

" М И К Р О Р А Й О Н Ю Ж Н Ы Й "
ЭТАП 1

Г Р А Д О С Т Р О И Т Е Л Ь Н А Я К О Н Ц Е П Ц И Я
ОЦЕНКА ПРОЕКТНОГО ПОТЕНЦИАЛА УЧАСТКА | 05.07.2020

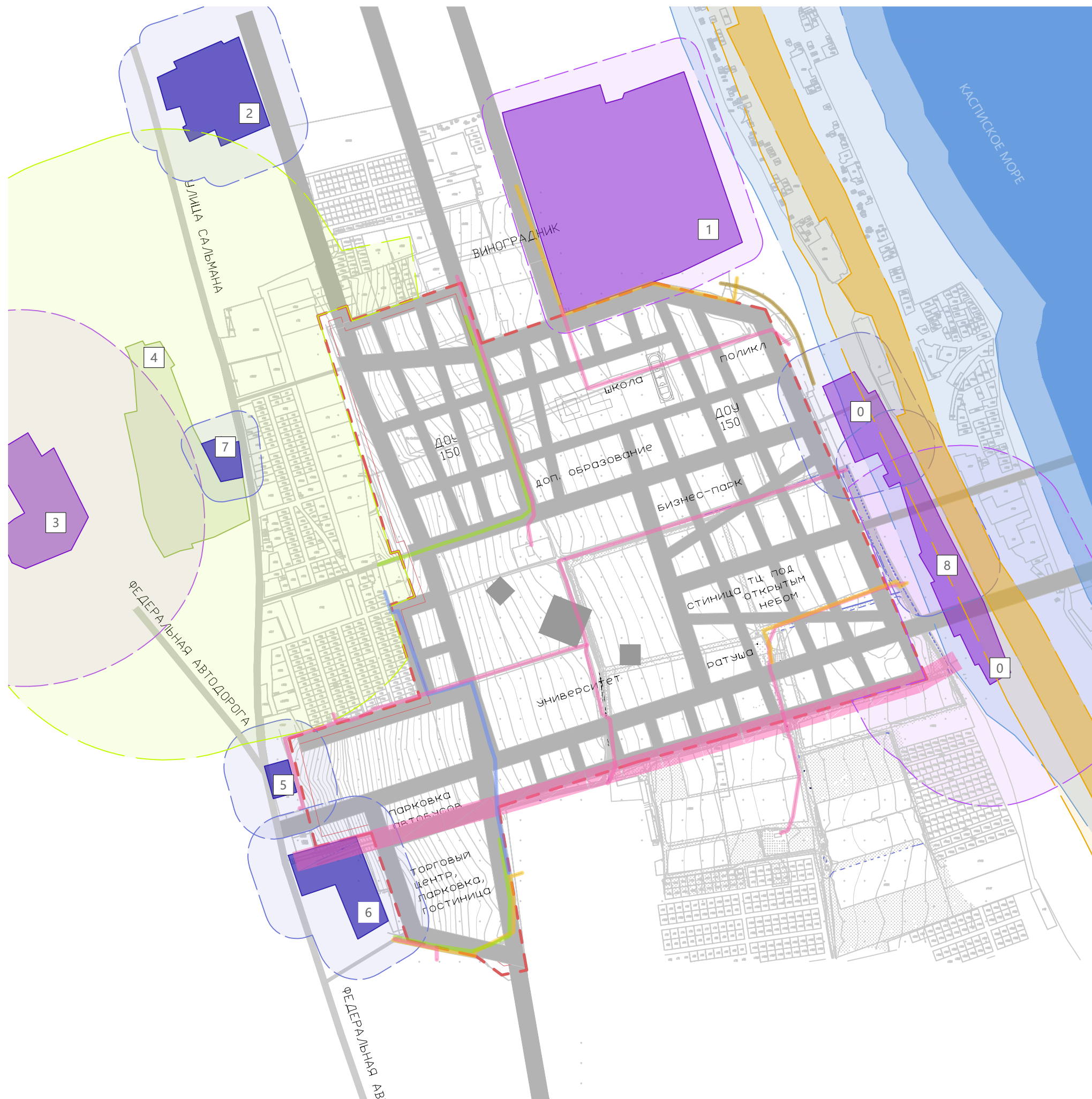
З А К А З Ч И К : Б Л А Г О Т В О Р И Т Е Л Ь Н Ы Й Ф О Н Д
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ "Я ЛЮБЛЮ ДЕРБЕНТ"
Д О Г О В О Р № Д - 0 7 - 2 1

СОДЕРЖАНИЕ

01	СХЕМА ЗОУИТ	03
02	ИНСОЛЯЦИОННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	04
03	РАСЧЁТНАЯ НОРМАТИВНАЯ МОДЕЛЬ ЗАСТРОЙКИ	05
04	ОЦЕНКА ПРОЕКТНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ	06

КОМАНДА | OSA

КУРИРОВАНИЕ ПРОЕКТА OSA:	СТАНИСЛАВ БЕЛЫХ ТАТЬЯНА ЗУЛЬХАРНЕЕВА
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА:	МИХАЙЛЕНКО ОЛЬГА
ВЕДУЩИЙ АРХИТЕКТОР:	ПЕРУНКОВ ВИКТОР



- | | |
|---|--|
| 1 ДЕРБЕНТСКИЙ КОНЬЯЧНЫЙ КОМБИНАТ КЛАСС V СЗЗ 50* | 5 ДЕРБЕНТСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ КЛАСС IV СЗЗ 100 М* |
| 2 АВТОСЕРВИС СЗЗ 100 М* | 6 ЮЖНАЯ АВТОСТАНЦИЯ КЛАСС IV СЗЗ 100 М* |
| 3 ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ПОДСТАНЦИЯ ПС «Дербент-Южная» 330/110/10 кВ КЛАСС III СЗЗ 300 М** | 7 ЦЕХ ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ КОВАННЫХ ИЗДЕЛИЙ СЗЗ 50 М**** |
| 4 ЕВРЕЙСКОЕ КЛАДБИЩЕ КЛАСС V СЗЗ 500 М*** | 8 ТЯГОВАЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ПОДСТАНЦИЯ ТПС «Дербент» 110/25/10/3 кВ КЛАСС III СЗЗ 300 М*** |
| 0 ОТСУТСТВУЮТ ТОЧНЫЕ ДАННЫЕ**** | |

- | | |
|---|---|
| ПРОМ ПРЕДПРИЯТИЯ П-1 | ВОДООХРАННАЯ ЗОНА МОРЯ 500 М |
| ПРОМ ПРЕДПРИЯТИЯ П-2 | ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА 50 М |
| КЛАДБИЩЕ | ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА |

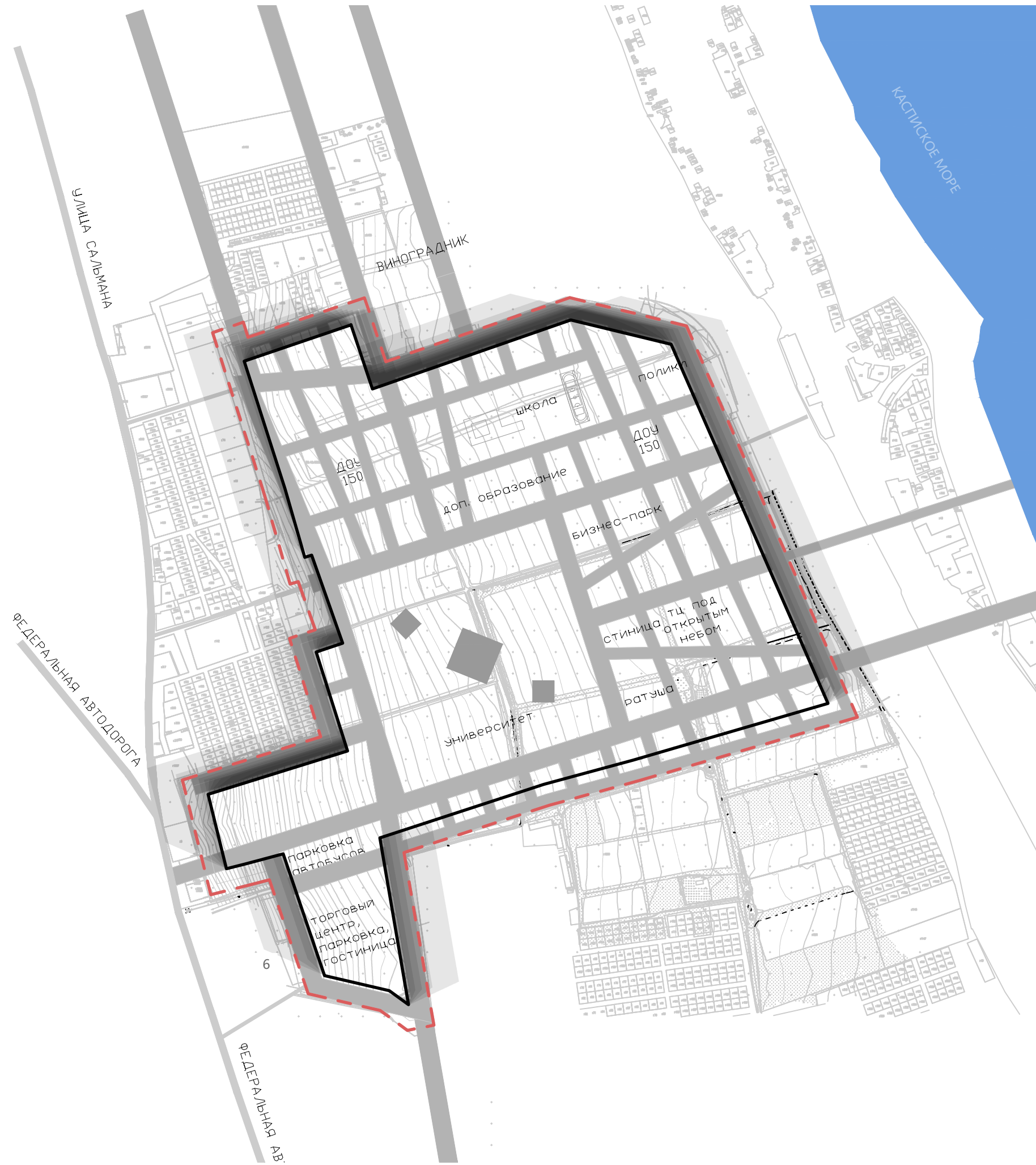
- | |
|--|
| СЗЗ ОТ ПРОМ ПРЕДПРИЯТИЙ П-1 50-300 М |
| СЗЗ ОТ ПРОМ ПРЕДПРИЯТИЙ П-2 100 М |
| СЗЗ ОТ КЛАДБИЩА 50 М |
| СЗЗ ОТ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ 50 М**** |

- | | |
|---|---|
| ЛИНИЯ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ | КАНАЛИЗАЦИЯ |
| ВОДОПРОВОД | ГАЗОПРОВОД |
| ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ГРАНИЦА УЧАСТКА | ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗД К КОНЬЯЧНОМУ КОМБИНАТУ |

ПРИМЕЧАНИЕ

*Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция)
 **Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, новая редакция, п. 7.1.10, пп. 3)
 ***Необходим проект сокращения СЗЗ до границ участка
 ****Представленная информация взята с Карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки города Дербент





РАСЧЁТ ИНСОЛЯЦИИ

Исходные данные для проверки инсоляции:

Город Дербент

42°02' с. ш. 48°18' в. д.

Южная зона расчёта инсоляции

Расчётный период с 22 февраля по 22 октября

Не менее 1,5 часов в день непрерывной, либо 2,0 часов прерывистой с 1 1-часовым или более длинным периодом.

На дату 22 февраля 2025 г.

Начало инсоляции 07:46

Окончание инсоляции 16:40

Для предварительной оценки инсоляционной ситуации выполнено построение конверта теней.




Моделируется влияние застройки, возведенной с отступом 50 метров от принятых границ проектирования.

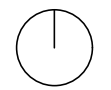
Высота модельной застройки - 27 метров (до 8 этажей).

Существенным для рассмотрения является влияние на застройку по западной границе участка, где располагаются многоквартирные жилые дома и индивидуальная жилая застройка.


По результатам анализа, сокращение инсоляции для этих зданий не превышает 1 часа.


На последующих стадиях проектирования будет необходимо уточнить влияние проектируемой застройки на инсоляцию существующей.

-  КОНВЕРТ ТЕНЕЙ
-  ГРАНИЦА ИНСОЛЯЦИОННОГО РАСЧЁТА
-  ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ГРАНИЦА УЧАСТКА





РАСЧЁТЫ


 ЖИЛЬЁ
ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ | **365 000** КВ.М
НАСЕЛЕНИЕ | **12 167** ЖИТ
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ | **30** КВ.М / ЖИТ.

 ПЛОЩАДКИ
ДЕТСКИЕ | **0,7** КВ.М / ЖИТ.
ДЛЯ ОТДЫХА ВЗРОСЛЫХ | **0,1** КВ.М / ЖИТ.
СПОРТИВНЫЕ | **2** КВ.М / ЖИТ.
ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ | **0,3** КВ.М / ЖИТ.
ДЛЯ ВЫГУЛА СОБАК | **0,2** КВ.М / ЖИТ.


СУММАРНО | **3,3** КВ.М / ЖИТ
РАСЧЁТ | **40 150** КВ.М

 АВТОМОБИЛИЗАЦИЯ
330 ЕД / 1000 ЖИТ.
АВТОМОБИЛЬНЫЙ ПАРК | **4015** ЕД.


 ПОЛИКЛИНИКА
ПЛОЩАДЬ | **5 000** КВ.М

 ШКОЛЫ
ДЕТИ ВОЗРАСТОМ 7-18 ЛЕТ | **129** ДЕТ. / 1000 ЖИТ.
КОЛ-ВО МЕСТ | **100** МЕСТ / 100 ДЕТ.

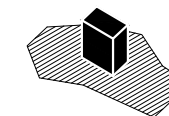
РАСЧЁТ | **1570** ДЕТ.
1570 МЕСТ
УЧАСТОК | **51 794** КВ.М

 ДЕТСКИЕ САДЫ
ДЕТИ ВОЗРАСТОМ 0-7 ЛЕТ | **32** ДЕТ. / 1000 ЖИТ.
КОЛ-ВО МЕСТ | **75** М / 100 ДЕТ.

РАСЧЁТ | **390** ДЕТ.
292 МЕСТА
УЧАСТОК | **5 110** КВ.М × 2 ДОУ
146 МЕСТ × 2 ДОУ

 ПАРКОВКИ
ПОСТОЯННОЕ ХРАНЕНИЕ ПО СП42 | **1,2** ММ/КВ
РАСЧЁТ | **7 300** ММ

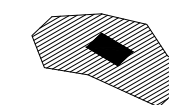
НОРМАТИВ | **6 637** ММ
ГОСТЕВЫЕ | **608** ММ



ПЛОТНОСТЬ
ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА

ПРОЕКТ
| **25 000** КВ.М/ГА

22,5 ГА



КОЭФФИЦИЕНТ
ЗАСТРОЙКИ | %

Ж-Р
не регулируется



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ
КВАРТИРЫ | **60** КВ.М



КОЛ-ВО КВАРТИР | **6084** ЕД.

ОЦЕНКА ПРОЕКТНОГО ПОТЕНЦИАЛА УЧАСТКА

Участок расположен на юге города, рядом с федеральной автодорогой и улицей Сальмана. Это создает хорошую транспортную доступность для проектируемого комплекса.

На участок заходит переулок Карла Маркса, создающий символическую связь с историческим центром города. Участок лежит вне зоны регулирования застройки исторического центра, что смягчает регламент.

В прошлом участок имел аграрное использование, на плодородной земле можно ожидать хорошей приживаемости озеленения.

ОГРАНИЧЕНИЯ

В створе ул. Дагестанская по южной границе участка проходит воздушная линия 110 кВ с охранной зоной. Заказчиком предполагается её перенос под землю.

На участке располагаются линии электропередачи 0,4 и 6 кВ. Предполагается их вынос.

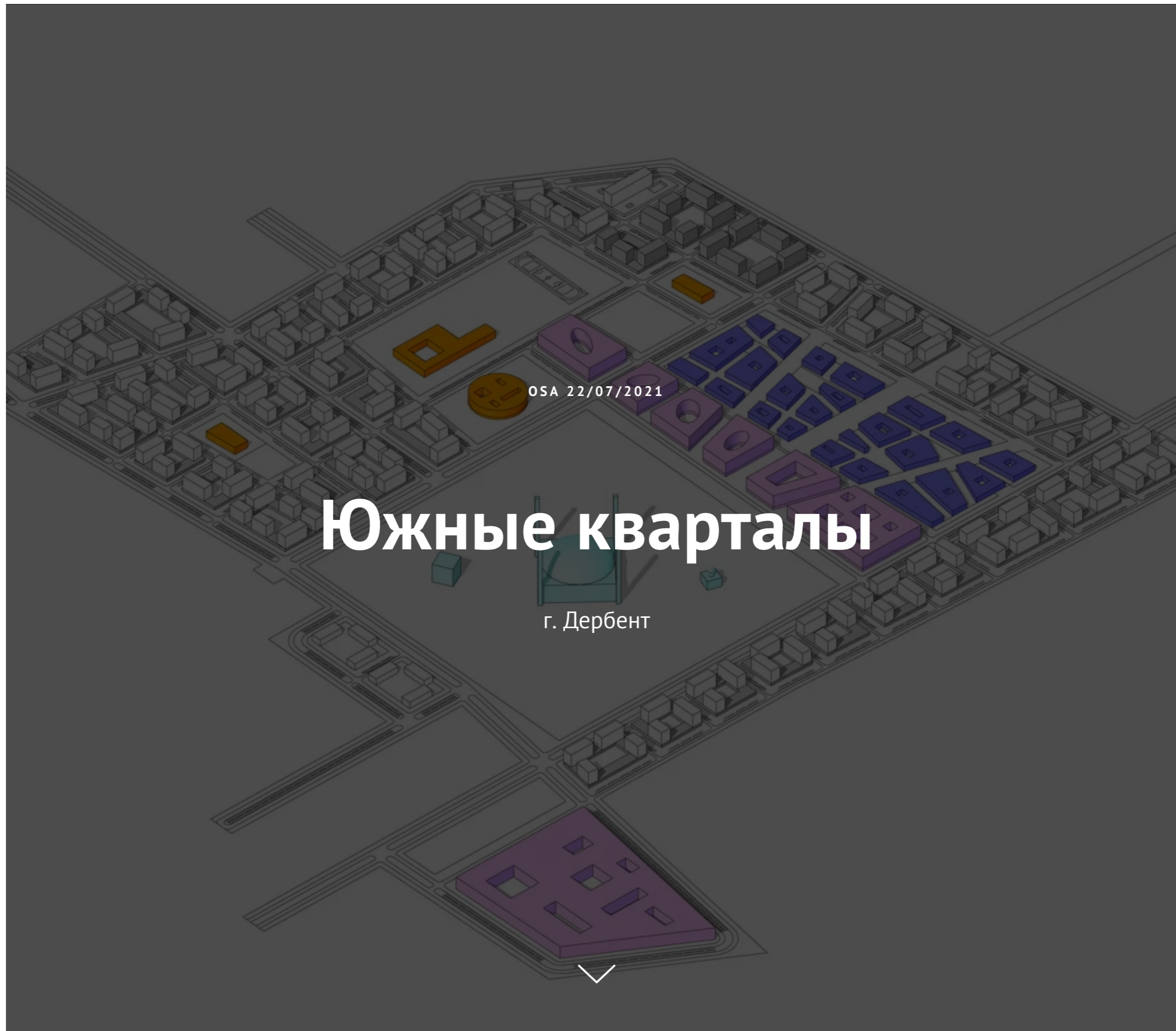
На участке располагаются газопроводы диаметром 40 мм в юго-восточном углу участка и диаметром 159 мм вдоль ограждения коньячного завода с соответствующими охранными зонами. Предполагается вынос газопровода с территории участка.

К участку примыкают подъездные пути коньячного завода с соответствующей охранной зоной.

Через участок пролегает трасса канализации из прилегающего с запада микрорайона.

РЕЗЮМЕ

В целом, участок позволяет достаточно свободно действовать в формировании планировочной структуры. Существуют хорошие предпосылки для формирования нового многофункционального района, который будет хорошо интегрирован в планировочную и транспортную структуру города.



Южные кварталы

г. Дербент

БЛОК 1.

Анализ месторасположения.



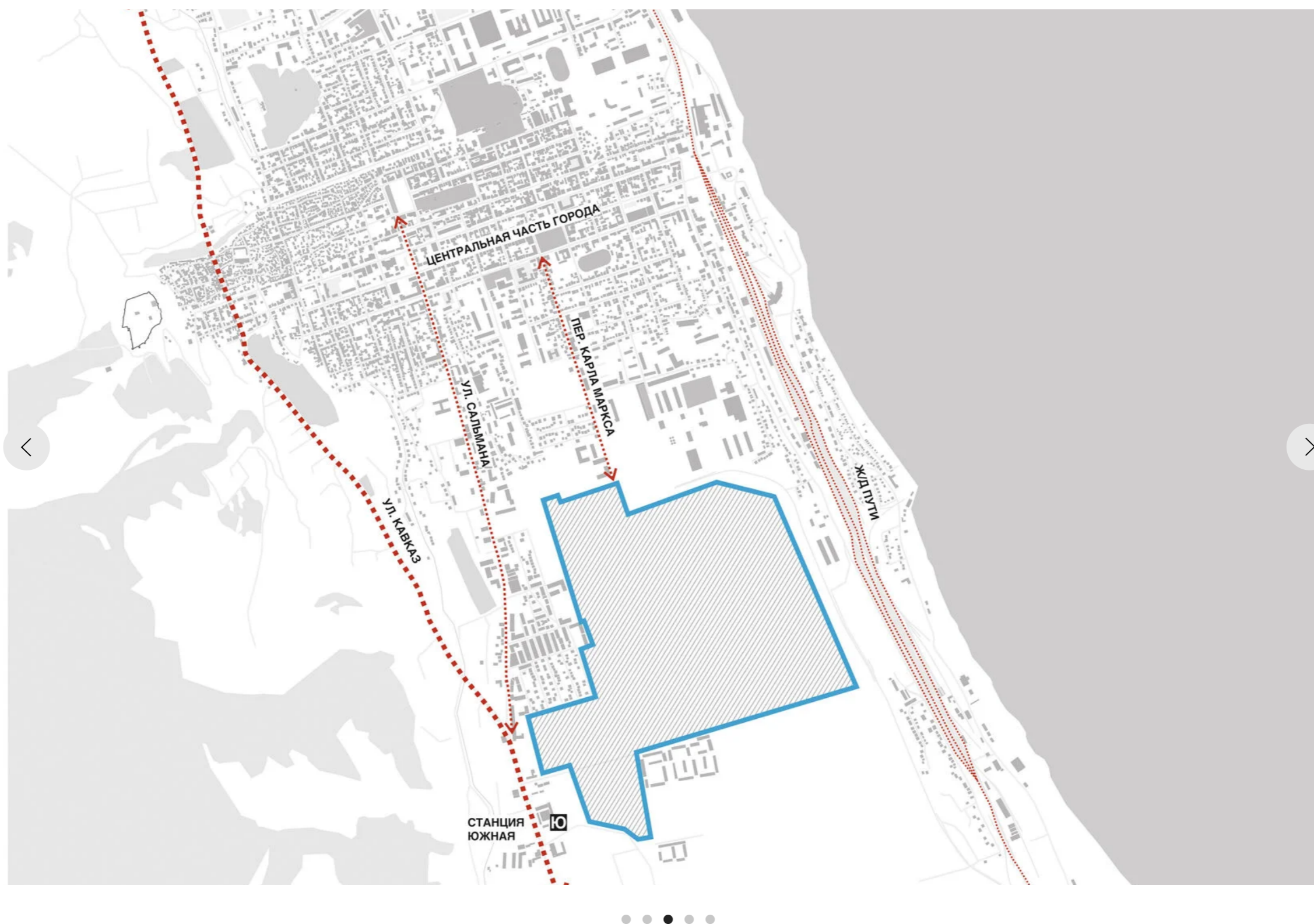
Ситуационная схема

Участок расположен на юге города, рядом с федеральной автодорогой и улицей Сальмана



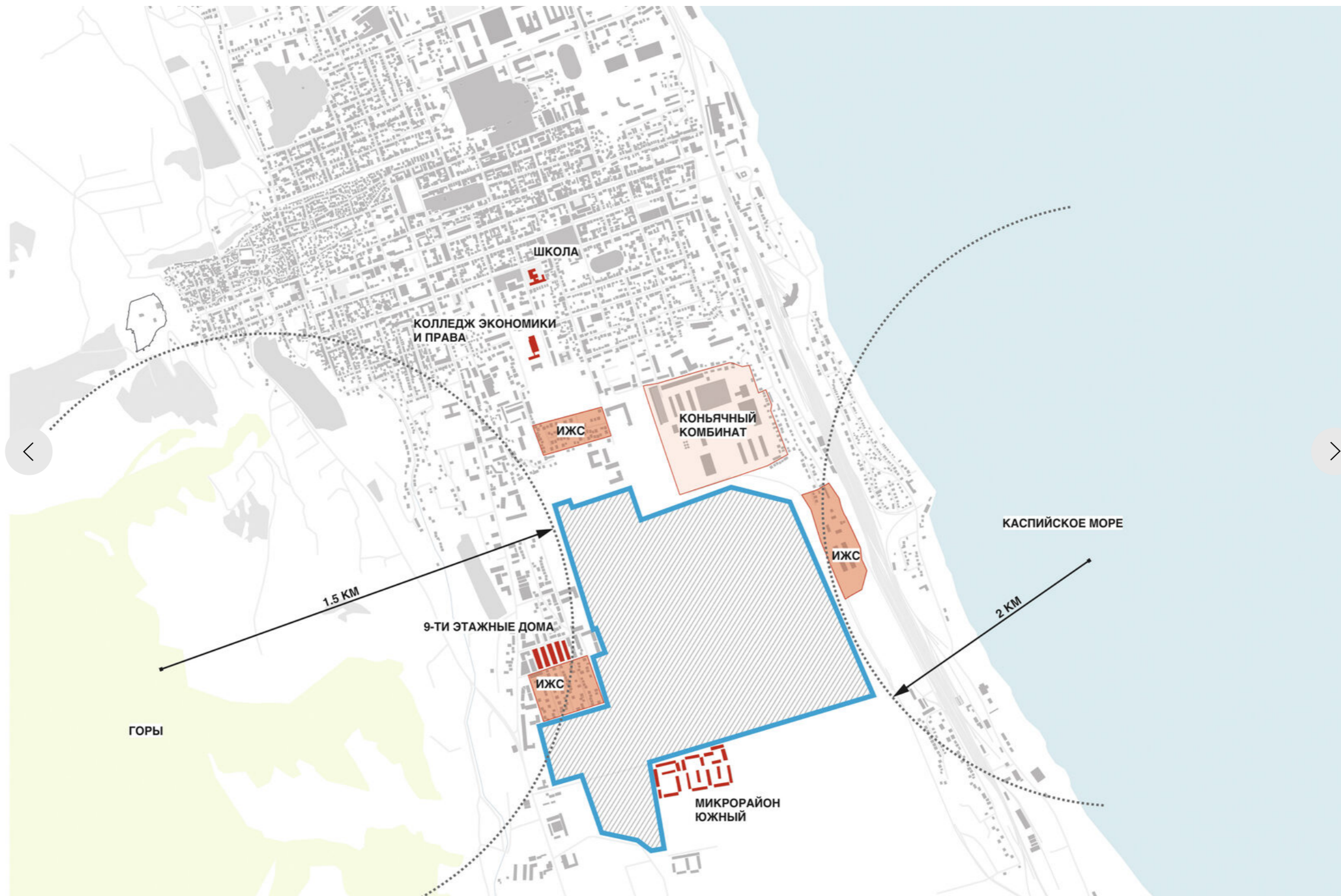
Удаленность до ключевых точек

01 - Цитадель Нарын-Кала; 02- центр города; 03- Ж/Д вокзал; 04 -Родильный дом

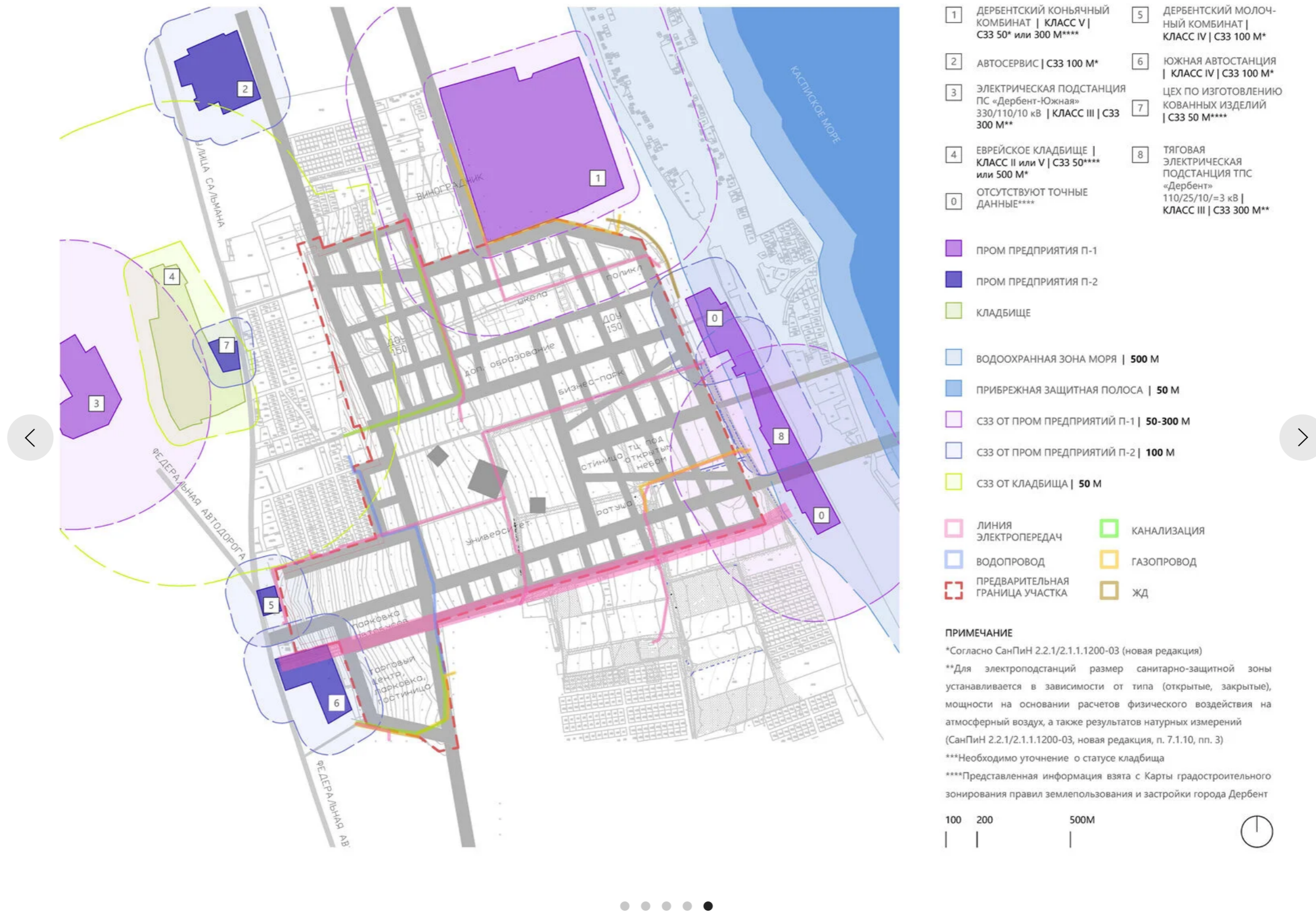


Транспортная и пешеходная схема

Рядом располагается федеральная автодорога с автостанцией Южная, жд пути и улица Сальмана, ведущая к центру города. На участок заходит переулок Карла Маркса, создающий символическую связь с историческим центром города.



