети, М 1:5000	Лист
							19



Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- путь движения автобуса
- бульвар
- пешеходные пути
- велодорожки
- А автобусные остановки
- радиус доступности
- расположение велопарковок
- жилые группы
- детский сад на 150 мест
- школа
- школа доп. образования
- поликлиника
- университет
- бизнес-центр
- торговый центр
- гостиница
- администрация
- духовный центр
- дворец бракосочетаний
- парк
- автобусная парковка
- ТПУ/центр гостеприимства

Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата

Схема организации движения общественного транспорта, пешеходов и велосипедистов, М 1:5000