Объекты в доступности 10-15 минут



Оценка проектного потенциала участка

МЕСТО ПРОЕКТА В РАЗВИТИИ ГОРОДА

Расположенный между морем и горами на узкой полоске равнины, Дербент развивается вдоль этой полоски на юг и на север.

Если северное направление характеризуется обширными объёмами индивидуальной жилой застройки и однородным характером градостроительной ткани, то южное развивается более мозаично – здесь преобладают одиночные застройщики, точно осваивающие и значительно уплотняющие городскую ткань единичными проектами.

В южной части города функциональные назначения территорий более разнообразны и включают производственные, аграрные, медицинские и транспортные функции.

Нам кажется, что в балансе этого "тяги-толкая" пока что побеждает север, берущий верх за счёт больших объёмов индивидуальной жилой застройки.

Наш проект выступает в противовес северной части города, и балансирует развитие Дербента решительным шагом на юг.

ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА

У участка хорошая транспортная доступность до общественного и исторического центра города.

Аграрное прошлое участка – хорошее исходное условие для приживаемости нового городского озеленения.

Еще один позитивный фактор – эта земля в прошлом не занималась заводом ртутных приборов или складом химикатов, она чистая и приятная для проживания в будущих жилых комплексах.

Эти преимущества локации несколько оттеняются отсутствием в округе зеленой городской инфраструктуры – проекту придется полагаться на собственные силы.

Преимущества локации



Культурные

Духовный центр - главное место притяжения всего района, парк для города и жителей комплекса.



Транспортные

Автомобильная и пешеходная (30 минут) доступность до городской инфраструктуры, городского центра и местных достопримечательностей. Вариативность транспорта: маршрутки, личное авто, поезд.



Экологические

Близость к морю и горам позволяет формировать кварталы с видовыми квартирами. Земля, не загрязненная промышленными отходами.



Социальные

Соседство с жилыми домами, построение дружелюбного соседства (строим не в чистом поле, а присоединяемся к городской ткани).



Экономические

В программе района не только жильё, но и деловая, торговая, административная функция с несколькими тысячами рабочих мест. Можно отметить и соседство с коньячным заводом, способное сформировать спрос на жильё в проекте.



Визуальные

Видовые ракурсы со стороны федеральной дороги формируют облик района до того, как мы попадаем во внутрь.

Недостатки локации



Экологические

Шум от железнодорожных путей.



Транспортные

«Тяжёлая инфраструктура» в виде железной дороги и федеральной автодороги осложняют пешеходный доступ к морю и в горы для созерцания или прогулок.



Визуальные

Очень плавный рельеф требует очень аккуратной работы с видовыми раскрытиями из застройки. В некоторых ракурсах также проявляется соседство с промышленными объектами, что не так привлекательно, как виды на море и ландшафт.

Возможности / риски локации.

ВОЗМОЖНОСТИ

- формирование нового городского административного и культурного центра.
- раскрытие кварталов на воду, знаковые объекты и на самих себя - проницаемость.



РИСКИ

- Непредсказуемые будущие соседи и их действия по периметру участка (преимущественно с юга и востока). Сочетание разных моделей финансирования в одном проекте: федеральные, банковские, частные средства, что может привести к несинхронной реализации инфраструктурных проектов, духовного центра и непосредственно жилой части.
- Риск привнесения жителями привычных шаблонов и стереотипов проживания в новом комплексном проекте (хаотичное паркование, стихийное остекление и пр.) Могут потребоваться политические меры для защиты архитектурного и эстетического облика застройки.

БЛОК 2.

Анализ рынка.

Типология жилья в Дербенте

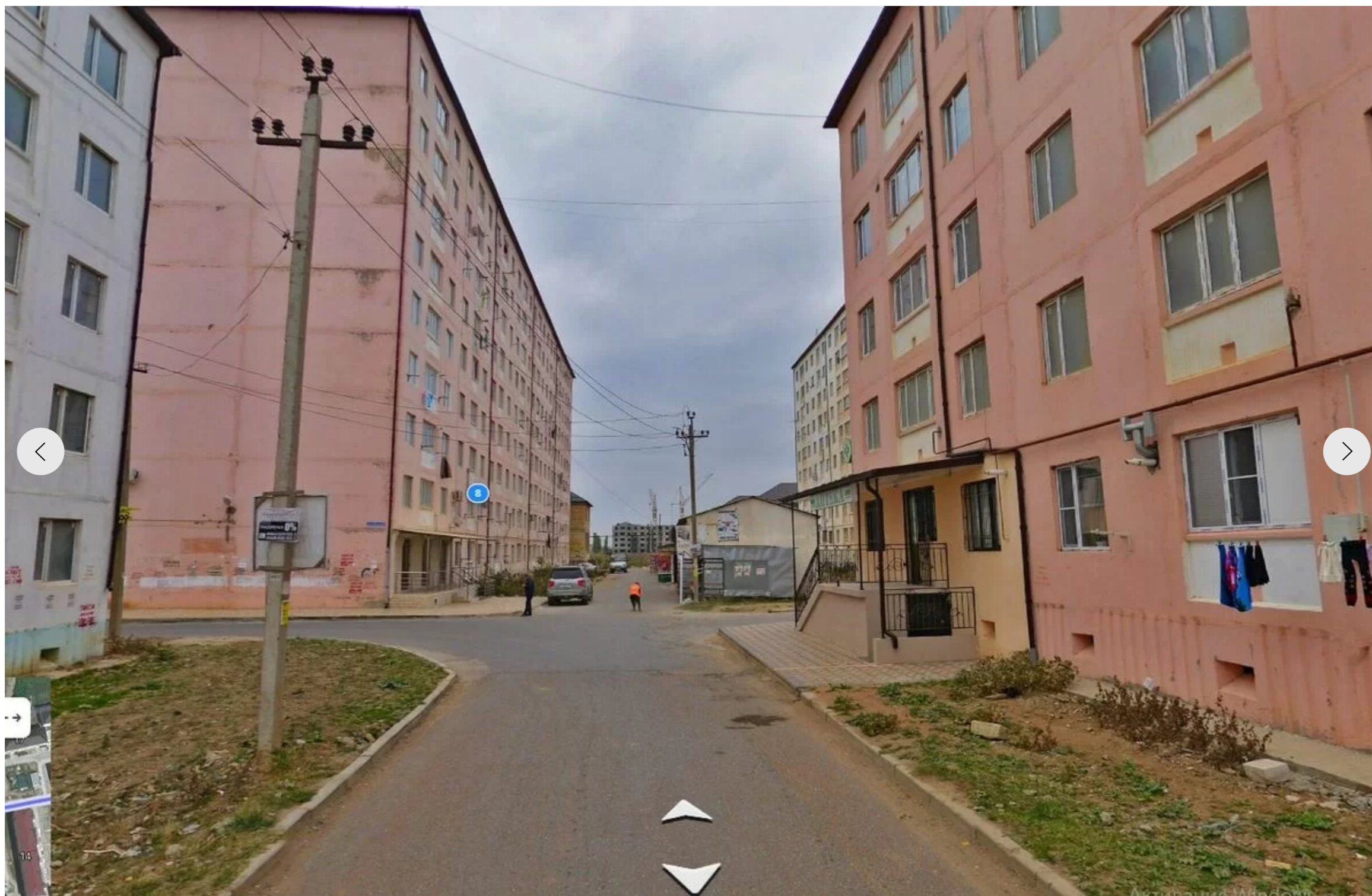


Магалы

Типология жилья в Дербенте



Типология жилья в Дербенте



Отдельностоящие многоквартирные дома

Типология жилья в Дербенте



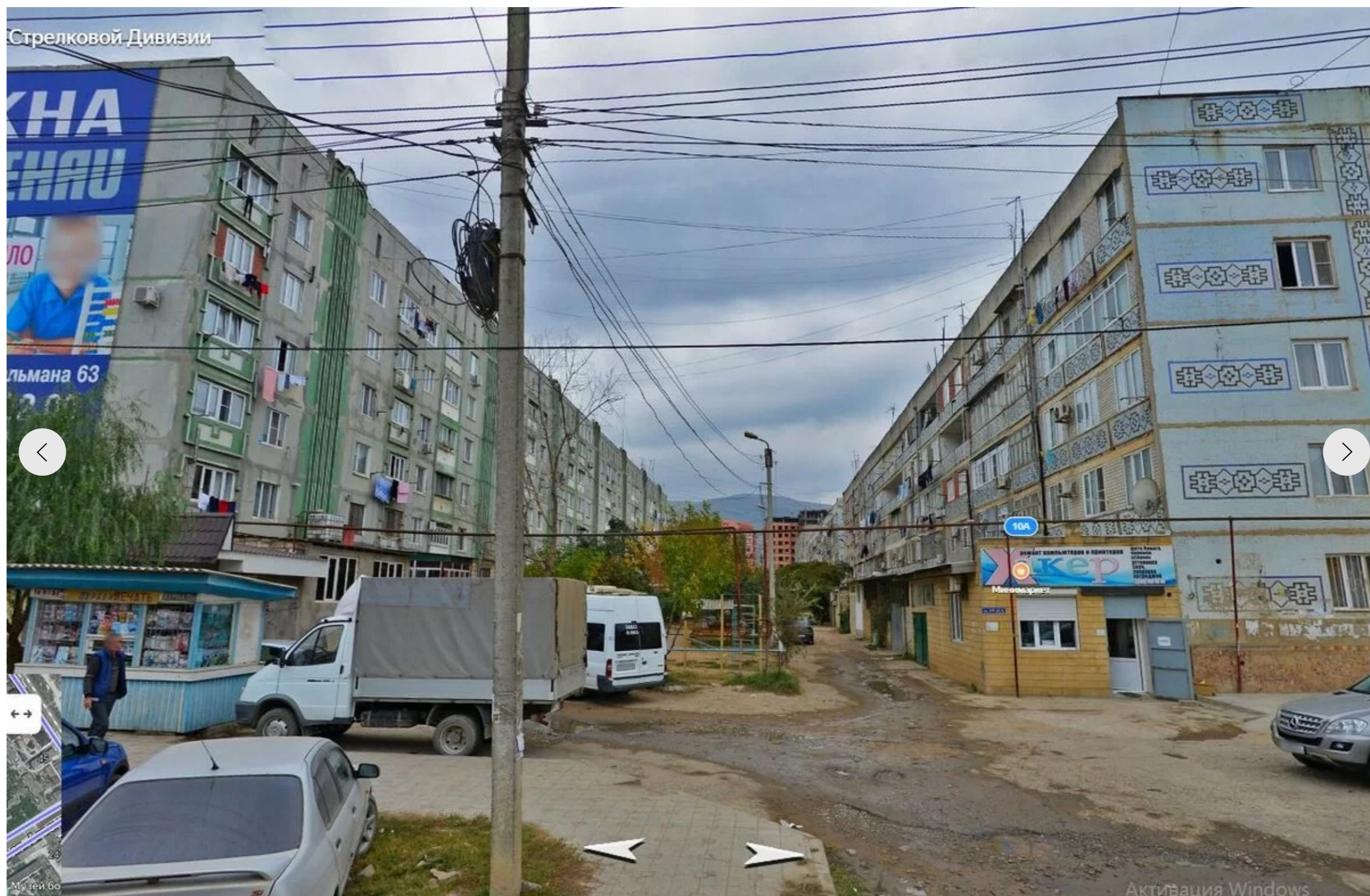
Отдельностоящие многоквартирные дома

Типология жилья в Дербенте



Квартальная застройка

Типология жилья в Дербенте



Типовое строительство

Анализ существующего продукта на рынке

(данные на основе аналитического исследования "Комплексная оценка потенциала развития городского округа «город Дербент», Республика Дагестан" и данных сайта "Найди дом").

41 к 50

41% занимает ИЖС, 50% - многоквартирные дома.

Типология

Индивидуальная - 42%, малоэтажная - 21%, среднеэтажная - 13%, магальная - 6%, историческая - 2%, многоэтажная - 1%

Средние показатели

Средняя стоимость м² вторичного жилья: 53 000 руб. Средняя стоимость м² в новостройке: 51 000 руб. Средняя з/п на 2018 год 25 515 тыс. руб

56%

так оценивается состояние жилищного фонда Дербента (от максимальных 100%)

ЖИЛИЩНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

Для города характерен низкий уровень обеспеченности жильем — 17 м²/чел, на 2017 год.

РАЗНООБРАЗИЕ ТИПОЛОГИЙ

Явное предпочтение населением малоэтажной застройки, что снижает эффективность освоения территории. Чтобы территория жила необходимо разнообразное использование территории с точки зрения функционала — не только жилой, но и административной, коммерческой, культурной структуры, так и разнообразия типологии жилья. Квартальная застройка низкой этажности с частными дворами создает ощущение безопасности.

БЛОК 3.

Анализ конкурентов.

Потенциальные конкуренты Аваин

В Дербенте в настоящее время новое строительство представлено одиночными проектами. Проектов, сопоставимых по масштабу с нашим, в городе сегодня нет. Из будущих проектов комплексного развития нам хочется выделить АВАИН.

Общие характеристики

S жилья = 152,4 тыс. м². Базовая этажность 4 - 9 этажей, с доминантами 11 - 15. Варианты фасадов из мокрой штукатурки, кирпича и местного камня (вернакулярность). Тип застройки - квартальная. Блокированные дома, галерейные, урбан-виллы, секционные дома, башни. Конструктивный шаг 3,45. Площади квартир 40 (1К), 65 (2К), 90 (3К).



Проектная инфраструктура

На месте карьера площадь и ландшафтный парк, объединенные в одну большую зону. Там же располагаются культурный центр, медиатека, открытые площадки для спорта и отдыха, мечеть, рынок. Между жилыми лотами проходят скверы и бульвары, первые этажи отданы под коммерцию.



Локация

Находится в северном районе, это более застроенная территория, нежели южная. Расстояние до центра города 4 км, до вокзала 5 км. Окружение – ИЖС, отсутствуют коммерция и социальная инфраструктура. Близость Каспийского моря и ж/д путей.



Положительные качества

- разнообразие сценариев жизни;
- парк рядом с домом, много рядовой зелени;
- новый символ для города с местами для спортивного, культурного и духовного отдыха;
- активный периметр первого этажа для бизнеса и жителей.



Примеры успешных российских объектов, схожих с проектируемым. Солнечный

Екатеринбург, реализация
Критерии отбора: этажность, тип застройки, площадь жилья, рекреационная инфраструктура, первоначальные условия проектирования.

Общие характеристики

S жилья = 220 тыс.м². Базовая этажность 5-8. Доминанты 11-16. Средняя стоимость м²= 80 тыс.р.

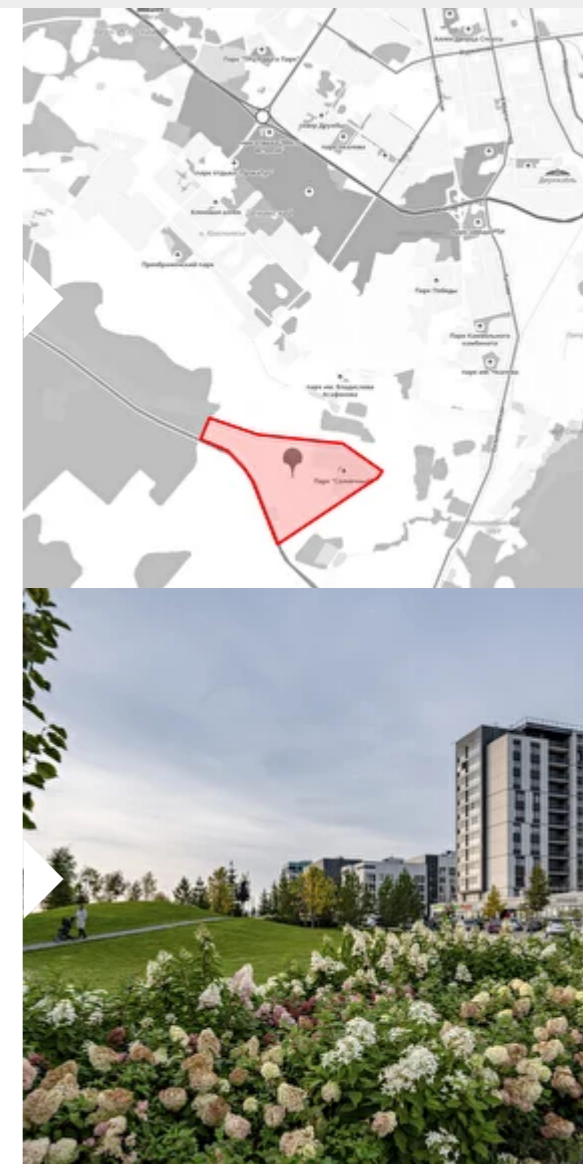
Проектная инфраструктура

Тип застройки - квартальная, модульная. Паркование: в проездах, есть многоэтажный паркинг. ДОУ, Школа, спорт.ядро, ледовая арена, парк.



Локация

До центра 13 км - доступность на транспорте, пешая доступность будет проблематична. Соседство с ИЖС. До реализации проекта в округе отсутствовала социальная инфраструктура.



Положительные качества

- "человеческий" масштаб застройки;
- парк рядом с домом, много рядовой зелени;
- профили улиц не только для машин, но и для жителей;
- дизайн-код района = единый стиль, минимизация визуального шума.

Царицыно

Москва. Проект в рамках программы по реновации
Критерии отбора: этажность, рекреационная инфраструктура, тип застройки, значимость проекта

Общие характеристики

S жилья = 330 тыс. м². Этажность - 8 этажей. Средняя стоимость м²(в сущ. домах) = 240 тыс.руб.



Проектная инфраструктура

Тип застройки - квартальная и отдельные урбан-виллы. Паркование: в профилях, полуподземные паркинги. ДОУ, Школа, спорт.ядро, ледовая арена, парк.



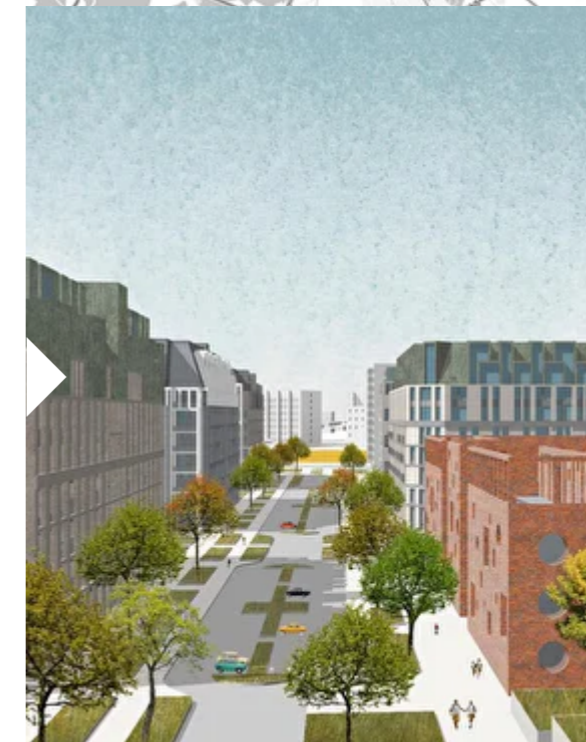
Локация

Вблизи музей-заповедника Царицыно, в 20 км от центра москвы. Рядом располагается застройка микрорайонного типа 10 этажей. Проект на месте существующих 5-ти этажных домов. (в рамках программы по реновации). Близость воды - Нижний Царицынский пруд. На данной локации уже сложилась социальная и транспортная инфраструктура.



Положительные качества

- Низкая этажность;
- система парков и скверов, образующих пешеходные связи между кварталами;
- центральная аллея, связывающая новый район с историческим парком;
- активный периметр первого этажа для бизнеса и жителей;
- на основной зеленой аллее размещаются и места притяжения - торговый центр, кинотеатр, спортивный центр.



Октябрьский

Калининград. Проект.

Критерии отбора: этажность, рекреационная, социальная инфраструктура, тип застройки, исторический контекст, значимость проекта, локация.

Общие характеристики

5 жилья = 3 млн м². Этажность зависит от места расположения кварталов. в восточной природной части 3-8 этажей с акцентами до 15 этажей. В западной 4-9 этажей с акцентами до 18 этажей. Средняя стоимость м² (в сущ. домах) = 90 тыс.руб.

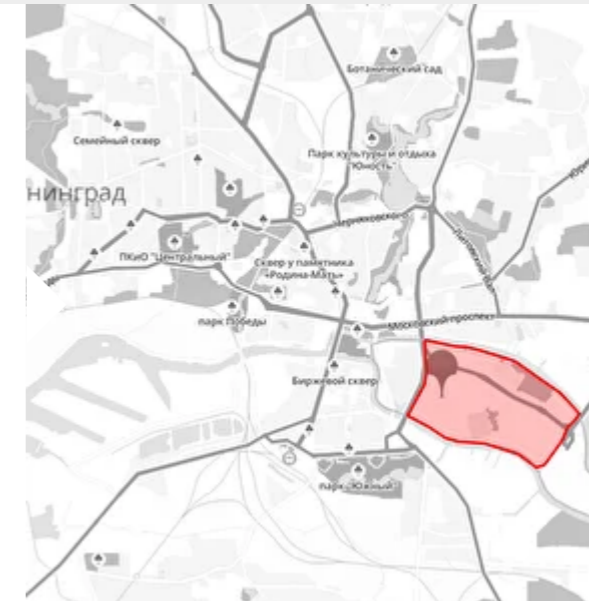
Проектная инфраструктура

Тип проектной застройки: квартальная. Экопарк и ландшафтный парк, культурно-образовательный музейный комплекс, спортивный кластер вокруг существующего стадиона, набережная, бизнес центр, гостиница, торговые центры, вписанные в застройку, восстановление "зеленого пояса Шнайдера".



Локация

До центра города 3 км. Остров отделен от материковой части каналом Преголя. На нем уже находится существующие панельные 10-ти этажные дома, Крестовоздвиженский собор 30-х годов, стадион Калининград. Вокруг стадиона классическая площадь в мощении без озеленения, рельефа и мест отдыха.



Положительные качества

- внимание к истории места, восстановление утраченного;
- работа с существующей территорией и объектами, находящимися на них.
- связь территории с историческим центром;
- развитие бизнеса - деловые центры, коммерция 1 этажей;
- рекреационная инфраструктура - крупный парк, система парков и скверов, городские площади;
- формирование узнаваемости места - знаковый объект в сердце района.

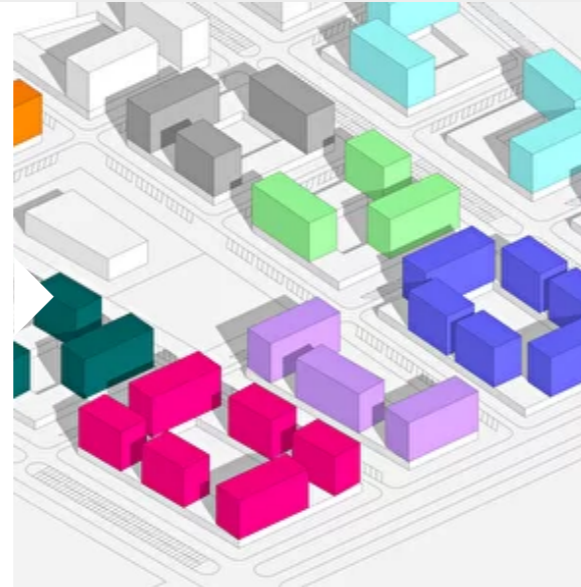


Что будет дальше?

продуктовые характеристики, заложенные в модели проектирования на этапе разработки концепции

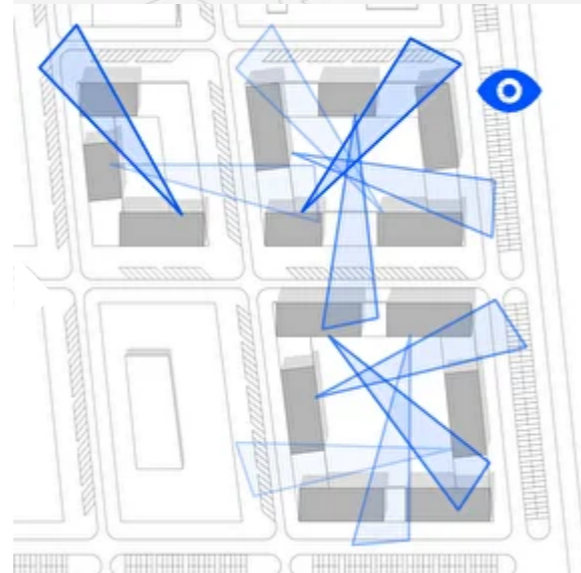
Разнообразие

Разнообразное использование территории с точки зрения функционала и типологии жилья. Кварталы различны по размеру, постановке секций и видовым ракурсам. Кроме жилья на участке находятся: мечеть с большим парком, административные корпуса, бизнес-парк, торговый центр, образовательные учреждения.



Открытость

Дома- секции ,а не стены. Есть разрывы с видовыми ракурсами на культурные и общественные объекты, море, духовный центр, много света и воздуха.



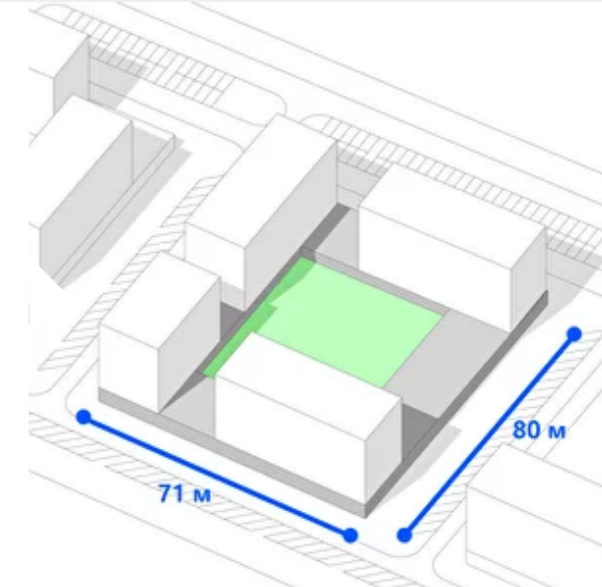
Стабильность

Регулярность и модульность создают образ крепкого и устойчивого района, достойного войти в самый древний город страны.



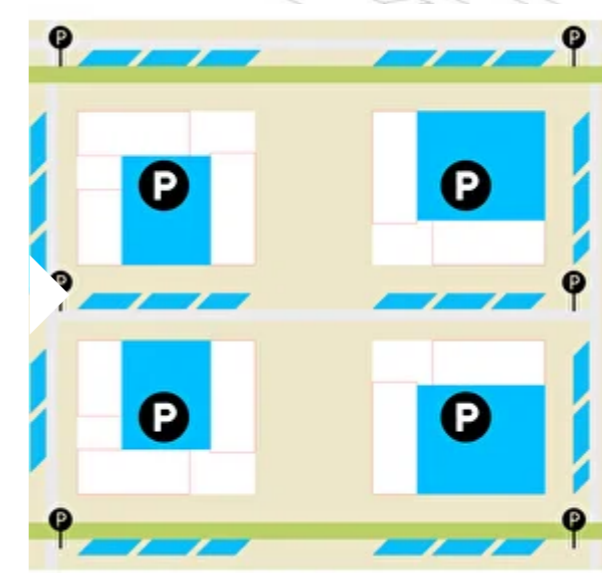
Уют

Компактный размер квартала с двором-садом.



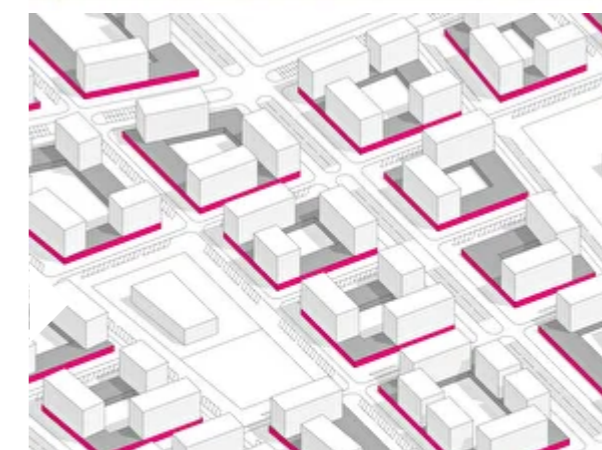
Порядок

Парковки "спрятаны" в стилобатах, структура застройки исключает проезд грузового транспорта внутри кварталов.



Активный периметр

Формирование по периметру видовых кварталов с живым первым этажом.



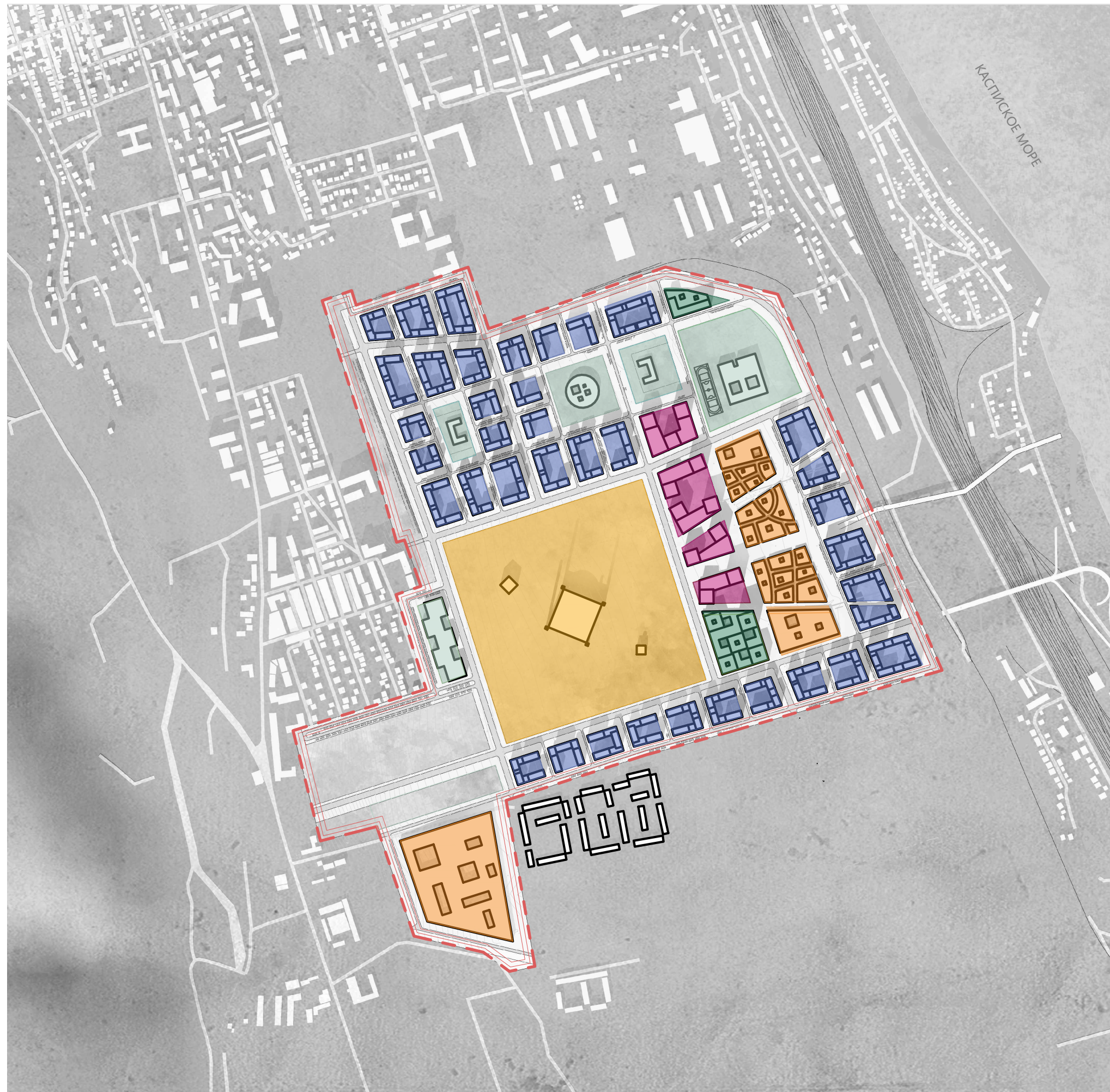


" М И К Р О Р А Й О Н Ю Ж Н Ы Й "
ЭТАП 2

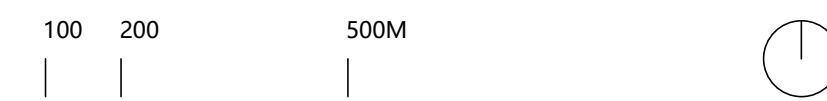
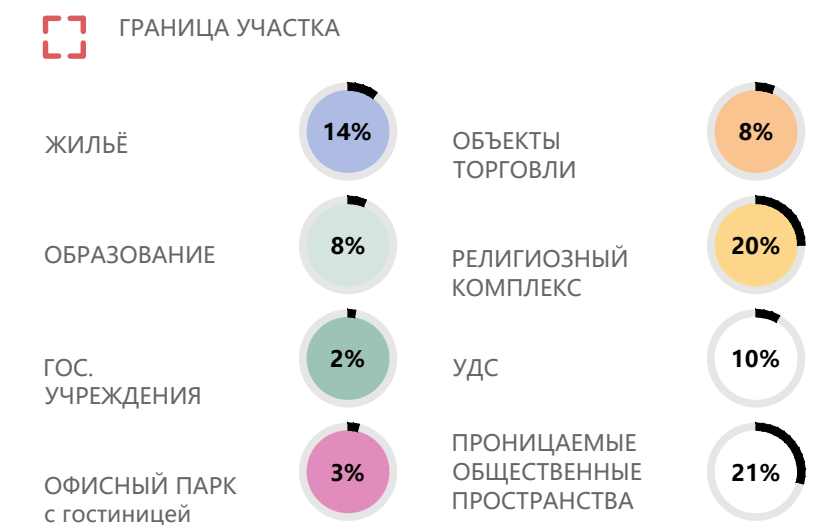
Г Р А Д О С Т Р О И Т Е Л Ь Н А Я К О Н Ц Е П Ц И Я
Г Р А Д О С Т Р О И Т Е Л Ь Н А Я М О Д Е Л ь З А С Т Р О Й К И | 19.08.2021

З А К А З Ч И К : Б Л А Г О Т В О Р И Т Е Л Ь Н Ы Й Ф О Н Д
С О Ц И А Л Ь Н О - Э К О Н О М И Ч Е С К О Г О Р А З В И Т И Я " Я Л Ю Б Л Ю Д Е Р Б Е Н Т "
Д О Г О В О Р № Д - 0 7 - 2 1

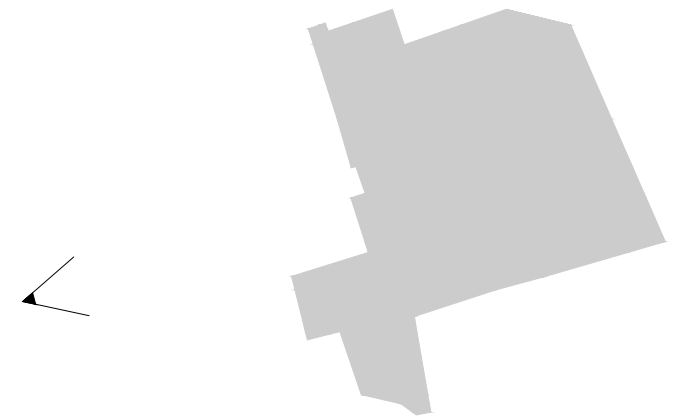


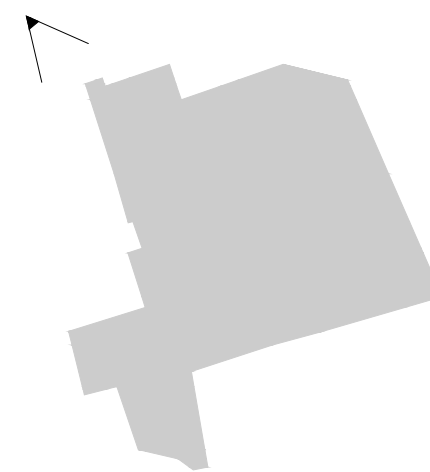


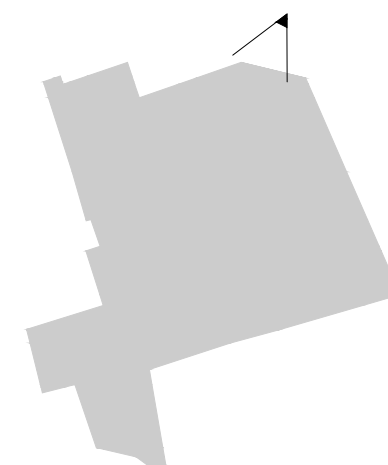
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ЗАСТРОЙКИ

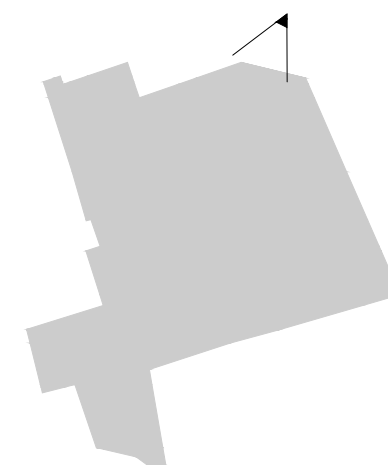


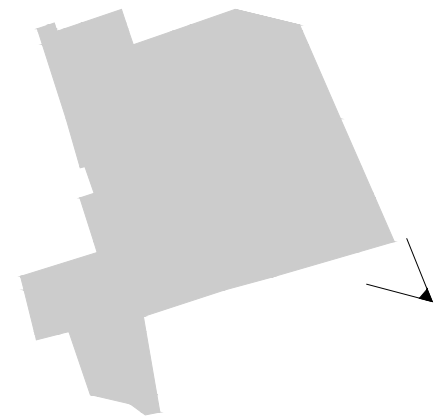
01 ПРОГРАММНОЕ НАПОЛНЕНИЕ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

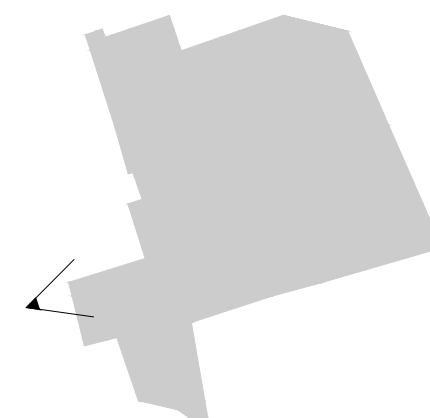






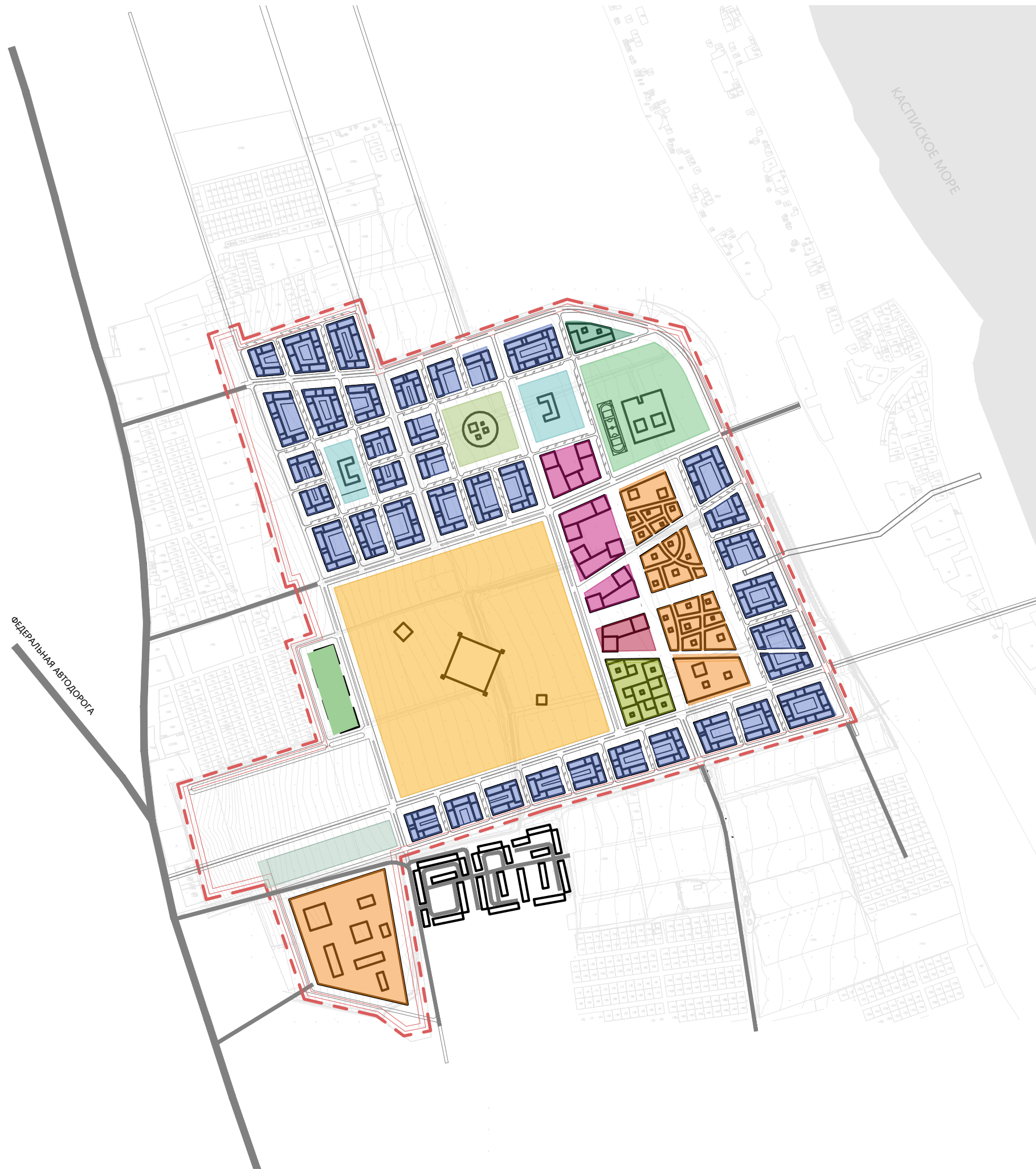






№	Наименование	Норматив / ТЗ	Проектный показатель	Ед. измерения	Примечание	Нормативные данные
I БАЗОВЫЕ ТЭП						
1	Площадь участка проектирования	164	150	га	площадь участка уточнена в диалоге с Заказчиком	
2	Жилая площадь	365000	365001	кв.м	-	
3	Количество квартир	-	6084	шт	проектом принята средняя площадь квартиры 60 кв.м	
4	Количество жителей	-	12168	чел	жилищная обеспеченность 30 кв.м на жителя	
5	Коммерческие помещения, в т.ч.:			кв.м	-	-
	встроенные помещения	73011	73429	кв.м		
	отдельностоящие	66500	73901			
	ТРЦ	136000	136126	кв.м	-	
II ПАРКОВАНИЕ						
1	Парковочных мест, в т.ч.:	11870	11253	м.мест	Для расчёта мест постоянного хранения автомобилей, выбран и согласован с заказчиком метод автомобилизации по СП42	
2	администрация	287	272	м.мест		
	университет	288	273	м.мест		
	ТРЦ	2723	2581	м.мест		
	врем. парковки для комм. помещений	2448	2320	м.мест		
3	парковочные места для жильцов	4015	3806	м.мест		
4	гостевые парковочные места при жилых домах	609	577	м.мест		
5	Духовный Центр	1500	1422			
IV БЛАГОУСТРОЙСТВО						
1	Площадки различного назначения, в т.ч.:	40150	44570	кв.м		РНГП Республики Дагестан, 2020г., стр.78, табл. 16 "Минимально допустимые размеры площадок различного функционального назначения"
	для игр детей	8516	9454	кв.м	Принята обеспеченность 0,7 кв. м. на жителя	
	для отдыха взрослых	1217	1350	кв.м	Принята обеспеченность 0,1 кв. м. на жителя	
	для занятий спортом	24333	27012	кв.м	Принята обеспеченность 2 кв. м. на жителя	
	для хозяйственных целей	3650	4051	кв.м	Принята обеспеченность 0,3 кв. м. на жителя	
2	Площадка для выгула собак	2433	2701	кв.м	Обеспеченность 0,2 м2 на жителя. Площадки для выгула собак организовать вне жилой застройки в радиусе до 500 м	
3	Озеленение	73001	100000	кв.м	"Площадь озелененной территории микрорайона принята 6 м2/чел. *Дербент относится к большим городам (нас. 100-250 тыс. чел.) **Для городов-курортов приведенные нормы общегородских озелененных территорий общего пользования следует увеличивать, но не более чем на 50%."	РНГП Республики Дагестан, 2020г., стр.79, табл.17
V СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ						
1	ДДУ	390	390	мест	Обеспеченность 32 мест на 1 тыс. жителей	РНГП Республики Дагестан, 2020г., стр.137, табл. 27
	Площадь земельного участка ДУ	13628	13628	кв.м	Для организаций вместимостью меньше 100 мест площадь ЗУ устанавливается 35 кв. м на 1 место	

2	Общеобразовательные организации	1570	1570	мест	Обеспеченность 129 мест на 1 тыс. жителей.	РНГП Республики Дагестан, 2020г., стр.139, табл. 27
	Площадь ЗУ школы	51794	54340	кв.м	"Для организаций вместимостью от 801 до 1100 мест устанавливается 33 кв. м на 1 место. - Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40% в условиях реконструкции и плотной городской застройки** **Если превышает: К плотности застройки 0.8 К застройки 0.4 - 5. (*) Учитывая особенности горных районов Республики Дагестан, рекомендованы к применению Стандарты комплексного развития территорий Минстроя РФ (Книга 1), согласно которым, возможно ограничение предельных размеров участков школ до 1,8 га при размещении всех функциональных зон и до 1,2 га при выносе некоторых из них с участка школы. "	РНГП Республики Дагестан, 2020г., стр.210, Приложение №11, табл. 36
3	Университет	2500	2500	мест	Обеспеченность мест на 1 тыс. жителей.	Данные по университету приняты из проекта TANMIYA. Имеется в виду не полноценный студенческий городок, а филиал ВУЗа
	Площадь университета	1.2	1.22	га	Для всех образовательных учреждений вместимостью до 300 чел. устанавливается размер земельного участка площадью 2 га	
VI	Показатели					
1	плотность застройки	2.50	0.90	-	Показатель меньше на 1,6. Без существующей застройки. Максимальная расчетная плотность застройки жилого квартала не должна превышать 25 тыс. м2/га. В расчет плотности застройки включаются жилые и нежилые этажи жилых домов, а также отдельно стоящие объекты нежилого назначения, размещаемые в границах квартала.	СП 476.1325800.2020. п.7.19
		0.80	0.90	-	Показатель превышен на 0,1. Без существующей застройки. Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности: Коэфф. плотности застройки 0.8 Коэфф. застройки 0.4	СП 42.13330.2016, стр. 138, табл. Б.1



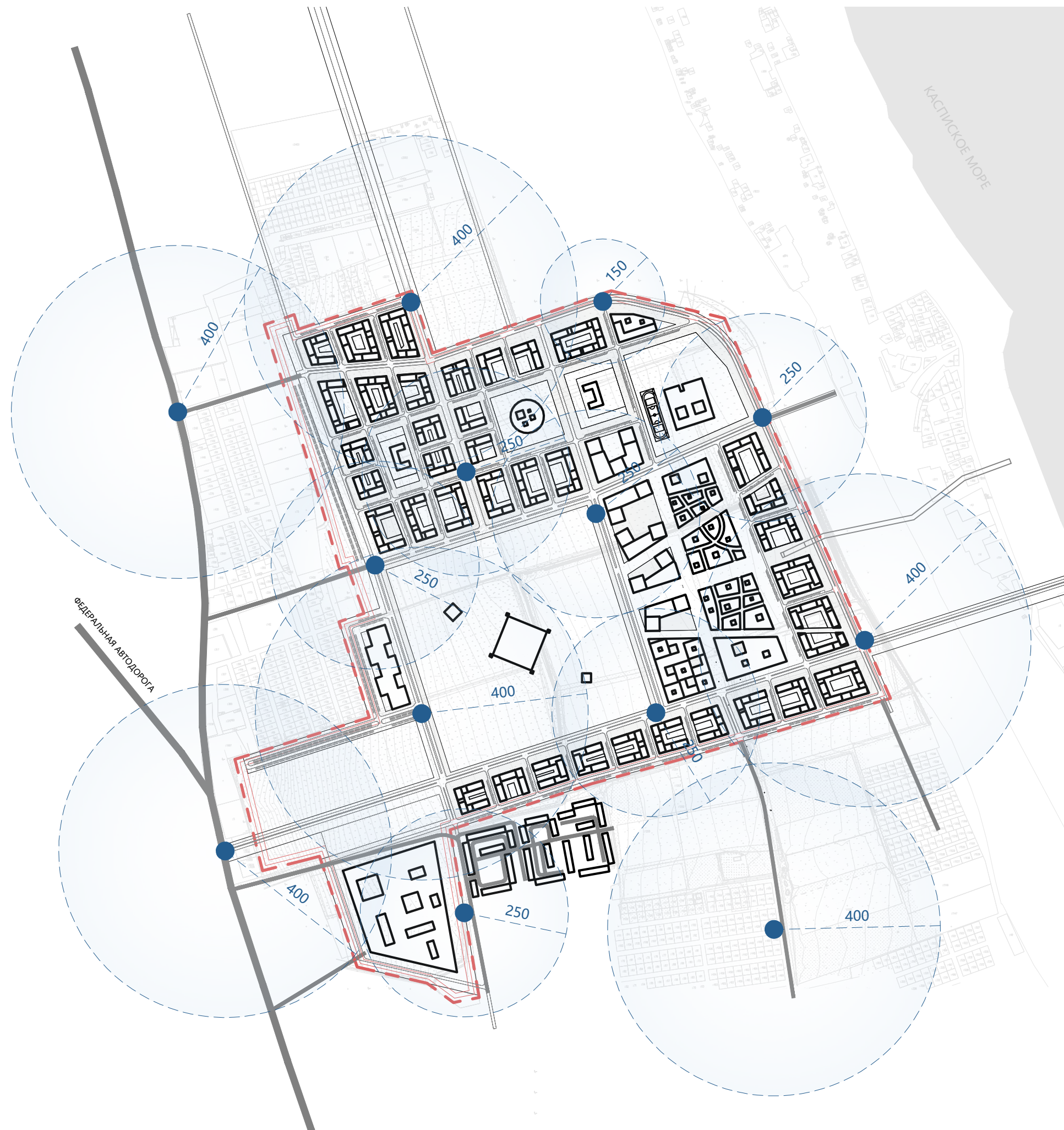
ФЕДЕРАЛЬНАЯ АВТОДОРОГА

КАСПИЙСКОЕ МОРЕ

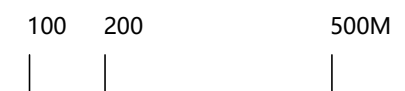
- ⬜ ГРАНИЦА УЧАСТКА
- ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ
- ДДУ
- ДОП. ОБРАЗОВАНИЕ
- ШКОЛА
- ПОЛИКЛИНИКА
- ОФИСНЫЙ ПАРК
- ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ И КОММЕРЦИИ
- ГОСТИНИЦА
- РАТУША
- РЕЛИГИОЗНЫЙ КОМПЛЕКС
- УНИВЕРСИТЕТ
- СТОЯНКА ЭКСКУРСИОННЫХ АВТОБУСОВ

ПРИМЕЧАНИЕ
Текст



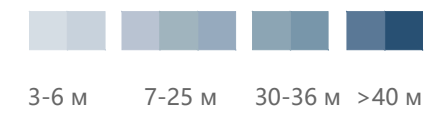


- ⌈ ГРАНИЦА УЧАСТКА
- ОСТАНОВКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА
- ⊘ РАДИУС ОБСЛУЖИВАНИЯ, М

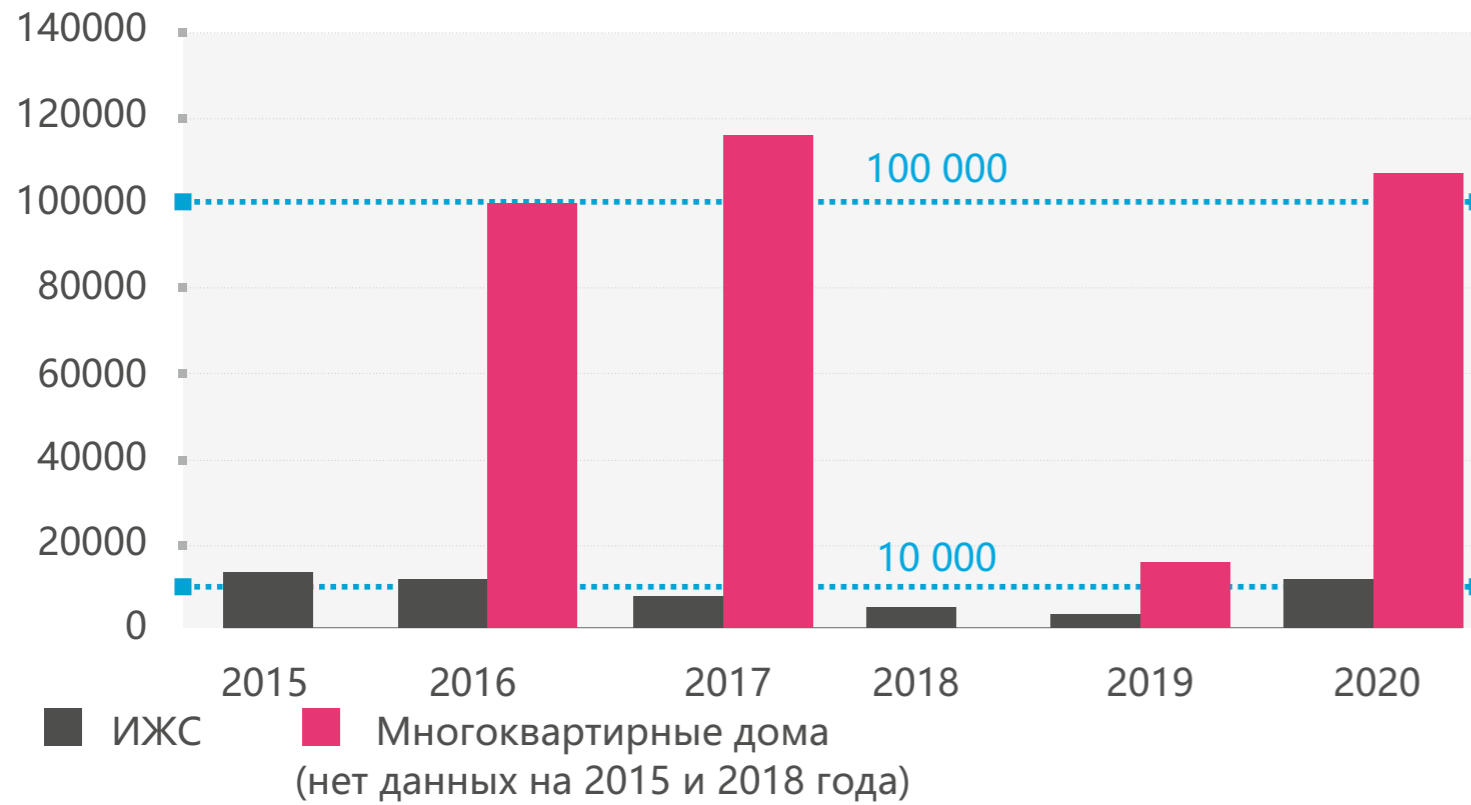




 ГРАНИЦА ПРОЕКТНАЯ
 ГРАНИЦА УЧАСТКА



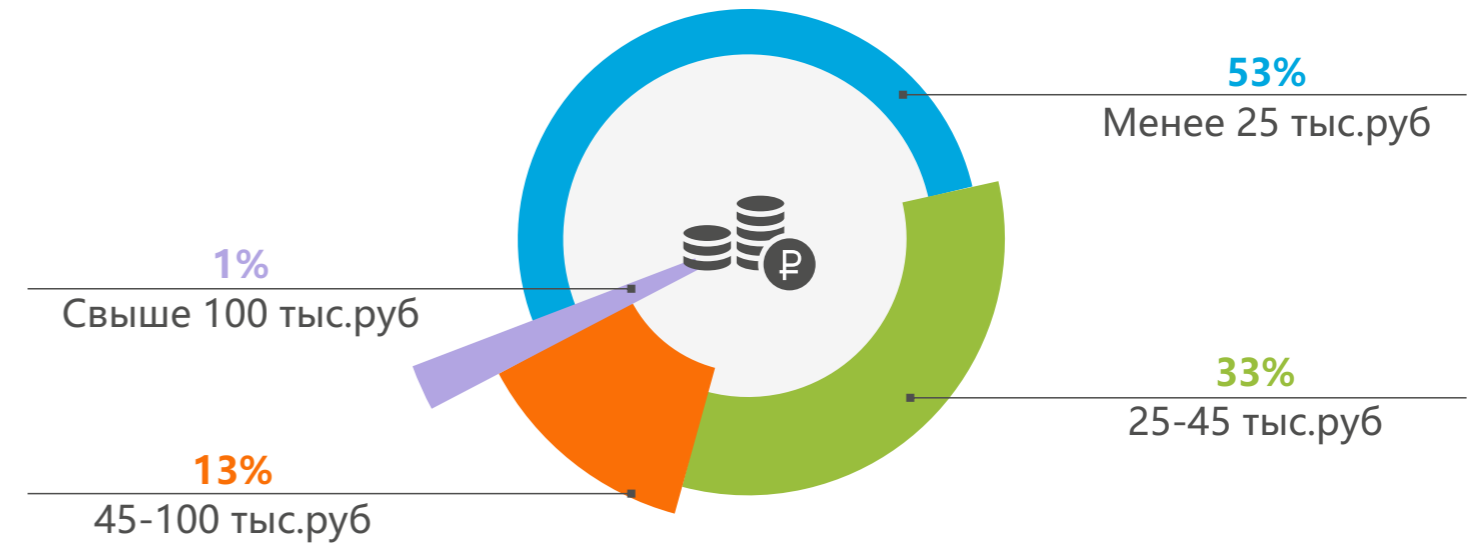
Годовой ввод жилой площади в г. Дербент с 2015 по 2020 гг.



БД ПМО Республики Дагестан

В Дербенте округлённый годовой ввод жилой площади составляет 100 000 м² для многоквартирного жилья и 10 000 м² для ИЖС.

Распределение численности работников по размерам начисленной заработной платы с 2017 в Республике Дагестан.

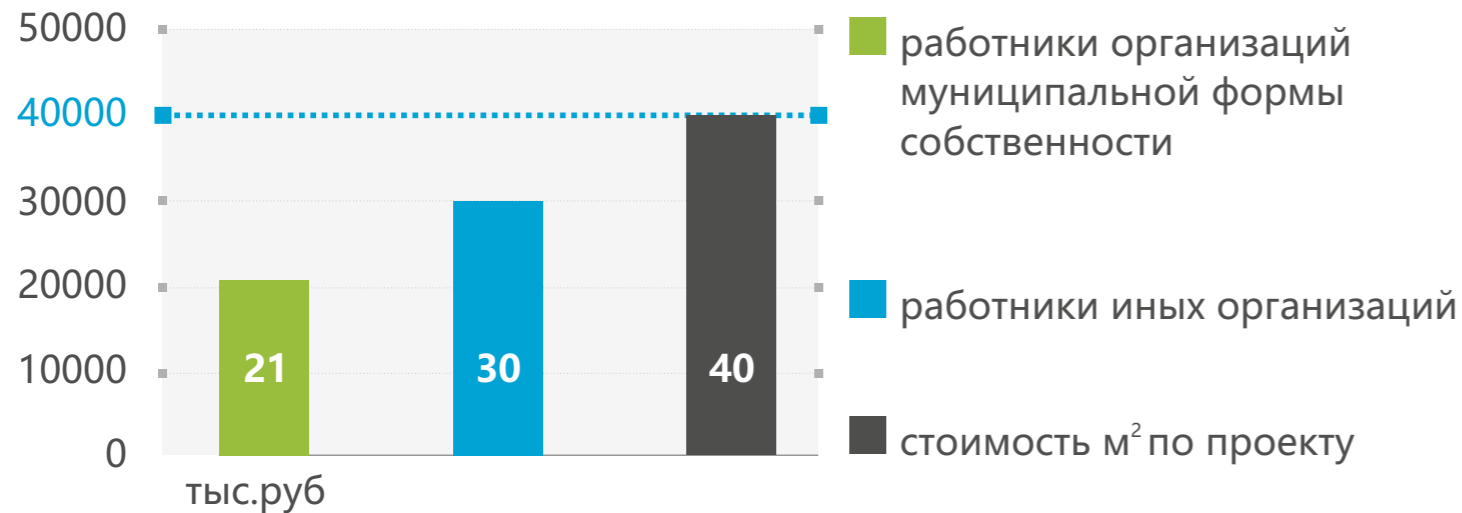


Витрина статистических данных. Показатель 22111100300070200001. Распределение численности работников по размерам начисленной заработной платы с 2017 г.

В нашем проекте 365 000 м² жилья, что в 4 раза превышает годовой объём ввода. Так как наш проект не единственный в городе, мы считаем разумным сроком реализации период в 5-10 лет.

Этот срок будет оправдан как с точки зрения возможностей городского стройкомплекса, так и с точки зрения покупательной способности потребителей.

Среднемесячная заработная плата работников организаций в г. Дербент



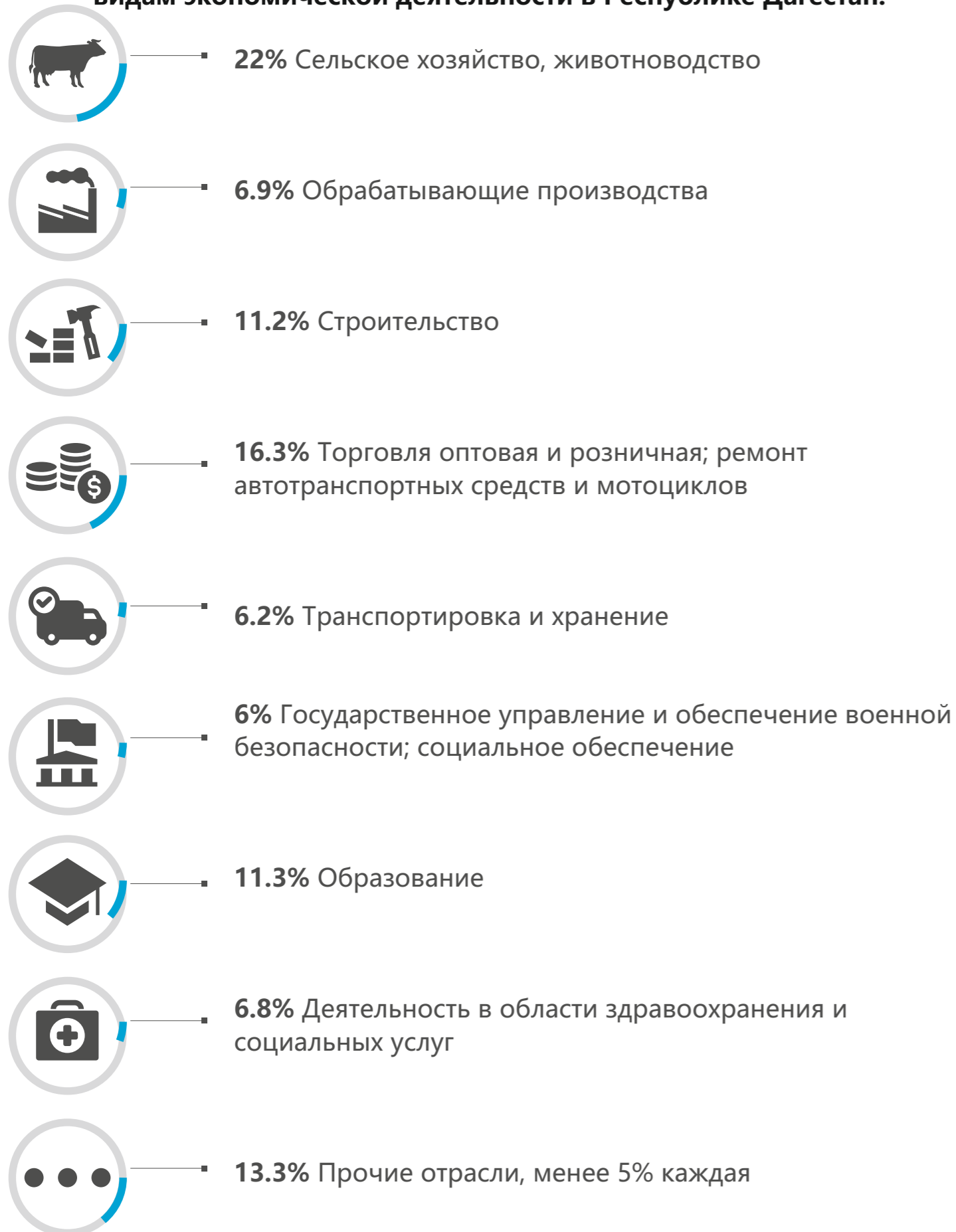
БД ПМО Республики Дагестан

Сравнительная схема стоимости квадратного метра и среднемесячной заработной платы сотрудников в Республике Дагестан.



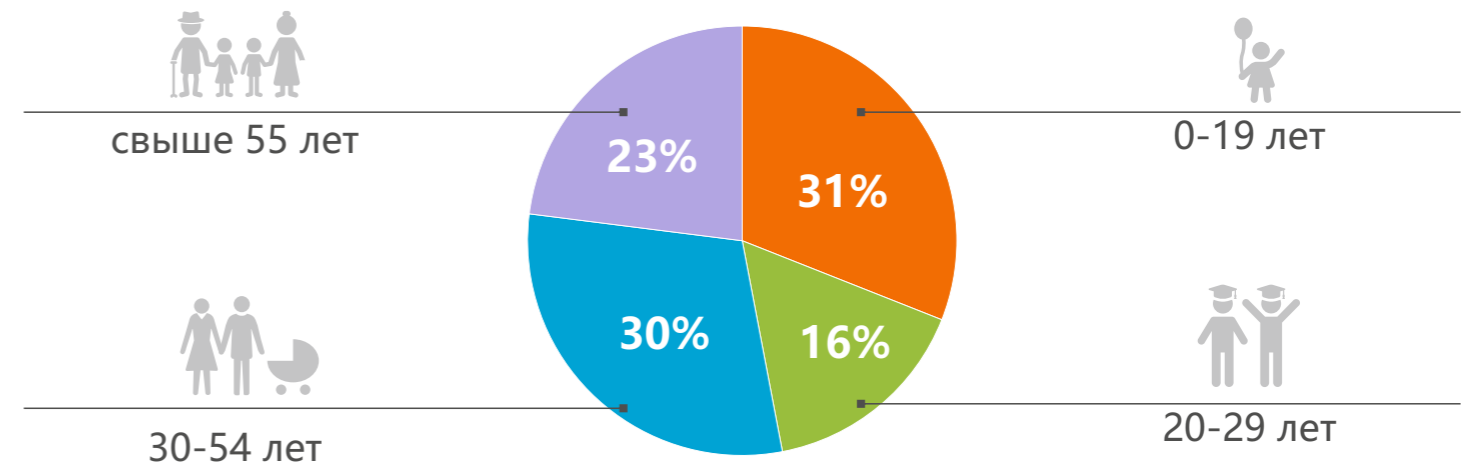
БД ПМО Республики Дагестан

Среднегодовое распределение занятых в экономике по хозяйственным видам экономической деятельности в Республике Дагестан.



Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Дагестан

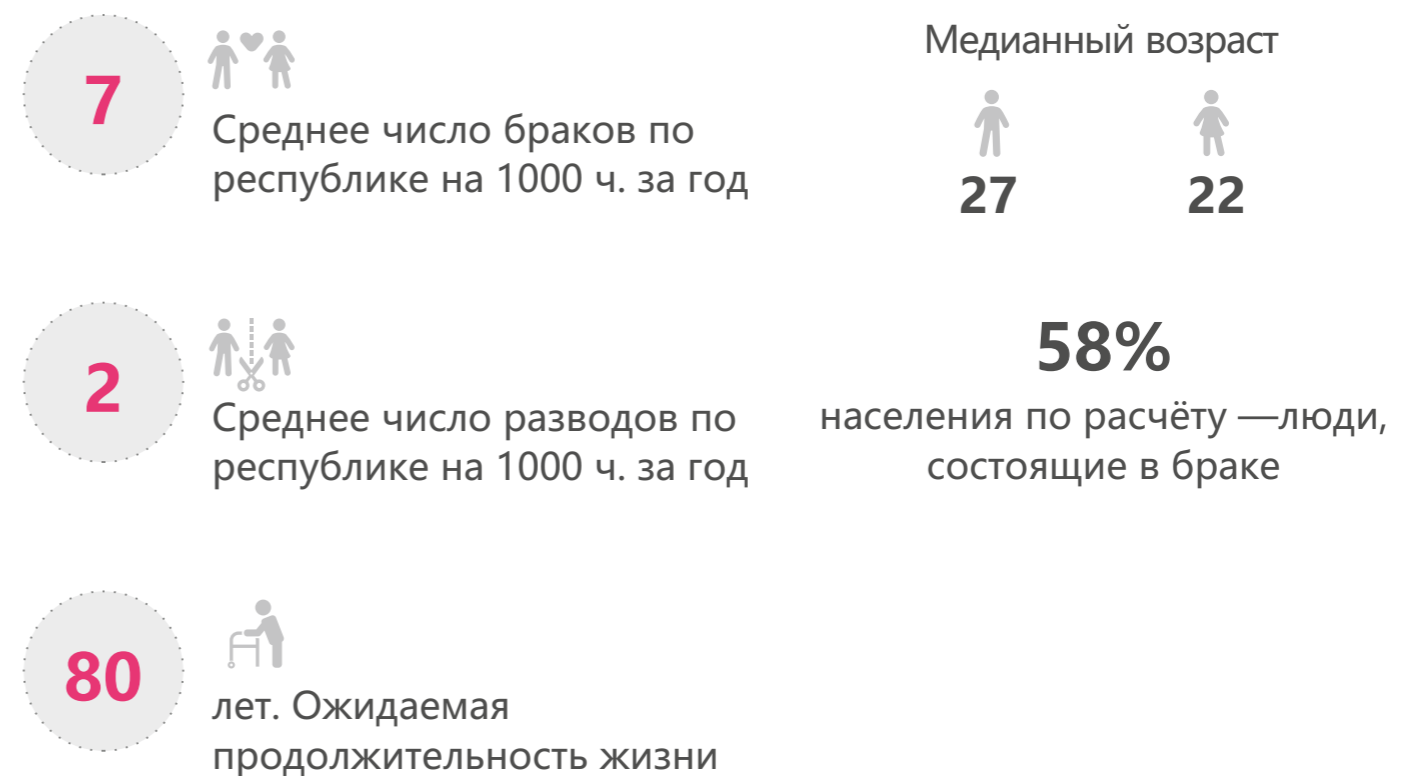
Распределение населения по возрастам на 2020 год в Республике Дагестан.



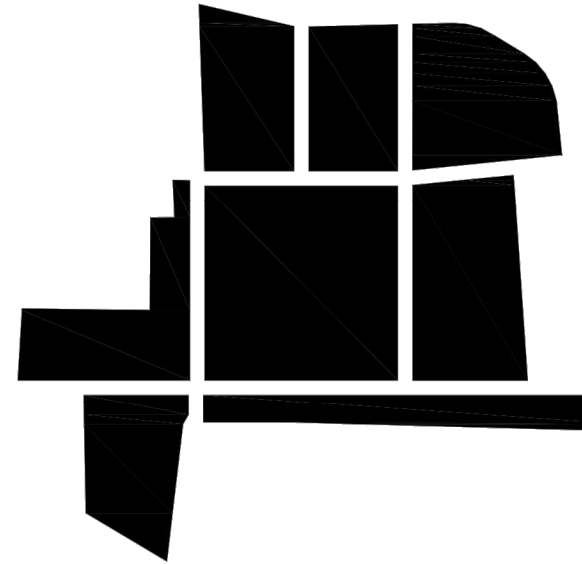
На наш взгляд, доля аудитории с интересом к приобретению недвижимости и покупательной способностью включает возрастные группы начиная с 30 лет и составляет **53%**.

Витрина статистических данных. Параметр 23110000100030200005. Структура численности постоянного населения на начало года (на 1 января) по полу и возрастным группам

Расчёт процента людей, состоящих в браке по республике Дагестан.



Витрина статистических данных. Показатели: 23240000100010200002, 23240000100010200003, 23240000300010200001, 23240000300020200001, 35000000100020200001.



" М И К Р О Р А Й О Н Ю Ж Н Ы Й "
ЭТАП 3

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
ЭСКИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА | 16.11.2021

ЗАКАЗЧИК: БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФОНД
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ "Я ЛЮБЛЮ ДЕРБЕНТ"
Д О Г О В О Р № Д - 0 7 - 2 1

СОДЕРЖАНИЕ

01 БЛОК ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	03
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	04
СХЕМА ЗОУИТ	06
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	07
СХЕМА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ	08
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СХЕМА	09
РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ	10
02 БЛОК ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	11
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	12
ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ	13
СВОБОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ	14
СХЕМА МУСОРОУДАЛЕНИЯ	15
03 БЛОК ТРАНСПОРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	16
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	17
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	18
РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ	19
УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ	
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, ПЕШЕХОДОВ И ВЕЛОСИПЕДИСТОВ	20
СХЕМА ПАРКОВАНИЯ. ОТКРЫТЫЕ И ЗАКРЫТЫЕ ПАРКОВКИ	21
ПРОФИЛИ ТРАНСПОРТНЫХ И ПЕШЕХОДНЫХ УЛИЦ	22
04 БЛОК ФРАГМЕНТЫ	26
05 БЛОК ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	53
06 БЛОК ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ	58
07 БЛОК ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ТРАНСПОРТНЫЙ РАСЧЁТ	65

КОМАНДА | OSA

КУРИРОВАНИЕ ПРОЕКТА OSA:	СТАНИСЛАВ БЕЛЫХ ТАТЬЯНА ЗУЛЬХАРНЕЕВА
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА:	МИХАЙЛЕНКО ОЛЬГА
ВЕДУЩИЙ АРХИТЕКТОР:	ПЕРУНКОВ ВИКТОР
ИНЖЕНЕР ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА:	ГУЩИН АНДРЕЙ КОРОБЕЙНИКОВ ДАНИЛ

Пояснительная записка к градостроительной концепции

«Микрорайон «Южный»», г. Дербент

Основания для проектирования
Градостроительная концепция «Микрорайон «Южный»» разработана в рамках договора № Д-07-21. Проект выполнен на основании:

- Технического задания Заказчика
- РНГП Республики Дагестан от 16.02.2021 г.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
- СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»
- ГОСТ Р 57795-2017 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Методы расчета продолжительности инсоляции»

Характеристика участка

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.

Застройка и улично-дорожная сеть на территории проектирования отсутствуют.

По климатическому районированию участок относится к подрайону IIB. Согласно ГОСТ Р 57795-2017 г. Дербент относится к южной зоне, что учитывается при определении нормативной продолжительности инсоляции и даты расчёта.

Принцип формирования и композиция застройки в проекте принята квартальная планировочная структура. Смысловым и геометрическим центром застройки является планшет Духовного Комплекса размером 500х500 м. Духовный комплекс будет проектироваться по результатам конкурса.

В северной части проектируемого района распологаются 3 жилых квартала, образованные из жилых групп маленького формата 60х90 м, а также блок с центром дополнительного образования детей, школой, университетом и поликлиникой.

В восточной части размещается комплексная общественно-деловая и жилая застройка. Первую линию составляют здания администрации города, гостиница и бизнес-центры, вторую линию занимает торговый центр под открытым небом. На третьей линии располагаются жилые группы с видами на море. Сетка улиц здесь построена по лучевому принципу, широтные улицы сходятся в центр Духовного Комплекса.

По южной границе Духовного Комплекса располагаются жилые группы, называемые нами Парадными Кварталами - они имеют видовые раскрытия на главный ансамбль нового района. Парадные кварталы располагаются в одну линию, и решены в ортогональной сетке.

По западной границе Духовного Комплекса располагается Дворец Бракосочетания, а также парк, обеспечивающий видовое раскрытие на Духовный Комплекс при въезде на территорию с запада.

Сетка улиц имеет преимущественно профили малой ширины - 27 или 33 м, что важно в условиях южного города для тенеобразования, и также задаёт некоторую преемственность характеру города Дербента как древнего восточного города.

Жилая застройка

В основе решения жилых групп - идеология периметральной застройки лотов с полуоткрытыми периметрами высотой 4-6 этажей. За основу принят модуль габаритами 60х90 м. Жилые корпуса формируют приватное пространство дворов, где располагаются рекреационные площадки для жителей.

Жилые группы запроектированы с полуподземными паркингами в стилобатах, и коммерческими помещениями на 1 этаже.

Высота жилого этажа 3 м, высота первого этажа 4 м.

Объекты инфраструктуры

В проекте предусматриваются элементы социальной инфраструктуры в соответствии с действующими на территории проектирования нормативами.

Школа на 1570 мест располагается на участке площадью 5,2 га в северо-восточной части участка и обслуживает всю территорию проектирования. В перспективе возможно совместное использование спортивного комплекса школы жителями микрорайона.

Школа соседствует с центром дополнительного образования, занимающим участок площадью 2 гектара.

Смежно со школой и центром дополнительного образования располагается здание высшего образования.

В северных жилых кварталах располагаются 2 детских сада, каждый по 150 мест. Эти детские сады полностью покрывают потребность в детских садах для проектируемой жилой застройки.

Проектом предусмотрена отдельно стоящая поликлиника. Мощность поликлиники подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

На въезде в жилой район располагается Центр гостеприимства - большое общественное здание, сочетающее функции автостанции «Южная», гостевой парковки, информационного центра для гостей и торгово-развлекательного центра.

К западу от планшета Духовного Комплекса располагается здание Дворца Бракосочетания.

Транспорт

Въезды в застройку проектируются с улиц: переулок Карла Маркса, улица Кобякова/Нанейшвили, улица Шеболдаева с новым путепроводом, 2 проектируемые улицы в сторону села Джалган, улица Дагестанская, улица Дербентская, новая проектируемая улица с развязкой на Федеральной Автодороге, 2 проектируемые улицы с проездом к улице Сальмана.

Внутри застройки организована мелкая сетка второстепенных проездов, обеспечивающих доступ к жилым группам и социальным объектам. По согласованию с Заказчиком предусмотрена возможность транзитного движения автотранспорта через большие планировочные кварталы, что является нетипичным для классического нового проектирования жилых районов, и требует политических мероприятий от Администрации города для согласования и утверждения такой схемы движения.

Доступ к жилым группам осуществляется с периметра через распределенные вестибюли. У каждой жилой группы есть 1 въезд в полуподземный стилобатный паркинг.

В проекте закладывается схема движения общественного транспорта с новыми остановками. Движение общественного транспорта предусматривается по пер. Карла Маркса и новым проектируемым улицам.

В проекте предусматривается перенос автостанции «Южная» для организации транспортной развязки в здание Центра Гостеприимства.

Решение транспортной сети позволяет жилому району и Духовному Комплексу функционировать отдельно и независимо в дни крупных религиозных праздников: это обеспечивается достаточным количеством распределенных въездов в район и плотной сетью второстепенных улиц.

Хранение автотранспорта

Основная часть потребности в местах постоянного хранения автотранспорта удовлетворяется полуподземными и подземными паркингами на территории земельных лотов как жилого, так и общественного использования.

Потребность в гостевых парковочных местах для посетителей Духовного Комплекса удовлетворяется парковками Центра Гостеприимства.

Ограниченное количество парковочных мест для повседневного использования расположено на второстепенной улично-дорожной сети. Их доля в композиции парковок невелика, т. к. в проекте выбран узкий уличный профиль с 1 рядом парковочных мест, а на главных улицах паркование не предусматривается по соображениям обеспечения беспрепятственного движения транспорта.

Общественные пространства и пешеходные связи Ключевым общественным пространством является Духовный Комплекс, к которому выходят парк на западе и веер променадов на востоке, выходящих к морю. На центральном променаде предусматривается пешеходный мост, выходящий к морскому берегу через пути железной дороги.

Озеленение и площадки благоустройства Придомовые рекреационные площадки рассчитываются по РНГП Республики Дагестан и преимущественно располагаются внутри земельных лотов, сбалансированно относительно ТЭП и преимущественно обеспечивается соответствие расчётных площадок расчётным ТЭП на земельном лоте. В некоторых местах обеспечить площадки было геометрически невозможно, в этом случае баланс площадок и ТЭП соблюдается в пределах 2-3 жилых групп.

Инженерные сети

В концепции застройки даны предварительные решения по трассировке инженерных сетей и произведен укрупненный расчет нагрузок. Проектом предусмотрено централизованное снабжение всех объектов застройки электричеством, газом, водой и канализацией.

Инженерные сети прокладываются по территории общего пользования, не затрагивая территории дворов, школ и детских садов. Расстояния между сетями принимаются по СП 42.13330.2016. Профили проездов, аллей и других общественных пространств разработаны таким образом, чтобы прокладка сетей не препятствовала озеленению в виде рядовой посадки деревьев.

В застройке присутствуют трансформаторные подстанции, обслуживающие 1-2 жилые группы. Отопление проектируется крышными котельными, обслуживающими 1 жилую группу.

Инсоляция зданий и территорий

Малый масштаб застройки обеспечивает нормативную инсоляцию зданий и территорий.

Для Дербента нормативная продолжительность инсоляции составляет 1,5 часа в 1 комнате.

Земельные лоты вытянуты в меридиональном направлении, что задает преобладание меридиональных более эффективных секций в застройке.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, ГО и ЧС

Проезд пожарной техники обеспечивается ко всем жилым домам и объектам инфраструктуры. Пожарные проезды проходят по проездам, пешеходным и велосипедным дорожкам и газонной решетке. Ширина базового проезда составляет 3,5 м, а в местах постановки машины у жилого дома для тушения пожара и съема людей определяется в зависимости от этажности в соответствии с СП 4.13130.2013.

Расстояния между въездами пожарной техники на территории дворов не превышает нормативные.

В застройке предусматривается кольцевой совмещенный хозяйственно-питьевой и пожарный водопровод с размещением на нем пожарных гидрантов. В закрытых паркингах жилых групп и общественных зданий и в отдельно стоящем торговом здании предусматривается автоматическое пожаротушение.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Проектные решения рельефа основываются на естественных отметках местности и отметках окружающих улиц.

Уклон рельефа позволяет решить все широтные улицы (ориентированные к морю) в приемлемом продольном уклоне. Меридиональные улицы лежат вдоль горизонталей рельефа, что требует специальных планировочных мероприятий по организации их уклонов. Используется перевальный профиль для минимизации объема земляных работ.

Сеть ливневой канализации предусматривается на магистральных улицах. Ливневые стоки выводятся на юго-восток в направлении проектируемых Южных очистных сооружений.

01 Ф

БЛОК ФУНКЦИОНАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Характеристика участка

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.

Застройка и улично-дорожная сеть на территории проектирования отсутствуют.

По климатическому районированию участок относится к подрайону IIB. Согласно ГОСТ Р 57795–2017 г. Дербент относится к южной зоне, что учитывается при определении нормативной продолжительности инсоляции и даты расчёта.

Принцип формирования и композиция застройки

В проекте принята квартальная планировочная структура. Смысловым и геометрическим центром застройки является планшет Духовного Комплекса размером 500x500 м. Духовный комплекс будет проектироваться по результатам конкурса.

В северной части проектируемого района располагаются 3 жилых квартала, образованные из жилых групп маленького формата 60x90 м, а также блок с центром дополнительного образования детей, школой, университетом и поликлиникой.

В восточной части размещается комплексная общественно-деловая и жилая застройка. Первую линию составляют здания администрации города, гостиница и бизнес-центры, вторую линию занимает торговый центр под открытым небом. На третьей линии располагаются жилые группы с видами на море. Сетка улиц здесь построена по лучевому принципу, широтные улицы сходятся в центр Духовного Комплекса.

По южной границе Духовного Комплекса располагаются жилые группы, называемые нами Парадными Кварталами - они имеют видовые раскрытия на главный ансамбль нового района. Парадные кварталы располагаются в одну линию, и решены в ортогональной сетке.

По западной границе Духовного Комплекса располагается Дворец Бракосочетания, а также парк, обеспечивающий видовое раскрытие на Духовный Комплекс при въезде на территорию с запада.

Сетка улиц имеет преимущественно профили малой ширины - 27 или 33 м, что важно в условиях южного города для тенеобразования, и также задаёт некоторую преемственность характеру города Дербента как древнего восточного города.

Жилая застройка

В основе решения жилых групп - идеология периметральной застройки лотов с полукрытыми периметрами высотой 4–6 этажей. За основу принят модуль габаритами 60x90 м. Жилые корпуса формируют приватное пространство дворов, где располагаются рекреационные площадки для жителей.

Жилые группы запроектированы с полуподземными паркингами в стилобатах, и коммерческими помещениями на 1 этаже.

Высота жилого этажа 3 м, высота первого этажа 4 м.

Объекты инфраструктуры

В проекте предусматриваются элементы социальной инфраструктуры в соответствии с действующими на территории проектирования нормативами.

Школа на 1570 мест располагается на участке площадью 5,2 га в северо-восточной части участка и обслуживает всю территорию проектирования. В перспективе возможно совместное использование спортивного комплекса школы жителями микрорайона.

Школа соседствует с центром дополнительного образования, занимающим участок площадью 2 гектара.

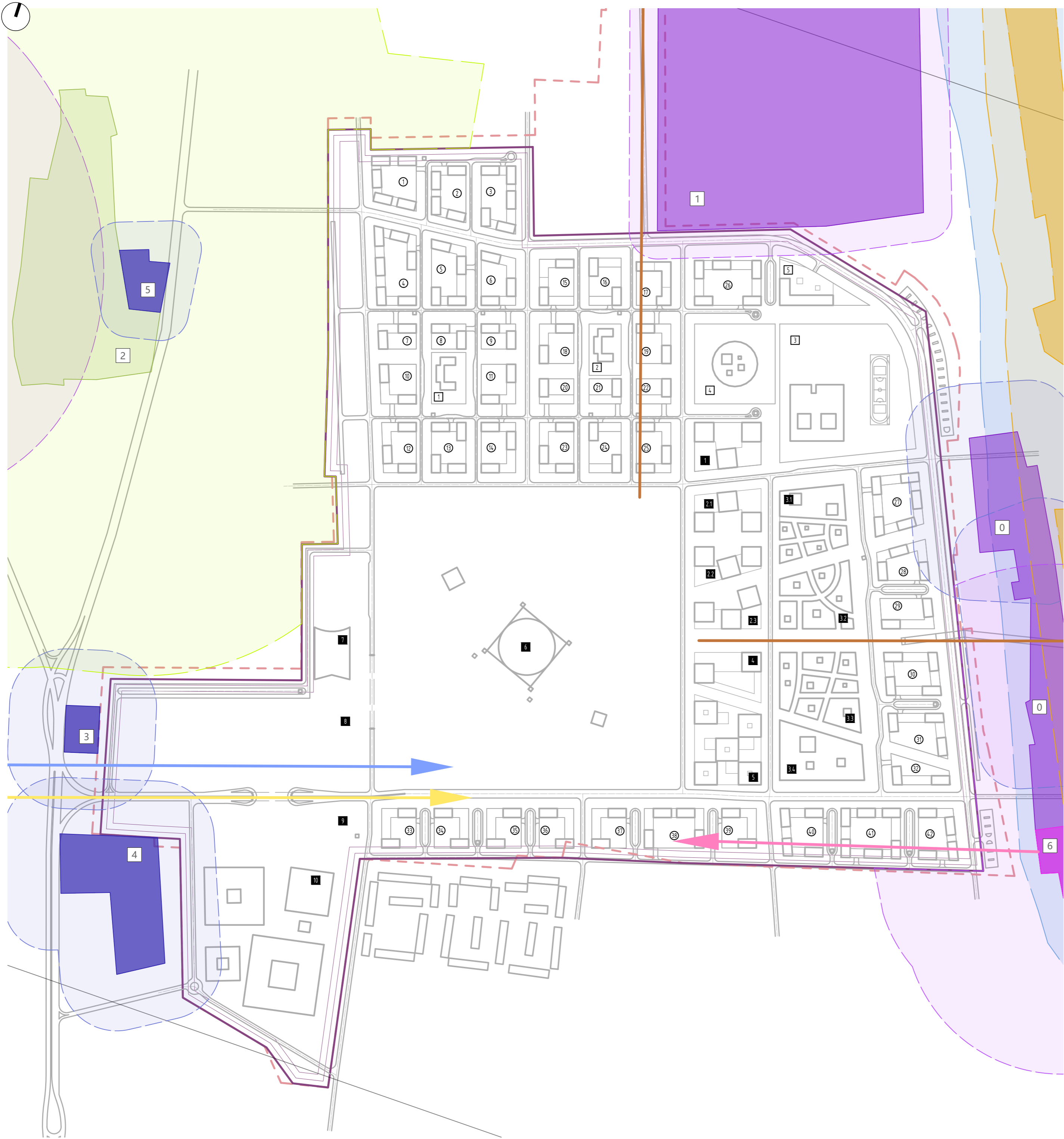
Смежно со школой и центром дополнительного образования располагается здание высшего образования.

В северных жилых кварталах располагаются 2 детских сада, каждый по 150 мест. Эти детские сады полностью покрывают потребность в детских садах для проектируемой жилой застройки.

Проектом предусмотрена отдельно стоящая поликлиника. Мощность поликлиники подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

На въезде в жилой район располагается Центр гостеприимства - большое общественное здание, сочетающее функции автостанции «Южная», гостевой парковки, информационного центра для гостей и торгово-развлекательного центра.

К западу от планшета Духовного Комплекса располагается здание Дворца Бракосочетания.



Условные обозначения

- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- линия электропередач
- водопровод
- канализация
- газопровод
- железнодорожный подъезд к коньячному комбинату
- пром предприятия П-1
- пром предприятия П-2
- кладбище
- водоохранная зона моря (500 м)
- прибрежная защитная полоса (50 м)
- железная дорога
- СЗЗ от пром предприятий П-1 (50-300 м)
- СЗЗ от пром предприятий П-2 (100 м)
- СЗЗ от кладбища (50 м)
- СЗЗ от железной дороги (50 м)****
- 1 Дербентский коньячный комбинат (Класс V, СЗЗ - 50м)*
- 2 Еврейское кладбище (Класс V, СЗЗ - 500м)***
- 3 Дербентский молочный комбинат (Класс IV, СЗЗ - 100м)*
- 4 Южная автостанция (Класс IV, СЗЗ - 100м)*
- 5 Цех по изготовлению каванных изделий (СЗЗ - 50м)****
- 6 Тяговая электрическая подстанция ТПС "Дербент" 110/25/10/3 кВ (Класс III, СЗЗ - 300м)****
- 0 Отсутствуют точные данные****
- 10 жилые группы
- 11 детский сад на 150 мест
- 12 школа
- 13 школа доп. образования
- 14 поликлиника
- 15 университет
- 16 бизнес-центр
- 17 торговый центр
- 18 гостиница
- 19 администрация
- 20 духовный центр
- 21 дворец бракосочетаний
- 22 парк
- 23 автобусная парковка
- 24 ТПУ/центр гостеприимства

ПРИМЕЧАНИЕ
 *Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция)
 **Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, новая редакция, п. 7.1.10, пп. 3)
 ***Необходим проект сокращения СЗЗ до границ участка
 ****Представленная информация взята с Карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки города Дербент

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема ЗОУИТ, М 1:5000	Лист 6
------	--------	------	--------	-------	------	-----------------------	-----------

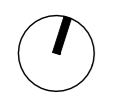


Технико-экономические показатели Генерального плана

Показатель	Норматив/ ориентир	Проект	Квартал Виноградный	Квартал Африкосовый	Квартал Гранатовый	Квартал Кампус	Квартал Рыночный 1	Квартал Рыночный 2	Квартал Парадный	Квартал Духовный	Квартал Парк	Квартал Гостепри имства
Площадь жилья, м²		379 720	32 614	93 182	83 863	16 307	62 899		90 855			
Количество квартир, ед	60 м² / кв.	6 352	546	1 559	1 404	272	1 051		1 520			
Площадь коммерции, м²		324 805	5 437	15 004	12 647	2 472	10 898	101 773	15 128			161 471
Площадь админ. объектов, м²		145 349										20 764
Площадь соц. объектов, м²		45 822		3 131	3 131	39 560						
Площадь объектов обр-ния, м²		37 477				37 477						
Площадь объектов гостеприимства, м²		19 383						19 383				
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	12 673	1 089	3 111	2 800	544	2 098		3 031			
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	51 851	4 323	13 525	12 255	2 324	7 394		12 030			
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	92 184	6 582	24 244	22 445	4 017	12 066		22 830			
Расчётные парковки:		13 897	462	1 315	1 176	228	893	3 405	1 288	1 500	400	3 230
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	4 197	361	1 031	928	180	694		1 003			
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	652	56	160	144	28	108		156			
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	5 779	45	124	104	20	91	2 036	129			3 230
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.	1 645						1 245				400
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	1 562		6	6	50				1 500		
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.	308										
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.	124						124				
Парковки наземные, м.		973	63	121	111	18	120		140			400
Парковки в паркинге, м.		8 707	320	921	790	452	560	3 136	898			1 630

Условные обозначения

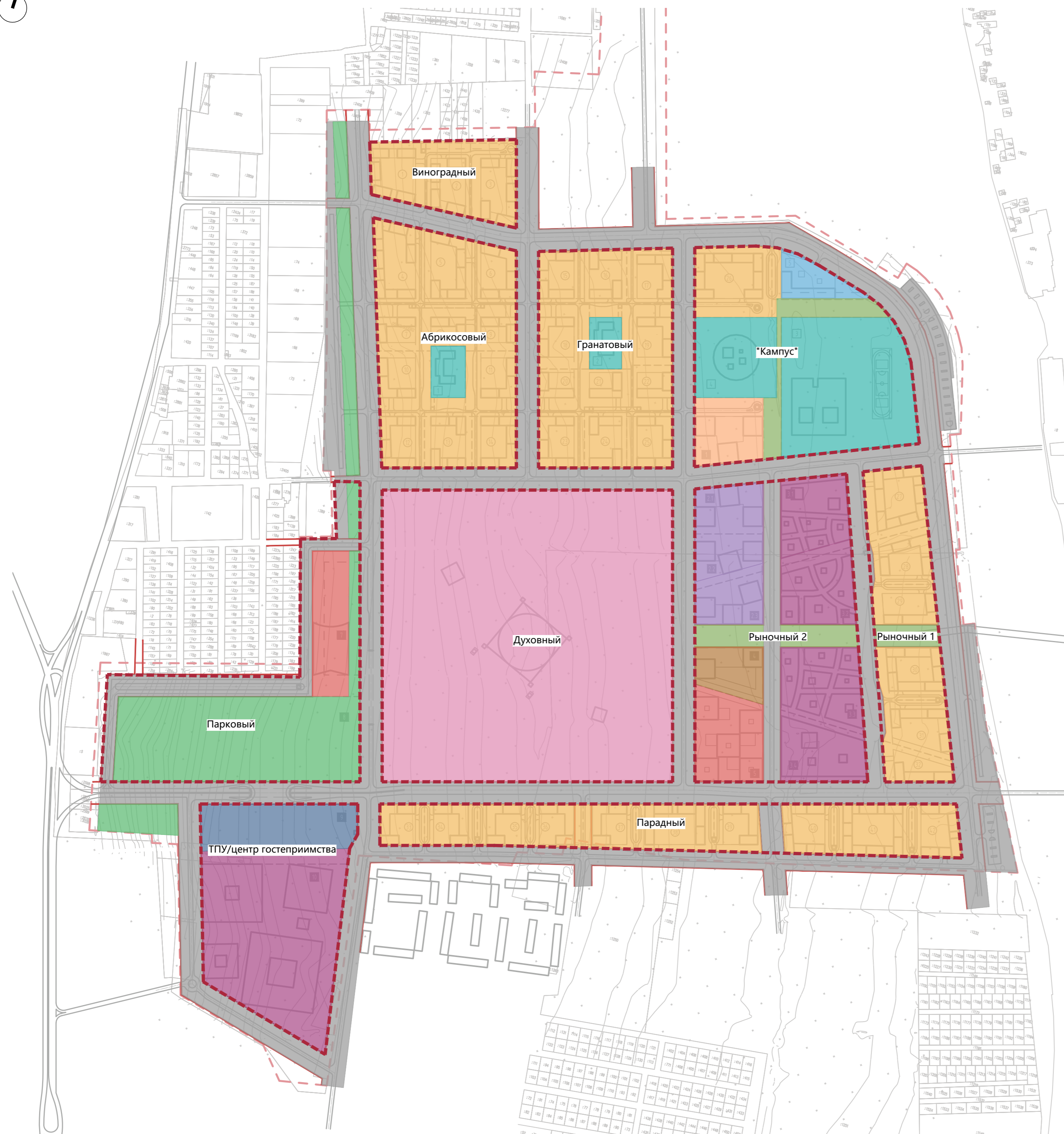
- [Red line] красные линии
- [Grey square] сооружения
- [Black square] здания
- [Blue square] территории общественных объектов
- [White square] проезд
- [Purple square] территории социальных объектов
- [Red dashed line] граница проектирования
- [Brown square] площадки различного назначения
- [White dashed line] ось улично-дорожной сети
- [Green square] дворовая территория
- [Red dashed line] границы межевания участков
- [Grey square] дорожное полотно
- [Circle with 1-2] жилые группы
- [Square with 1-2] детский сад на 150 мест
- [Square with 3] школа
- [Square with 4] школа доп. образования
- [Square with 5] поликлиника
- [Square with 1] университет
- [Square with 2, 2, 2] бизнес-центр
- [Square with 3, 3, 4] торговый центр
- [Square with 4] гостиница
- [Square with 5] администрация
- [Square with 6] духовный центр
- [Square with 7] дворец бракосочетаний
- [Square with 8] парк
- [Square with 9] автобусная парковка
- [Square with 10] ТПУ/центр гостеприимства
- [Green circle] озеленение
- [Green circle] деревья



- Условные обозначения**
- красные линии
 - здания
 - проезд
 - граница проектирования
 - ось улично-дорожной сети
 - озеленение ограниченного пользования
 - озеленение общего пользования
 - парк
 - бульвар
 - аллея
 - направления развития зеленого каркаса города
 - 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	Н док.	Подп.	Дата

Схема озеленения территории, М 1:5000



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

02 И

БЛОК ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Проектные решения рельефа основываются на естественных отметках местности и отметках окружающих улиц.

Уклон рельефа позволяет решить все широтные улицы (ориентированные к морю) в приемлемом продольном уклоне. Меридиональные улицы лежат вдоль горизонталей рельефа, что требует специальных планировочных мероприятий по организации их уклонов. Используется перевальный профиль для минимизации объема земляных работ.

Сеть ливневой канализации предусматривается на магистральных улицах. Ливневые стоки выводятся на юго-восток в направлении проектируемых Южных очистных сооружений.

Инженерные сети

В концепции застройки даны предварительные решения по трассировке инженерных сетей и произведен укрупненный расчет нагрузок. Проектом предусмотрено централизованное снабжение всех объектов застройки электричеством, газом, водой и канализацией.

Инженерные сети прокладываются по территории общего пользования, не затрагивая территории дворов, школ и детских садов. Расстояния между сетями принимаются по СП 42.13330.2016. Профили проездов, аллей и других общественных пространств разработаны таким образом, чтобы прокладка сетей не препятствовала озеленению в виде рядовой посадки деревьев.

В застройке присутствуют трансформаторные подстанции, обслуживающие 1-2 жилые группы.

Отопление проектируется крышными котельными, обслуживаемыми 1 жилую группу.

Инсоляция зданий и территорий

Малый масштаб застройки обеспечивает нормативную инсоляцию зданий и территорий.

Для Дербента нормативная продолжительность инсоляции составляет 1,5 часа в 1 комнате. Земельные лоты вытянуты в меридиональном направлении, что задает преобладание меридиональных более эффективных секций в застройке.



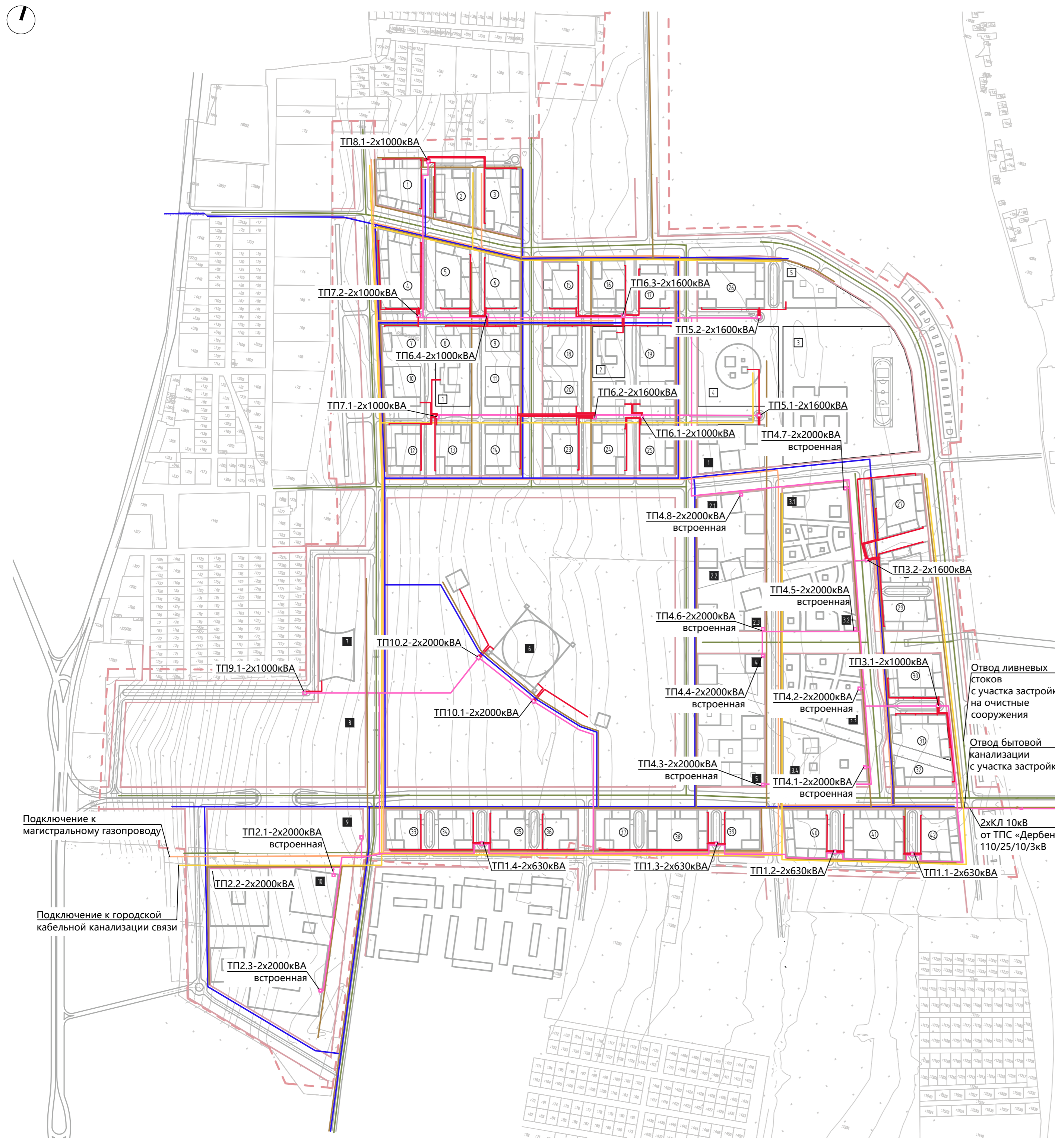
Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529



Условные обозначения

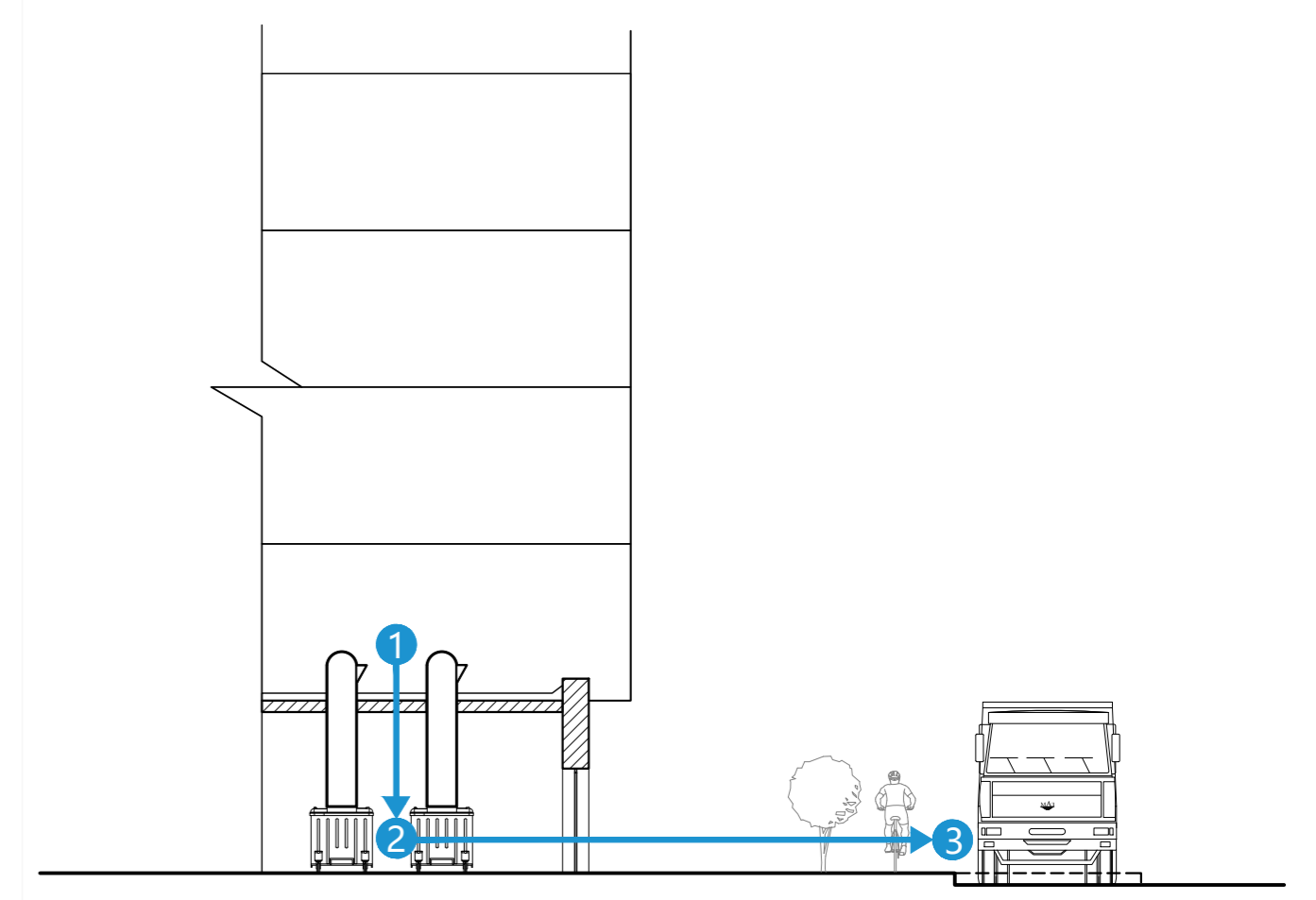
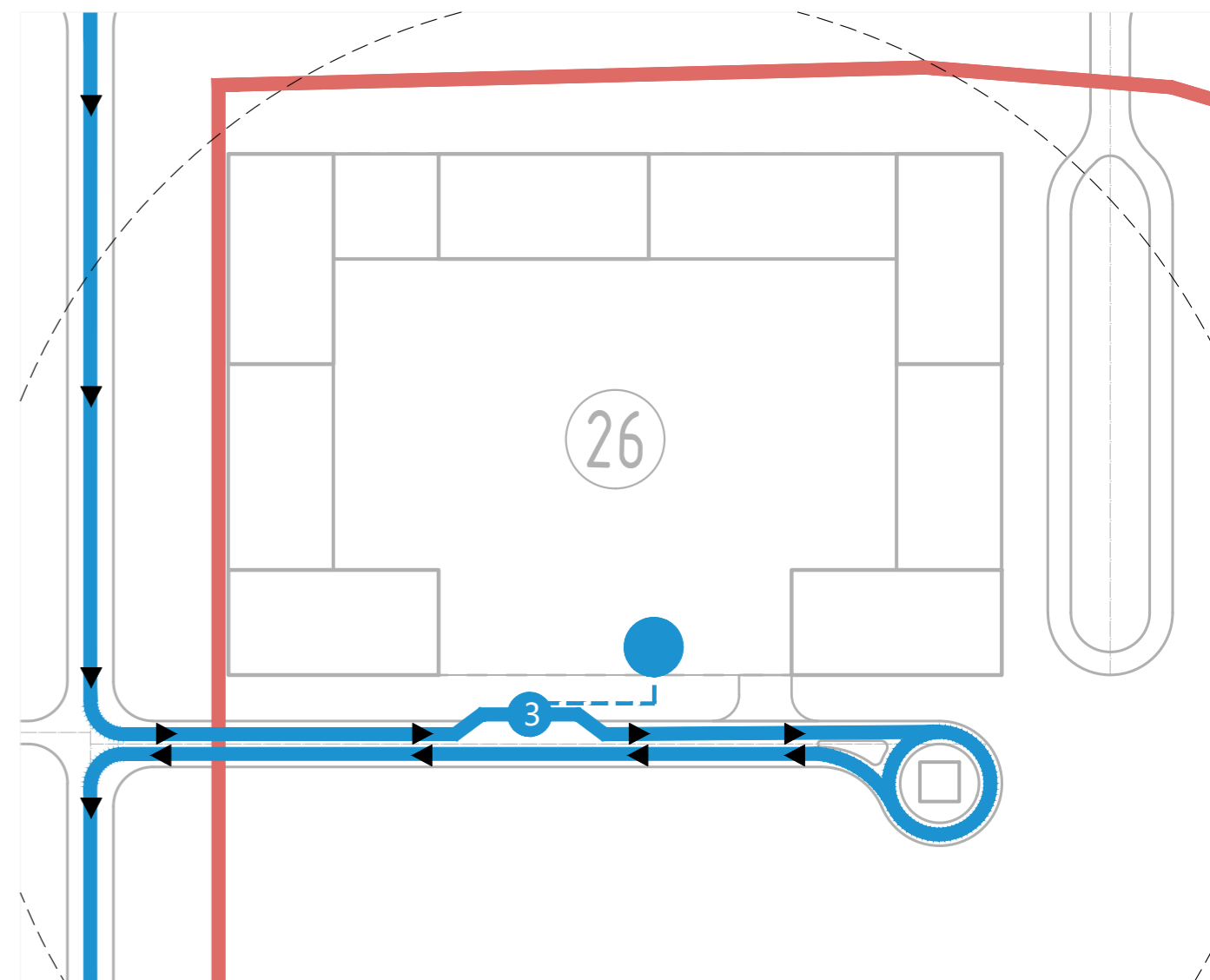
- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок -1.27 и -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- $\begin{matrix} \text{---} \\ \text{---} \\ \text{---} \end{matrix}$ -10.18 0.00 отметка уровня земли
- $\begin{matrix} \text{---} \\ \text{---} \\ \text{---} \end{matrix}$ 8% уклон земли



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.

- Условные обозначения**
- красные линии
 - здания
 - проезд
 - граница проектирования
 - ось улично-дорожной сети
 - 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
 - кабельные линии 10кВ
 - кабельные линии 0,4кВ
 - кабельная канализация связи
 - сеть хоз.бытовой канализации К1
 - сеть дождевой канализации К2
 - сеть водопровода В1
 - сеть газоснабжения



1. выброс мусора
2. сбор мусора в контейнеры
3. вывоз мусора

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- жилые группы
- месторасположение ТБО
- радиус доступности 100м
- линия движения мусоровоза

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Схема мусороудаления, М 1:5000

03 Т

БЛОК ТРАНСПОРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Транспорт

Въезды в застройку проектируются с улиц: переулок Карла Маркса, улица Кобякова/Нанейшвили, улица Шеболдаева с новым путепроводом, 2 проектируемые улицы в сторону села Джалган, улица Дагестанская, улица Дербентская, новая проектируемая улица с развязкой на Федеральной Автодороге, 2 проектируемые улицы с проездом к улице Сальмана.

Внутри застройки организована мелкая сетка второстепенных проездов, обеспечивающих доступ к жилым группам и социальным объектам. По согласованию с Заказчиком предусмотрена возможность транзитного движения автотранспорта через большие планировочные кварталы, что является нетипичным для классического нового проектирования жилых районов, и требует политических мероприятий от Администрации города для согласования и утверждения такой схемы движения.

Доступ к жилым группам осуществляется с периметра через распределенные вестибюли. У каждой жилой группы есть 1 въезд в полуподземный стилобатный паркинг.

В проекте закладывается схема движения общественного транспорта с новыми остановками. Движение общественного транспорта предусматривается по пер. Карла Маркса и новым проектируемым улицам.

В проекте предусматривается перенос автостанции «Южная» для организации транспортной развязки в здание Центра Гостеприимства.

Решение транспортной сети позволяет жилому району и Духовному Комплексу функционировать отдельно и независимо в дни крупных религиозных праздников: это обеспечивается достаточным количеством распределенных въездов в район и плотной сетью второстепенных улиц.

Хранение автотранспорта

Основная часть потребности в местах постоянного хранения автотранспорта удовлетворяется полуподземными и подземными паркингами на территории земельных лотов как жилого, так и общественного использования.

Потребность в гостевых парковочных местах для посетителей Духовного Комплекса удовлетворяется парковками Центра Гостеприимства.

Ограниченное количество парковочных мест для повседневного использования расположено на второстепенной улично-дорожной сети. Их доля в композиции парковок невелика, т. к. в проекте выбран узкий уличный профиль с 1 рядом парковочных мест, а на главных улицах паркование не предусматривается по соображениям обеспечения беспрепятственного движения транспорта.

Общественные пространства и пешеходные связи

Ключевым общественным пространством является Духовный Комплекс, к которому выходят парк на западе и веер променадов на востоке, выходящих к морю. На центральном променаде предусматривается пешеходный мост, выходящий к морскому берегу через пути железной дороги.

Озеленение и площадки благоустройства

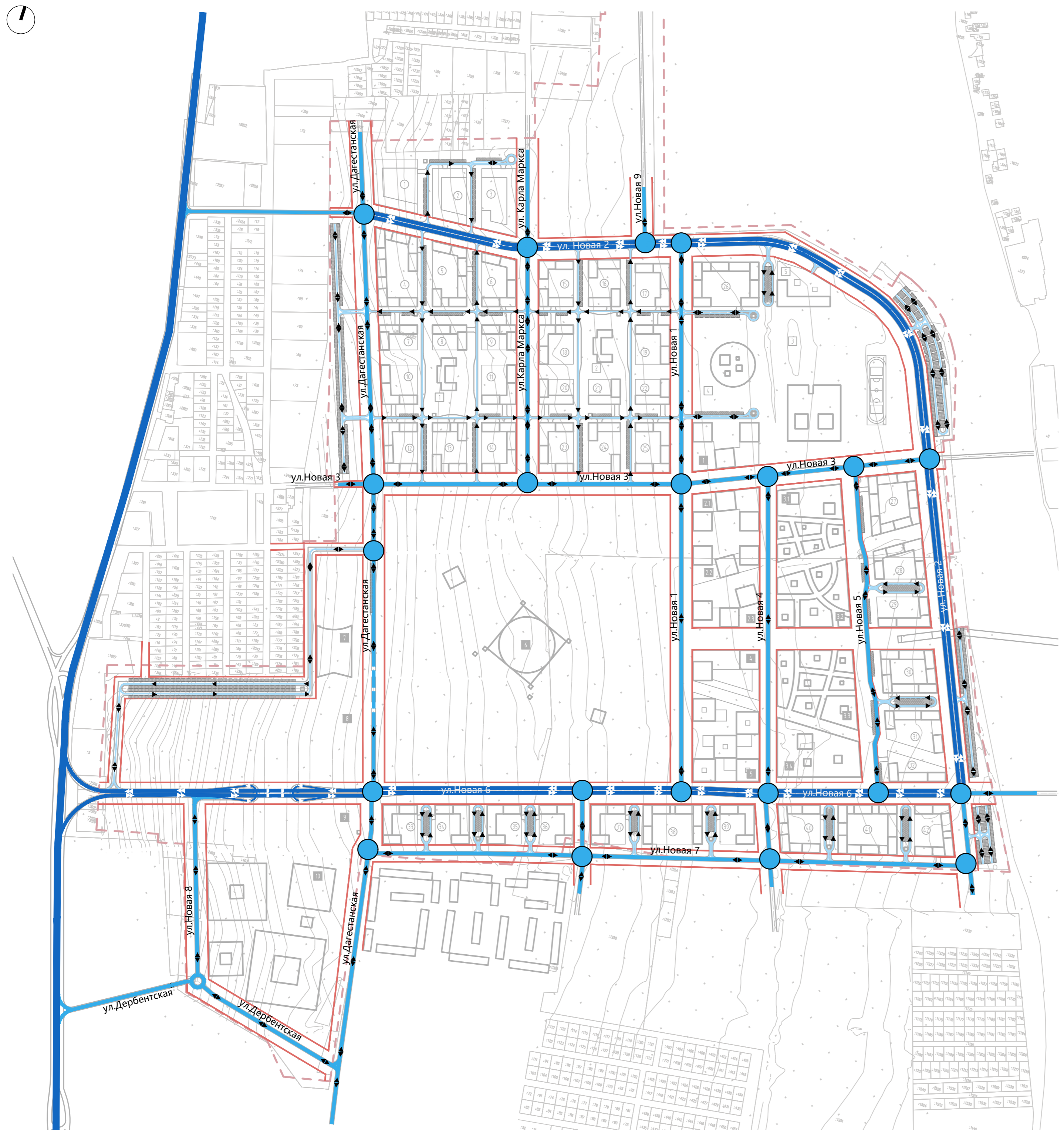
Придомовые рекреационные площадки рассчитываются по РНГП Республики Дагестан и преимущественно располагаются внутри земельных лотов, сбалансированно относительно ТЭП и преимущественно обеспечивается соответствие расчётных площадок расчётным ТЭП на земельном лоте. В некоторых местах обеспечить площадки было геометрически невозможно, в этом случае баланс площадок и ТЭП соблюдается в пределах 2-3 жилых групп.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, ГО и ЧС

Проезд пожарной техники обеспечивается ко всем жилым домам и объектам инфраструктуры. Пожарные проезды проходят по проездам, пешеходным и велосипедным дорожкам и газонной решетке. Ширина базового проезда составляет 3,5 м, а в местах постановки машины у жилого дома для тушения пожара и съема людей определяется в зависимости от этажности в соответствии с СП 4.13130.2013.

Расстояния между въездами пожарной техники на территории дворов не превышает нормативные.

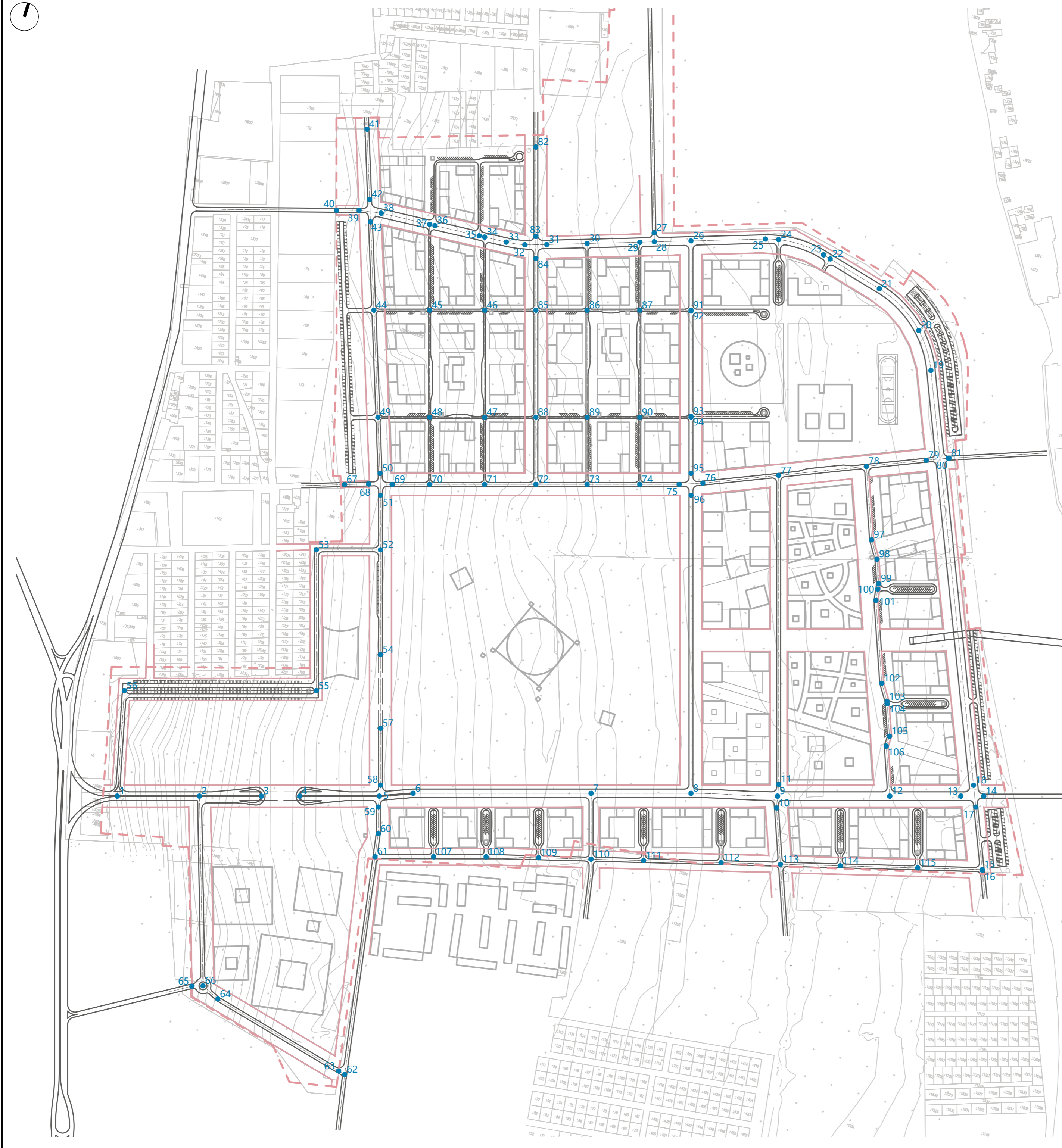
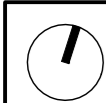
В застройке предусматривается кольцевой совмещенный хозяйственно-питьевой и пожарный водопровод с размещением на нем пожарных гидрантов. В закрытых паркингах жилых групп и общественных зданий и в отдельно стоящем торговом здании предусматривается автоматическое пожаротушение.



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	Н док.	Подп.	Дата



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

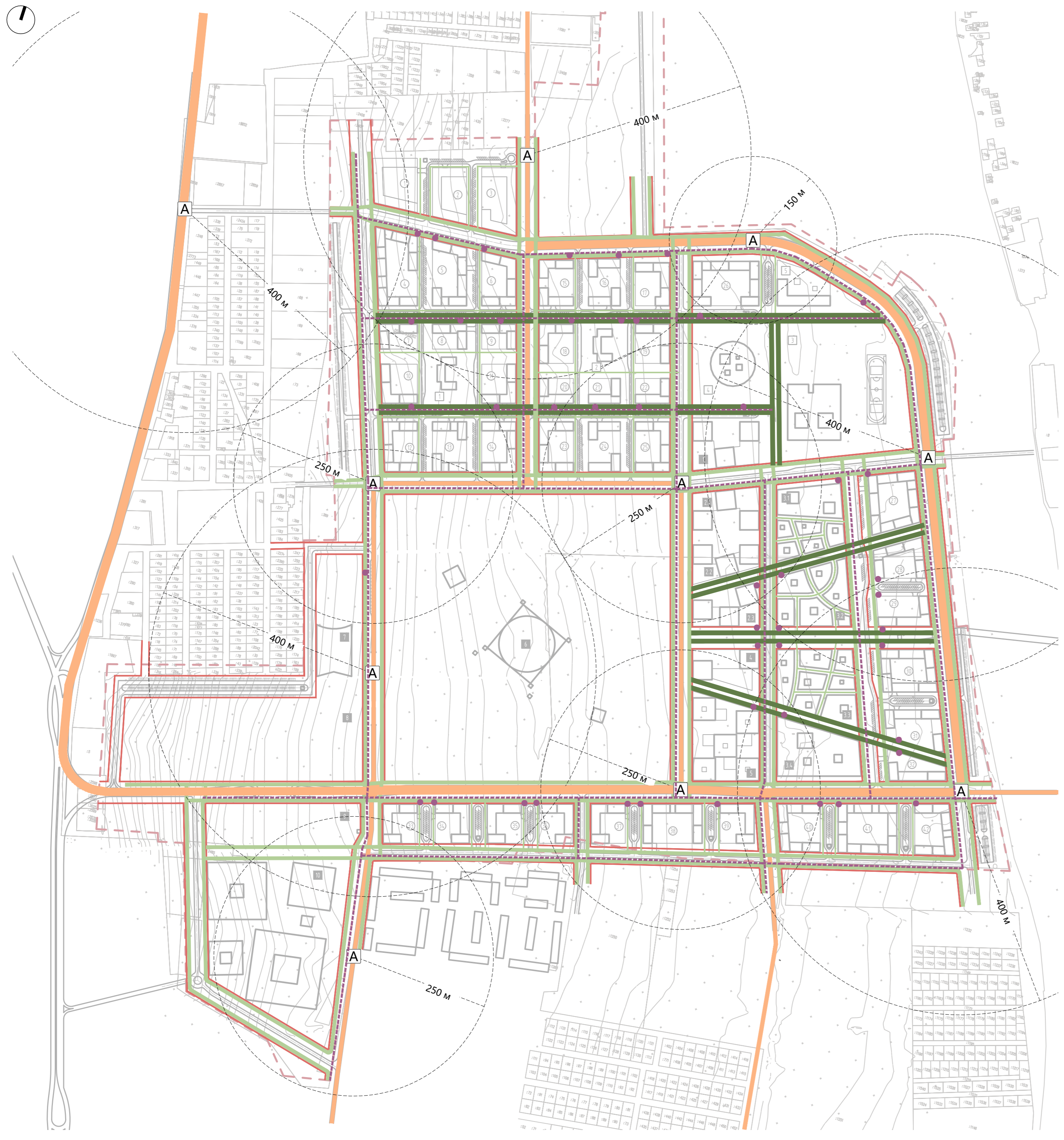
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Разбивочный план межевания улично-дорожной сети,
М 1:5000

Лист

19

формат А3

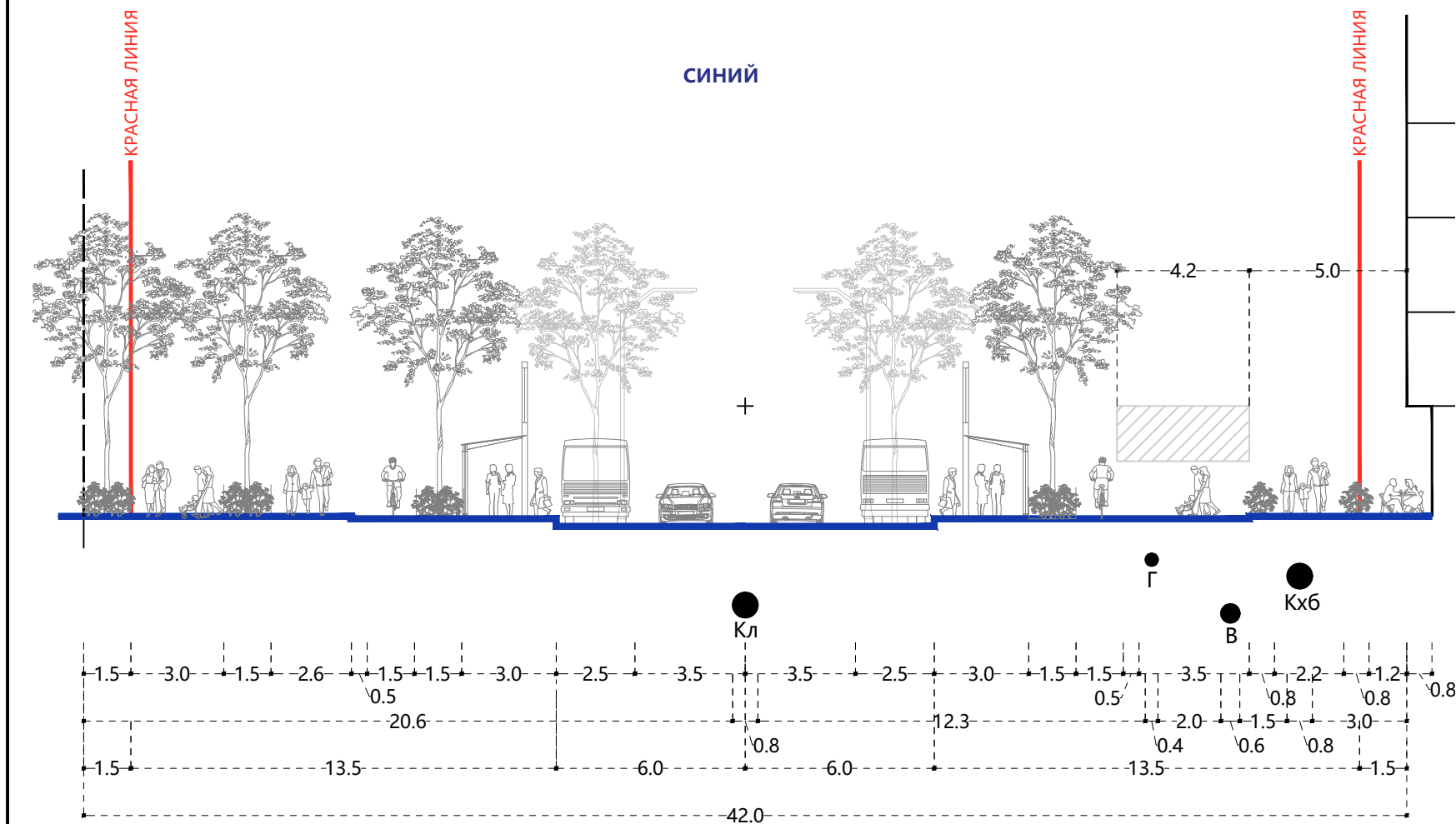
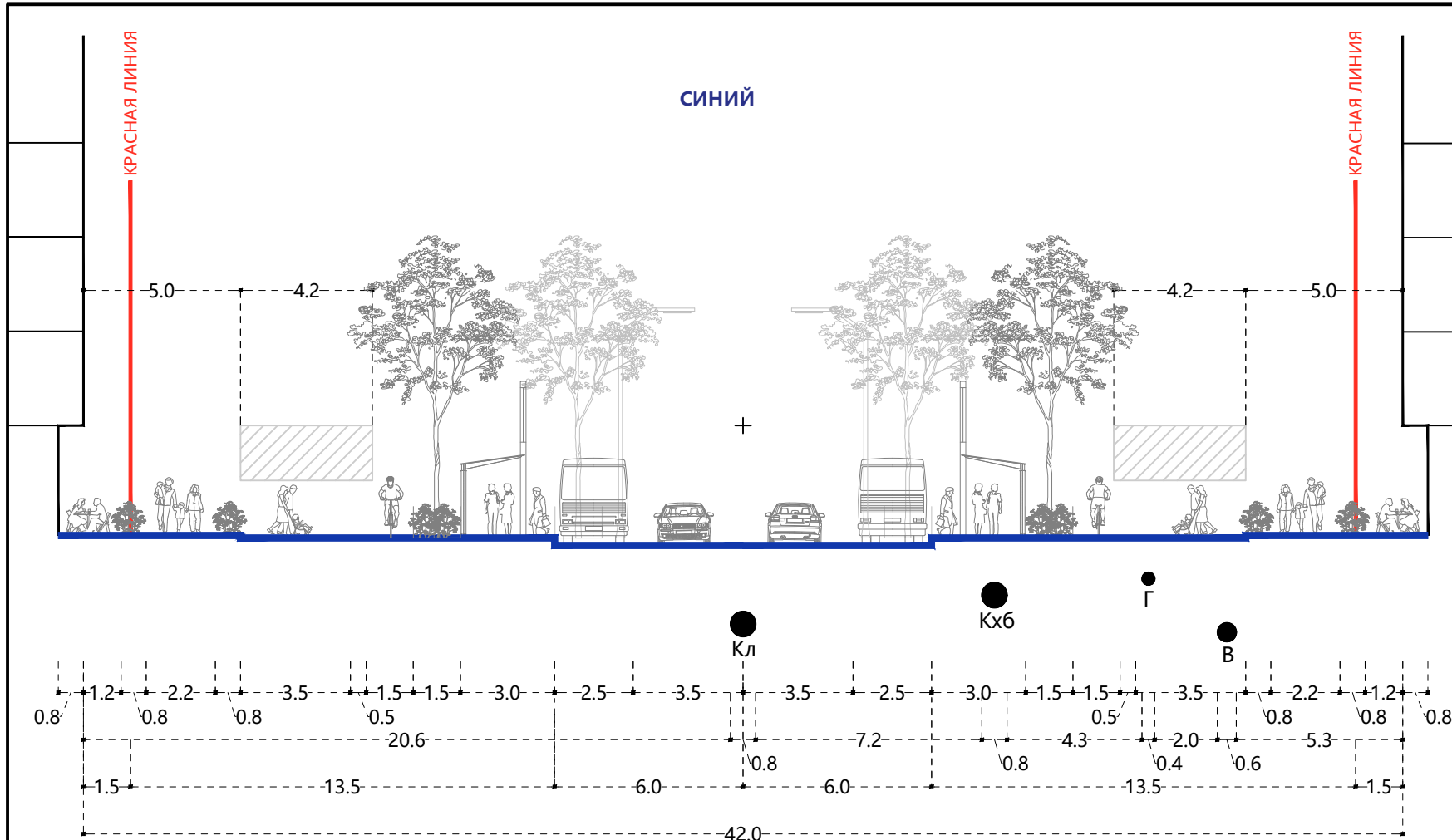


Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- путь движения автобуса
- бульвар
- пешеходные пути
- велодорожки
- 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

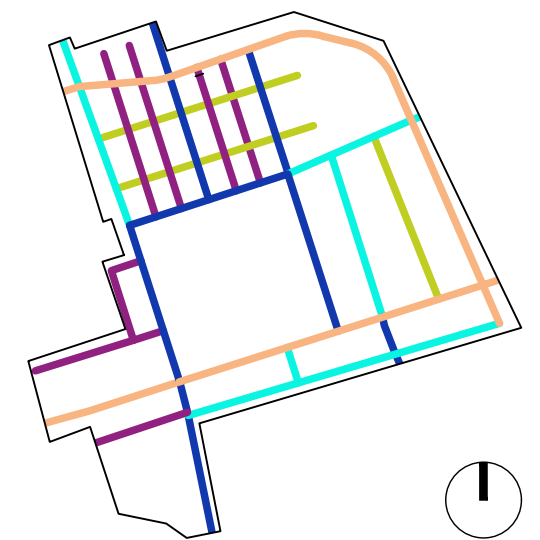
Изм.	Колуч.	Лист	Н док.
			Подп.
			Дата

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



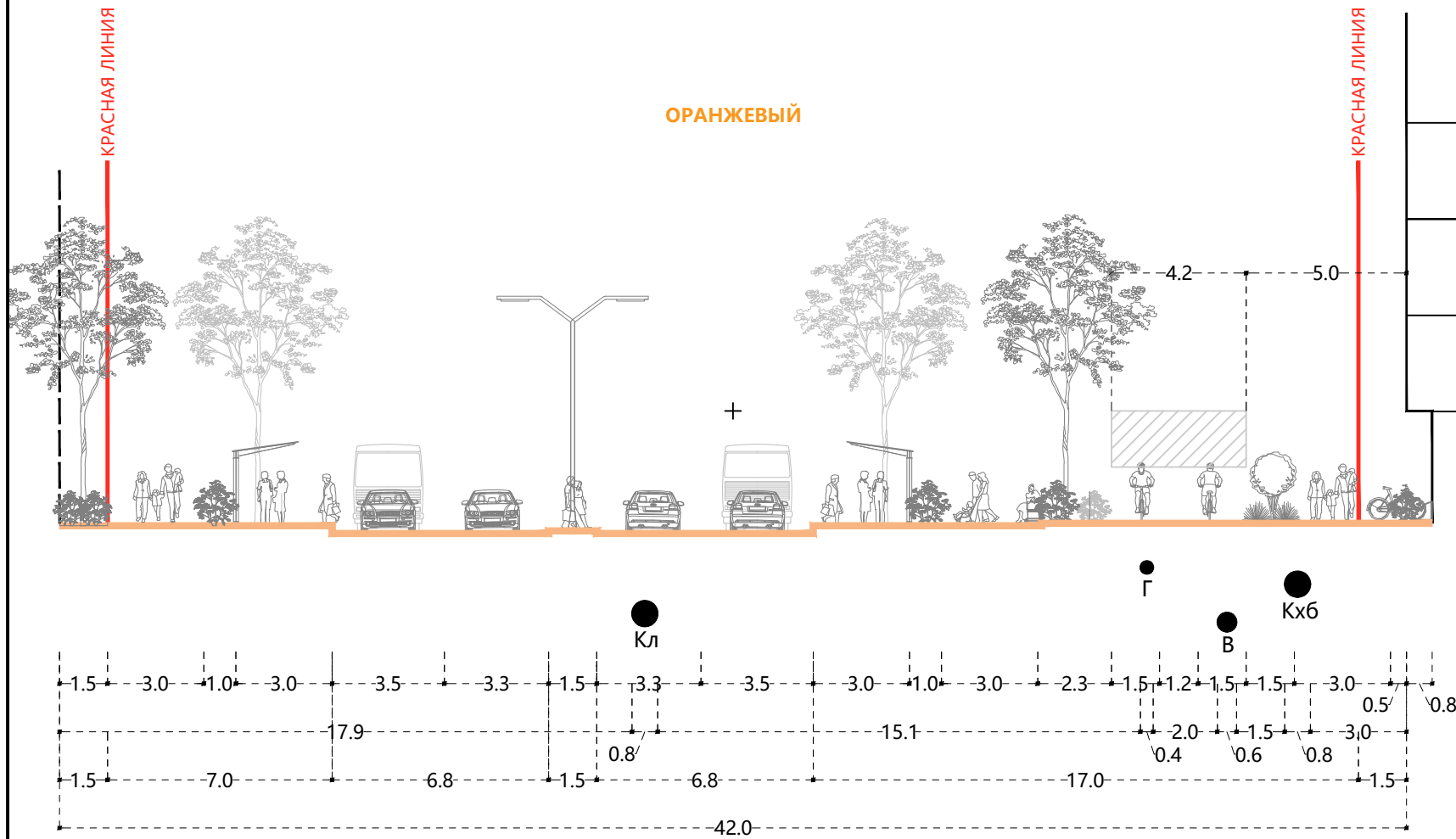
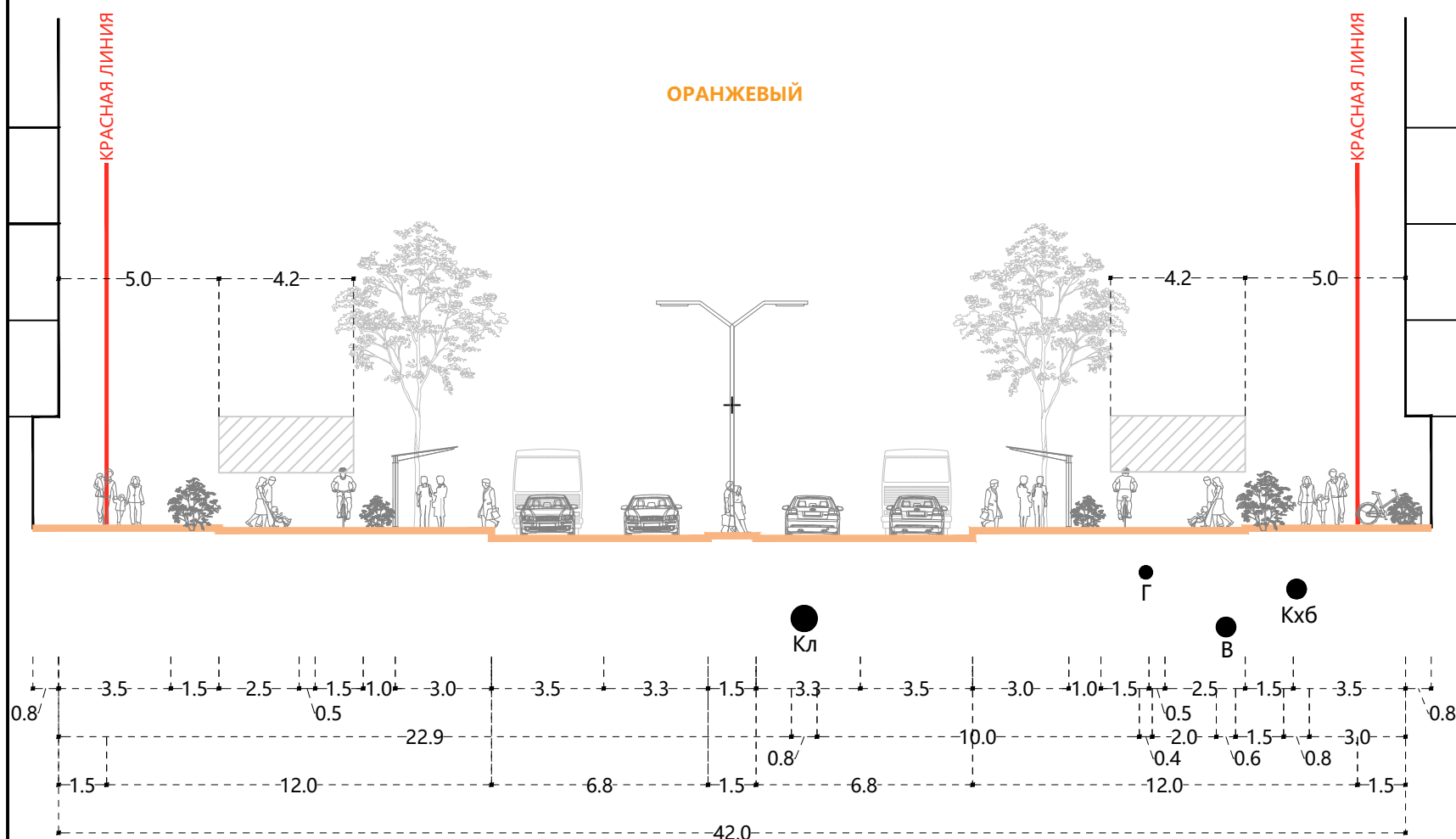
Условные обозначения

В - водопровод
 Г - газопровод
 Кхб - канализация хозяйственно-бытовая
 Кл - канализация ливневая



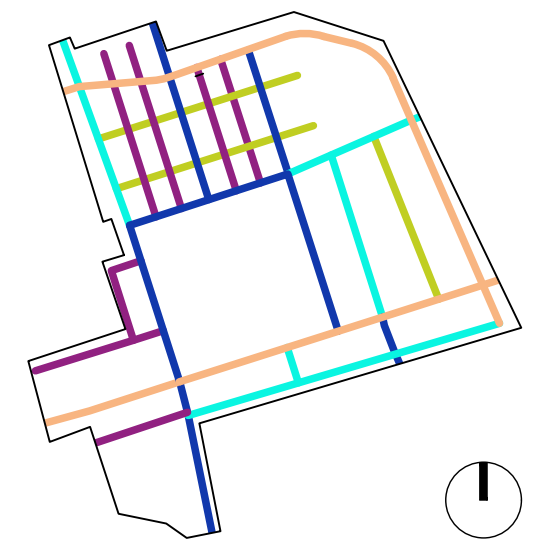
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Профили транспортных и пешеходных улиц, М 1:200



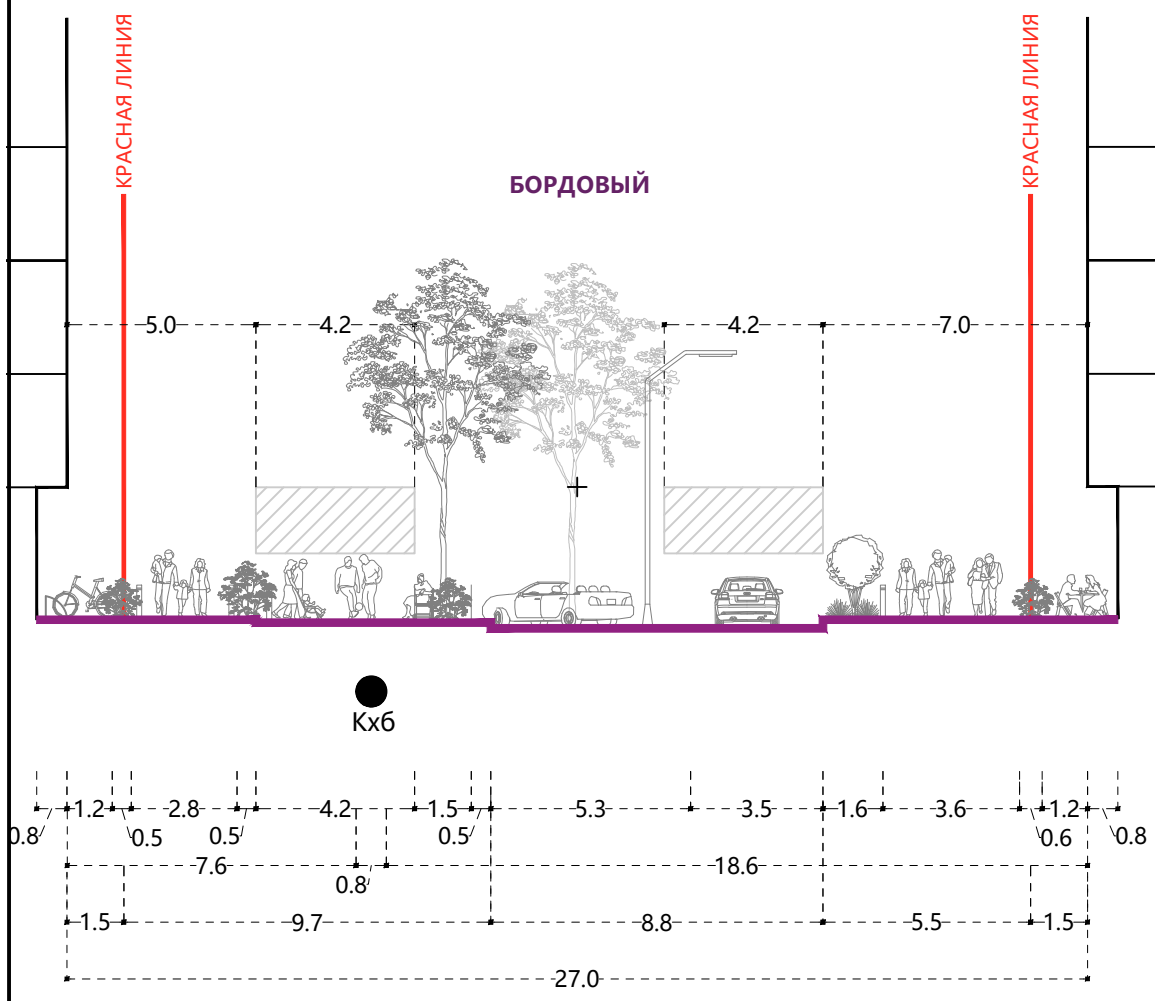
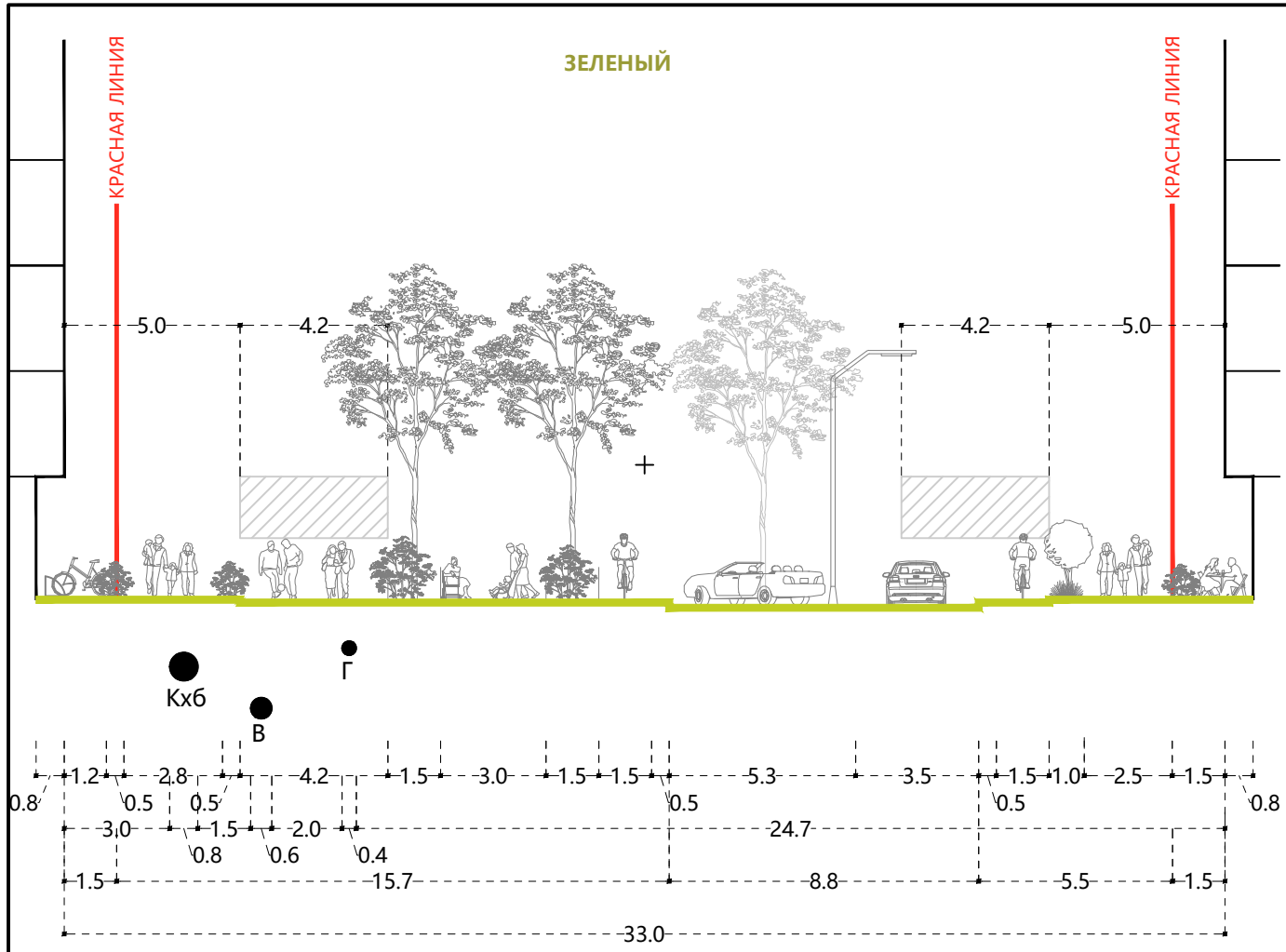
Условные обозначения

В - водопровод
 Г - газопровод
 Кхб - канализация хозяйственно-бытовая
 Кл - канализация ливневая

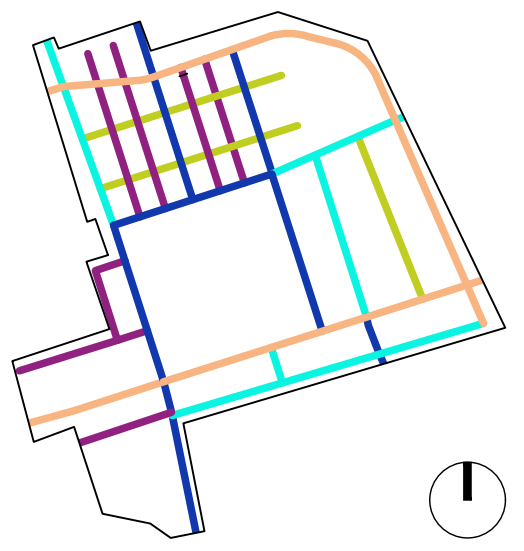


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Профили транспортных и пешеходных улиц, М 1:200

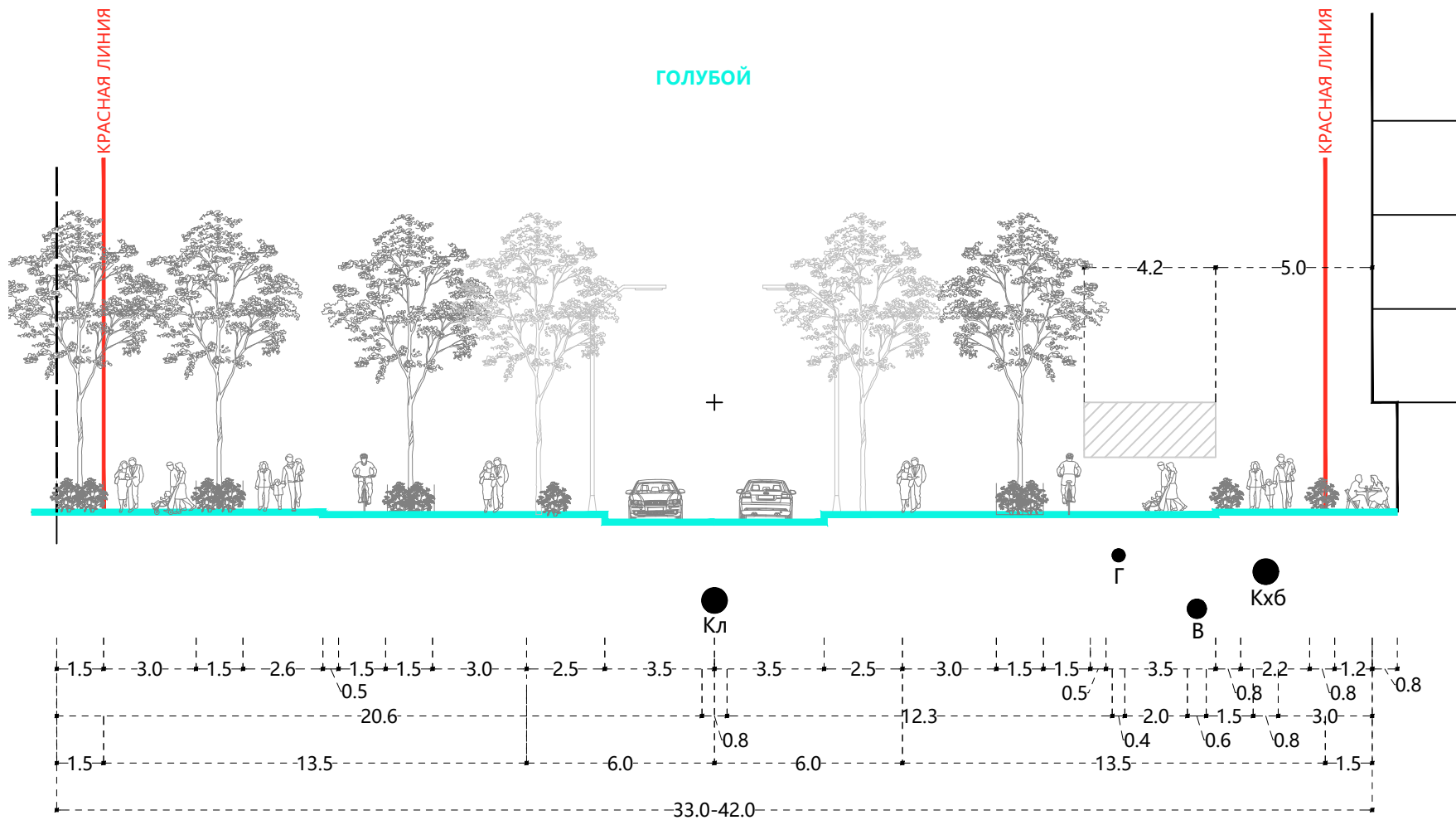
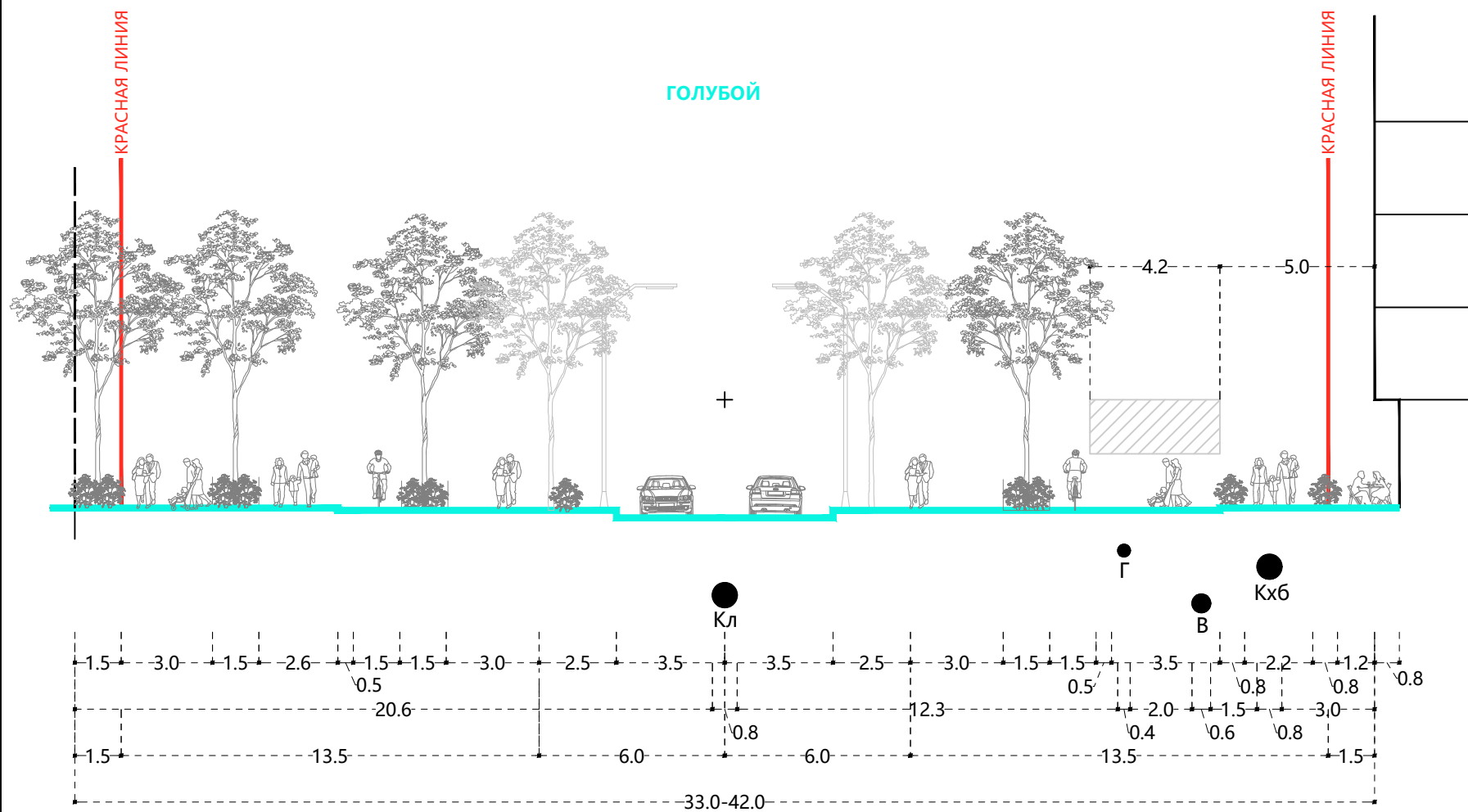


- Условные обозначения
- В - водопровод
 - Г - газопровод
 - Кхб - канализация хозяйственно-бытовая
 - Кл - канализация ливневая



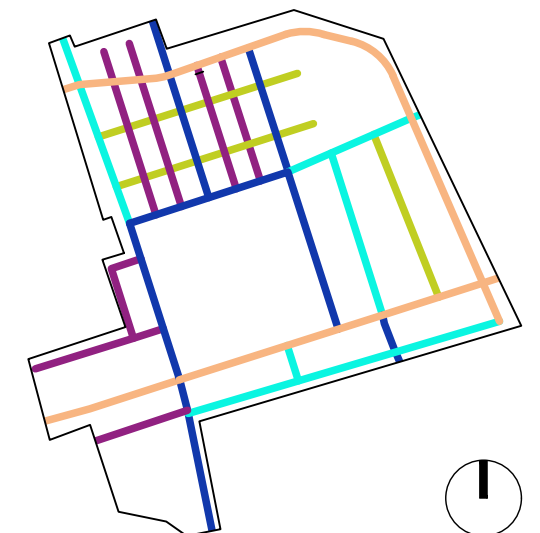
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Профили транспортных и пешеходных улиц, М 1:200



Условные обозначения

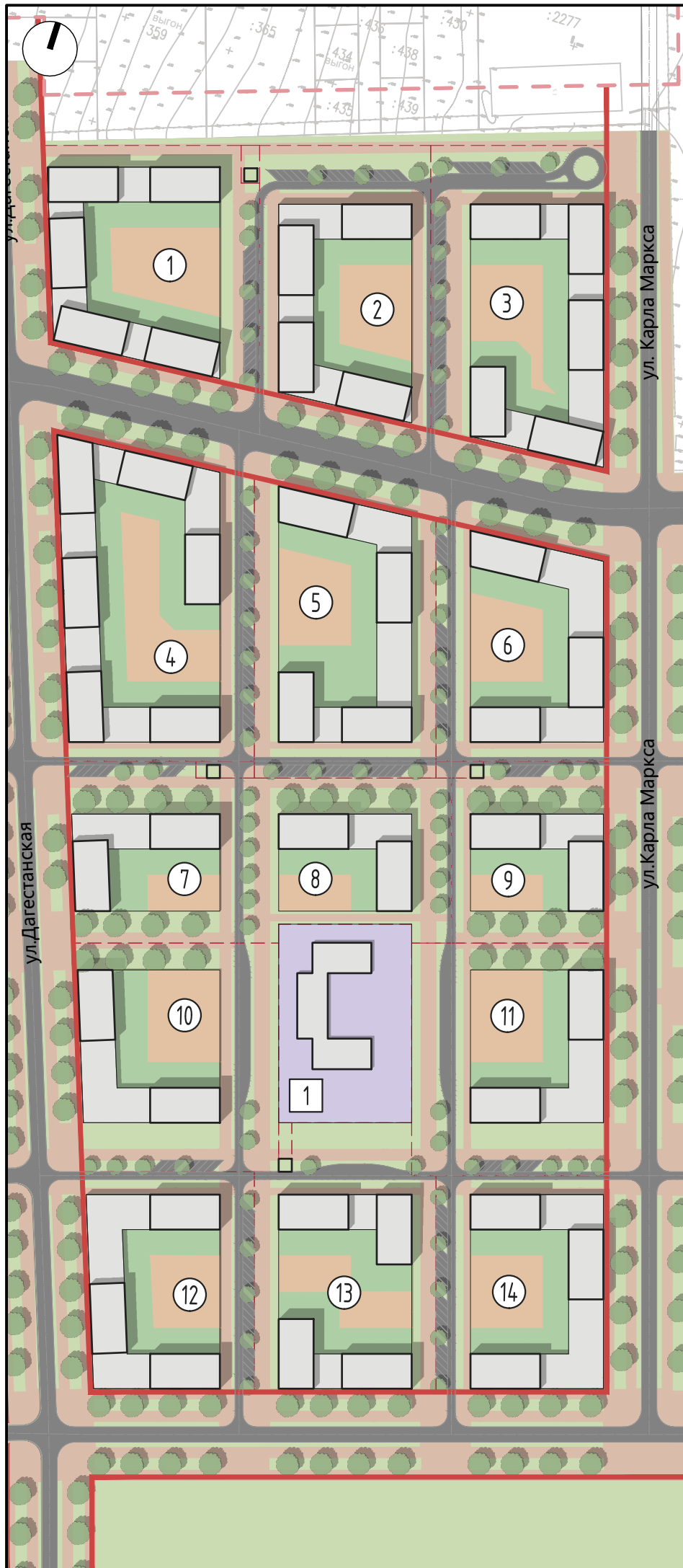
В - водопровод
 Г - газопровод
 Кхб - канализация хозяйственно-бытовая
 Кл - канализация ливневая



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Профили транспортных и пешеходных улиц, М 1:200	Лист
							25

04 Ф

БЛОК ФРАГМЕНТЫ



Технико-экономические показатели ГП кварталов Виноградный и Абрикосовый

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Виноградный	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Квартал Абрикосовый	Блок 4	Блок 5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10	Блок 11	Блок 12	Блок 13	Блок 14	ДОУ 1
Площадь жилья, м ²		32 614	11 648	9 318	11 648	93182	16 307	11 648	9 318	4 659	4 659	4 659	6 989	6 989	9 318	9 318	9 318	
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	546	195	156	195	1559	272	195	156	78	78	78	117	117	156	156	156	
Площадь коммерции, м ²		5 437	1 832	1 591	2 014	15004	2 634	1 896	1 537	845	775	775	1 022	1 002	1 561	1 368	1 589	
Площадь админ. объектов, м ²																		
Площадь соц. объектов, м ²						3131												
Площадь объектов обр-ния, м ²																		
Площадь объектов гостеприимства, м ²																		
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	1 089	389	311	389	3111	544	389	311	156	156	156	233	233	311	311	311	
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	4 323	1 719	1 316	1 288	13525	1 869	1 336	1 203	544	544	544	1 388	1 388	1 031	1 089	1 089	1 500
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	6 582	1 895	2 150	2 537	24244	2 399	2 389	1 596	3 666		1 542	2 645	2 526	1 575	2 435	1 527	1 944
Расчётные парковки:		462	164	132	166	1315	230	165	132	67	66	66	98	97	132	130	132	
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	361	129	103	129	1031	180	129	103	52	52	52	77	77	103	103	103	
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	56	20	16	20	160	28	20	16	8	8	8	12	12	16	16	16	
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	45	15	13	17	124	22	16	13	7	6	6	9	8	13	11	13	
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.																	
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.					6												6
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.																	
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.																	
Парковки наземные, м.		63	15	15	33	121	31	31	5				7	7	20	20		
Парковки в паркинге, м.		320	118	93	109	921	157	111	89	48	42	42	86	81	82	98	85	

Условные обозначения

красные линии

здания

проезд

граница проектирования

ось улично-дорожной сети

границы межевания участков

1,2

3

4

5

1

2,1,2,3

3,1,3,4

4

5

6

7

8

9

10

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

сооружения

территории общественных объектов

территории социальных объектов

площадки различного назначения

дворовая территория

дорожное полотно

тротуары

озеленение

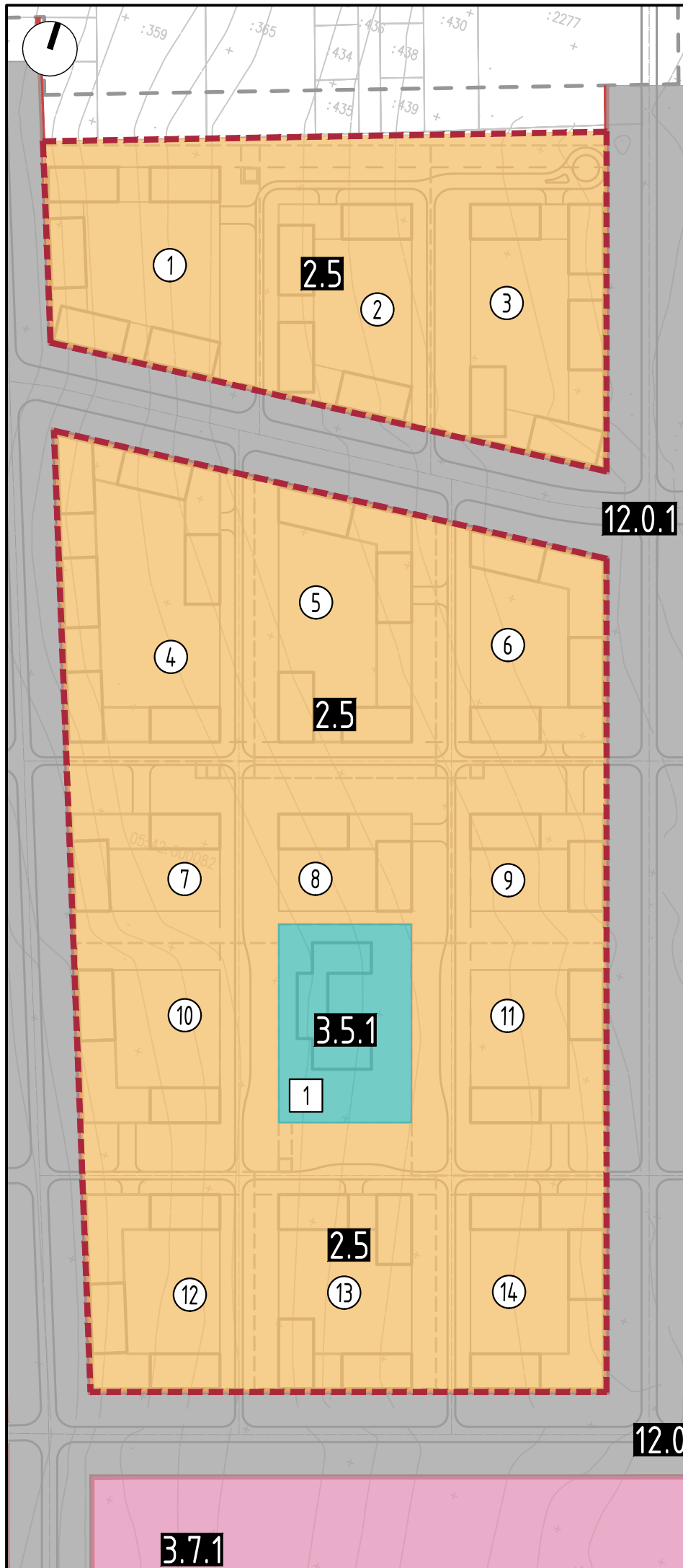
деревья

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный план. Виноградные кварталы, М 1:2500

Лист

27



Технико-экономические показатели ППТ кварталов Виноградный и Абрикосовый

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Виноградный	Квартал Абрикосовый															
			Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4	Блок 5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10	Блок 11	Блок 12	Блок 13	Блок 14	ДОУ 1	
Площадь застройки, м ²		9 806	3 300	2 868	3 638	28611	4 771	3 396	2 814	1 539	1 432	1 432	1 872	1 841	2 822	2 464	2 864	1 364
Площадь земельного участка, м ²		30 635	9 759	9 557	11 319	100176	12 524	10 705	7 978	13 168	5 830	9 673	9 543	7 788	9 641	7 771	5 555	
Коэффициент застройки	0,8	0,32	0,34	0,30	0,32	0,29	0,38	0,32	0,35	0,23	0,25	0,19	0,19	0,36	0,26	0,37	0,25	
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,56	1,74	1,44	1,50	1,39	1,89	1,58	1,70	1,04	1,15	1,10	1,09	1,72	1,42	1,73	0,56	
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	355	399	325	344	311	434	363	390	237	268	241	244	399	323	400		
Средняя этажность		8	8	8	8	4-8	5-8	5-8	5-8	4-8	4-7	4-7	6-8	6-8	5-8	5-8	5-8	2
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5-8,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	8,5

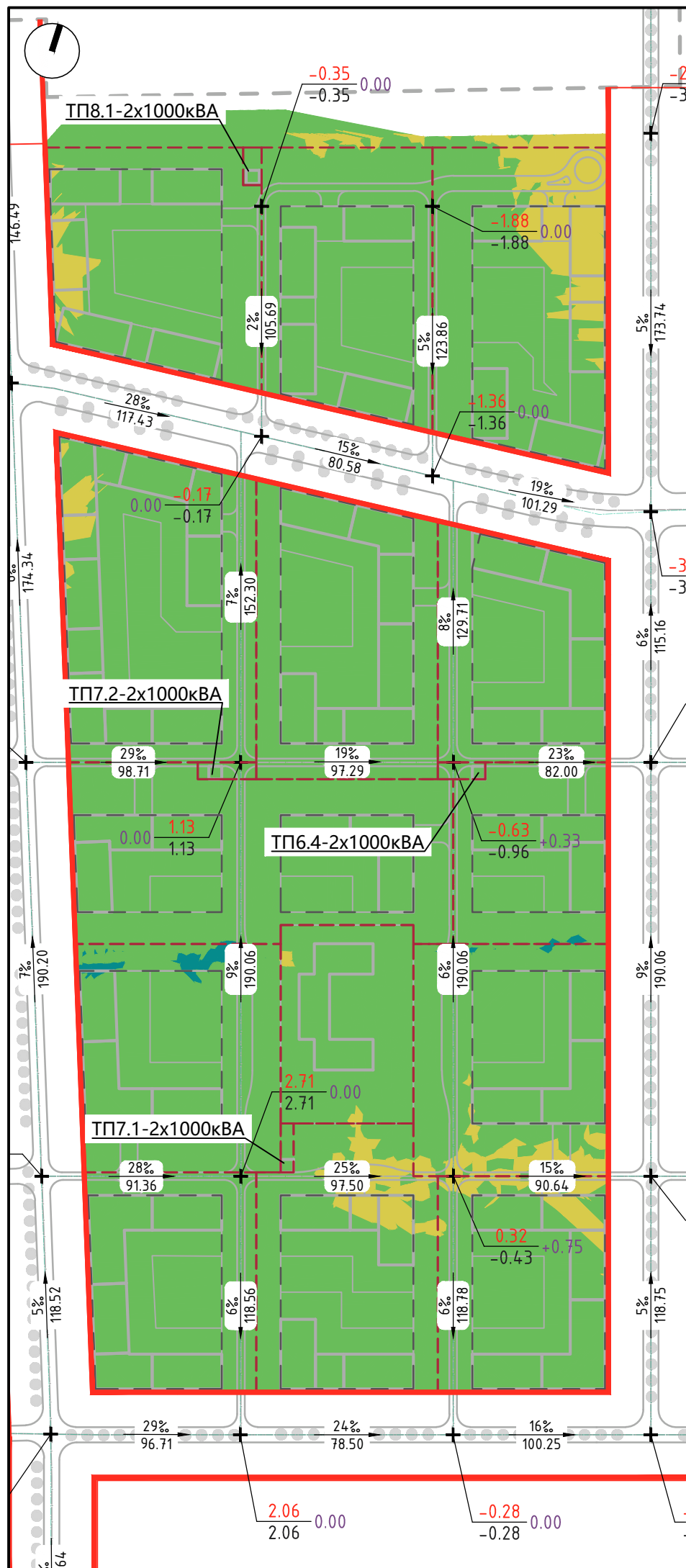
Условные обозначения

- 1 жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства
- 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Функциональная схема. Виноградные кварталы, М 1:2500	Лист
							28



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

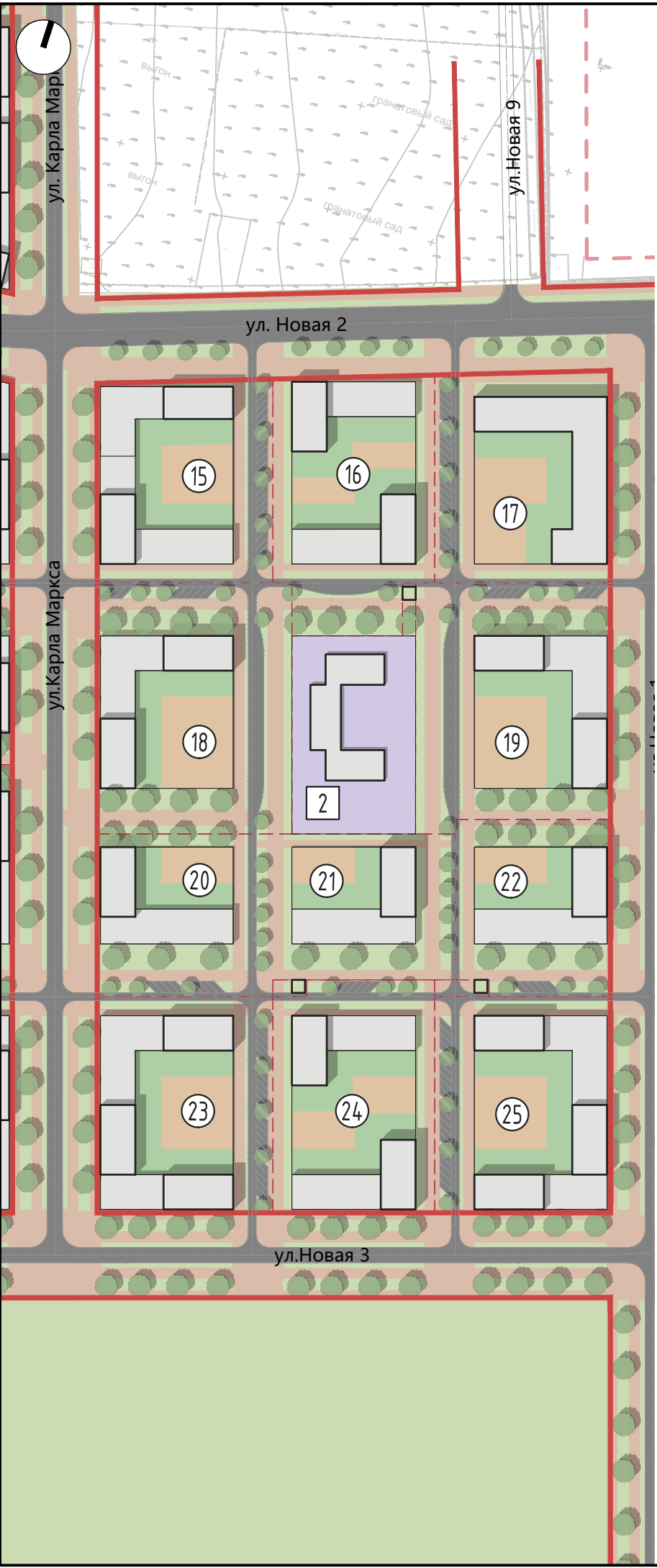
	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

- Условные обозначения**
- красные линии
 - здания
 - проезд
 - граница проектирования
 - ось улично-дорожной сети
 - разница высотных отметок -1.27 и -0.50
 - разница высотных отметок -0.50 и 0.70
 - разница высотных отметок 0.70 и 1.80
 - разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- ↖ -10.18 / 0.00 / -10.18 отметка уровня земли
↘ 8% / 150.35 уклон земли

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка кварталов Виноградный и Абрикосовый, М 1:5000	Лист
							29

Технико-экономические показатели ГП квартала Гранатовый

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Гранатовый	Блок 15	Блок 16	Блок 17	Блок 18	Блок 19	Блок 20	Блок 21	Блок 22	Блок 23	Блок 24	Блок 25	ДОУ 2
Площадь жилья, м ²		83863	9318	9318	9318	6989	6989	4659	4659	5 681	8 013	7 832	8 014	5 555
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	1404	156	156	156	117	117	78	78	78	156	156	156	
Площадь коммерции, м ²		12647	1513	1280	1071	1002	1002	775	770	775	1589	1281	1589	
Площадь админ. объектов, м ²														
Площадь соц. объектов, м ²		3131												
Площадь объектов обр-ния, м ²														
Площадь объектов гостеприимства, м ²														
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	2800	311	311	311	233	233	156	156	156	311	311	311	
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	11992	875	726	1346	1388	1388	544	475	544	1089	1028	1089	1500
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	22445	1549	2085	1697	2837	2646	2860	276	1483	1624	1819	1625	1944
Расчётные парковки:		1176	132	130	128	97	97	66	66	66	132	130	132	
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	928	103	103	103	77	77	52	52	52	103	103	103	
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	144	16	16	16	12	12	8	8	8	16	16	16	
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	104	13	11	9	8	8	6	6	6	13	11	13	
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.													
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	6												6
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.													
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.													
Парковки наземные, м.		111	27	19	8			8	5	5	20	19		
Парковки в паркинге, м.		790	75	80	91	81	81	42	38	42	85	90	85	



Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- границы межевания участков

- 1,2 жилые группы
- 3 детский сад на 150 мест
- 4 школа
- 5 школа доп. образования
- 6 поликлиника
- 7 университет
- 8,9,10 бизнес-центр
- 11,12,13 торговый центр
- 14 гостиница
- 15 администрация
- 16 духовный центр
- 17 дворец бракосочетаний
- 18 парк
- 19 автобусная парковка
- 20 ТПУ/центр гостеприимства

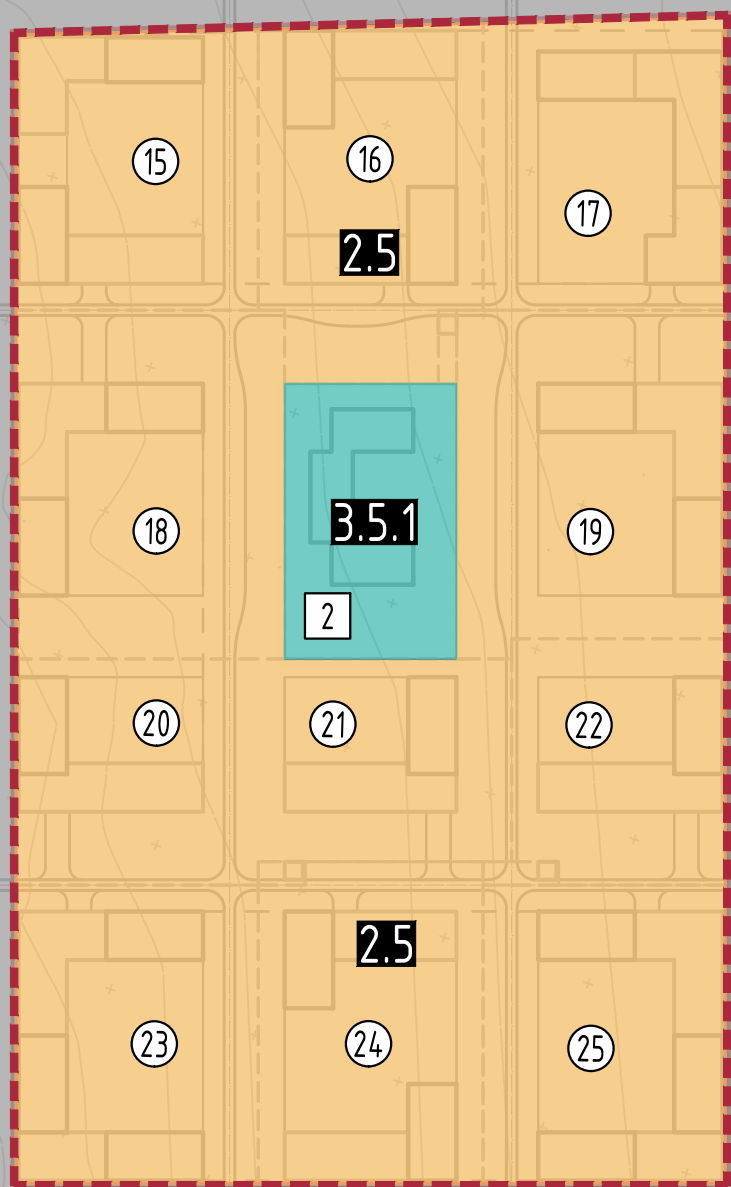
- сооружения
- территории общественных объектов
- территории социальных объектов
- площадки различного назначения
- дворовая территория
- дорожное полотно
- тротуары
- озеленение
- деревья

						Генеральный план. Гранатовый квартал, М 1:2500	Лист 30
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Технико-экономические показатели ППТ квартала Гранатовый

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Гранатовый	Блок 15	Блок 16	Блок 17	Блок 18	Блок 19	Блок 20	Блок 21	Блок 22	Блок 23	Блок 24	Блок 25	ДОУ 2
Площадь застройки, м ²		24453	2693	2328	2099	1841	1841	1432	1365	1432	2864	2330	2864	1364
Площадь земельного участка, м ²		90462	7487	8268	7799	10319	9843	11651	5681	8013	7832	8014	8014	5555
Коэффициент застройки	0,8	0,27	0,36	0,28	0,27	0,18	0,19	0,24	0,25	0,36	0,3	0,36	0,36	0,25
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,36	1,75	1,58	1,66	1,01	1,06	1,14	1,18	1,68	1,7	1,68	1,68	0,56
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	310	415	376	399	226	237	268	275	388	397	388	388	
Средняя этажность		5-8	6-8	6-8	8	6-8	6-8	5-8	5-8	6-8	5-8	6-8	5-8	2
Отступы от границ зем. уч., м		1,5-8,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	8,5

12.0.1



12.0.1

Условные обозначения

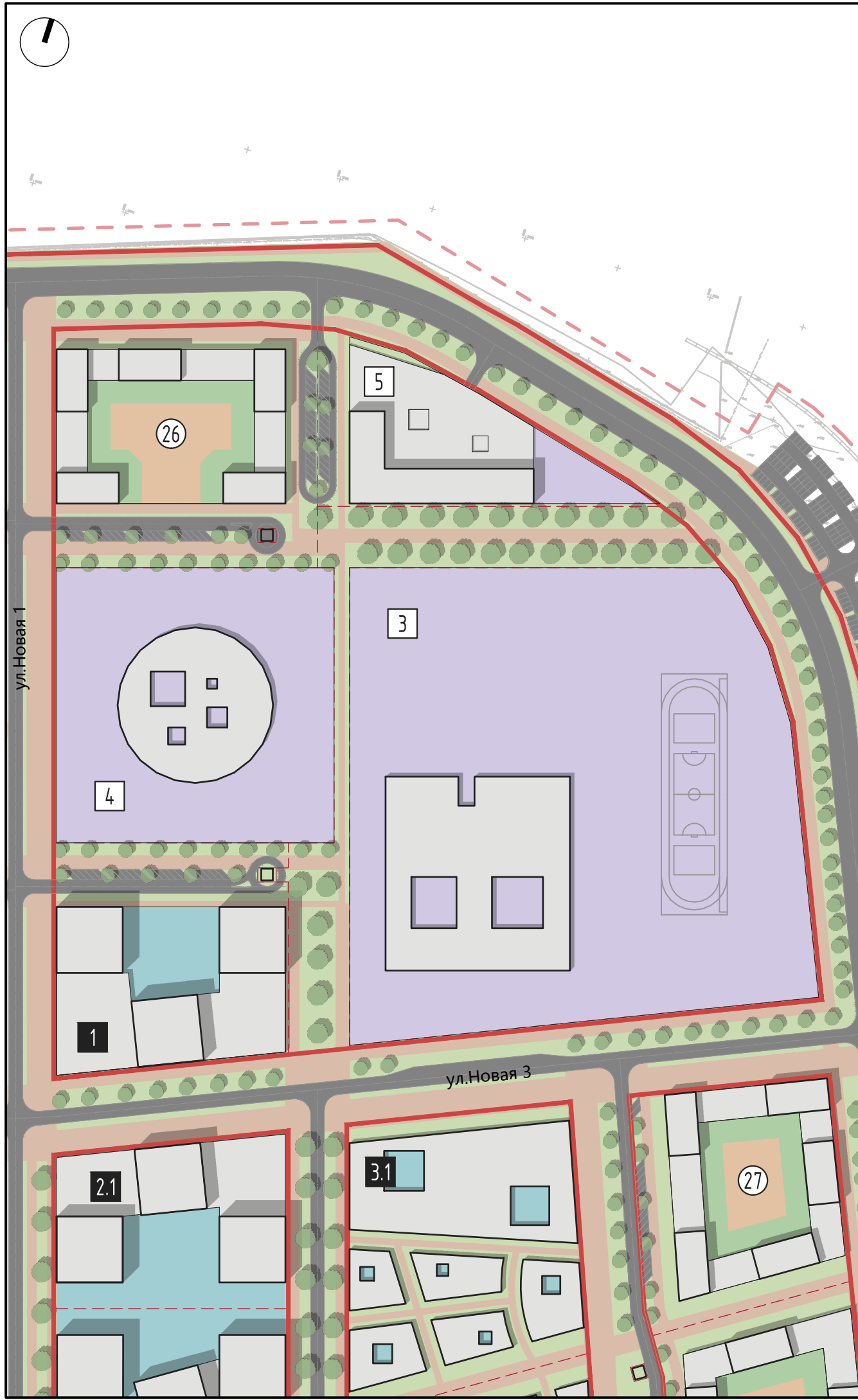
- ① ② жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства

- ⬡ 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

						Функциональная схема. Гранатовый квартал, М 1:2500	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		31



Технико-экономические показатели ГП квартала "Кампус"

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Кампус	Блок 26	Поликлиника	Школа	Центр доп. Образования	Университет
Площадь жилья, м²		16307	16307				
Количество квартир, ед.	60 м² / кв.	272	272				
Площадь коммерции, м²		2447	2447				
Площадь админ. объектов, м²							
Площадь соц. объектов, м²		39560		11833	27727		
Площадь объектов обр-ния, м²		37477				9324	28153
Площадь объектов гостеприимства, м²							
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	544	544				
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	2324	2324				
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	4017	4017				
Расчётные парковки:		228	228				
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	180	180				
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	28	28				
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	20	20				
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.						
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	50		30	20		
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.	308				20	288
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.						
Парковки наземные, м.		18	18				
Парковки в паркинге, м.		452	181				271

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- границы межевания участков

- 1 2 жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства

- сооружения
- территории общественных объектов
- территории социальных объектов
- площадки различного назначения
- дворовая территория
- дорожное полотно
- тротуары
- озеленение
- деревья

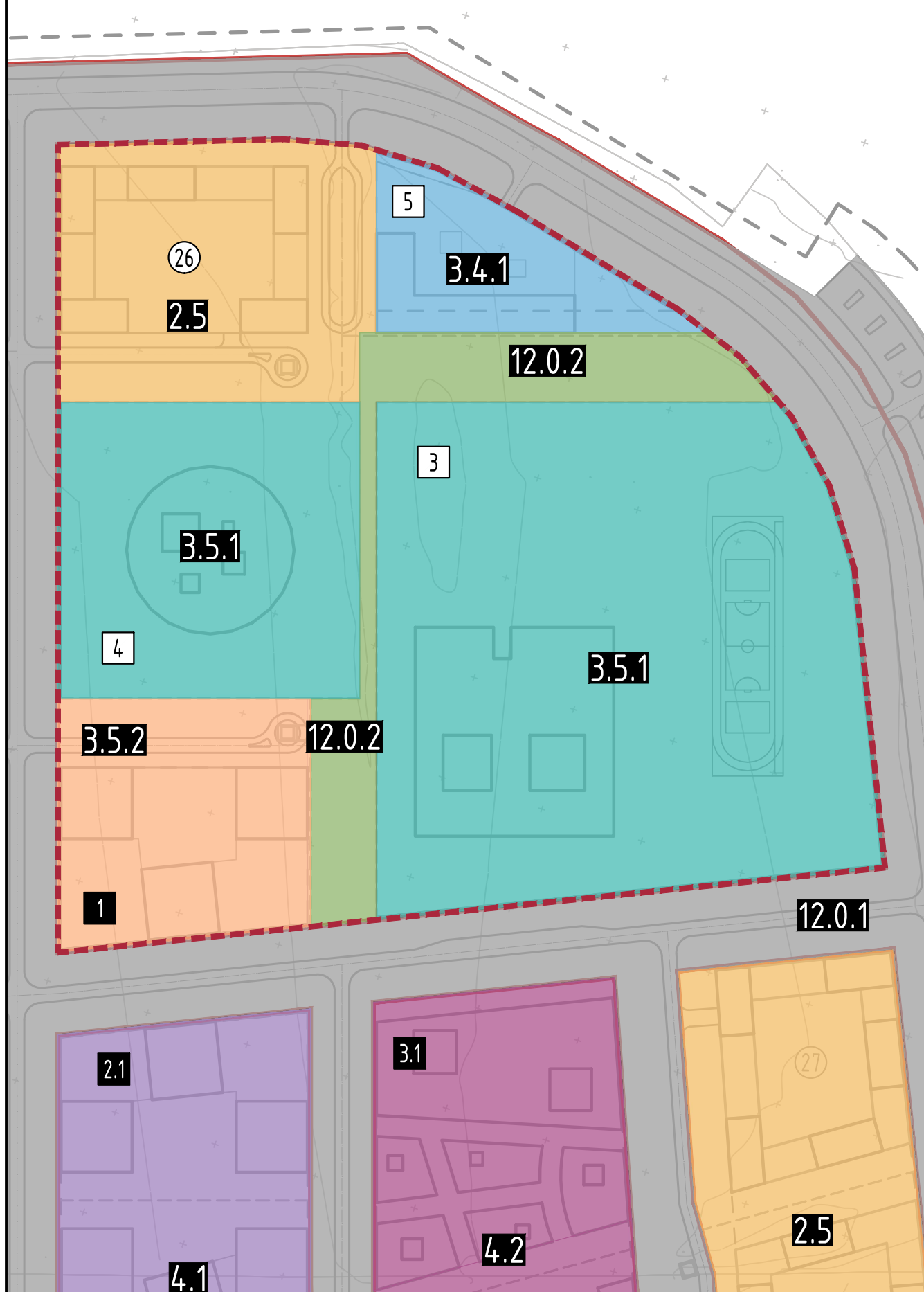
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный план. Квартал "Кампус", М 1:2500



Технико-экономические показатели ППТ квартала "Кампус"

Показатель	Норматив/ориентир	Квартал "Кампус"	Блок 26	Поликлиника	Школа	Центр доп. образования	Университет
Площадь застройки, м²		29296	4423	4889	8303	4439	7242
Площадь земельного участка, м²		113560	16859	9497	52991	20419	13794
Коэффициент застройки	0,8	0,26	0,26	0,51	0,16	0,22	0,53
Коэффициент плотности застройки	2,4	0,97	1,4	1,25	0,52	0,46	2,04
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	48	323				
Средняя этажность		3-8	5-8	6	3	3	8
Отступы от границ зем. уч., м		1,5-18,5	1,5	1,5	18,5	5	1,5



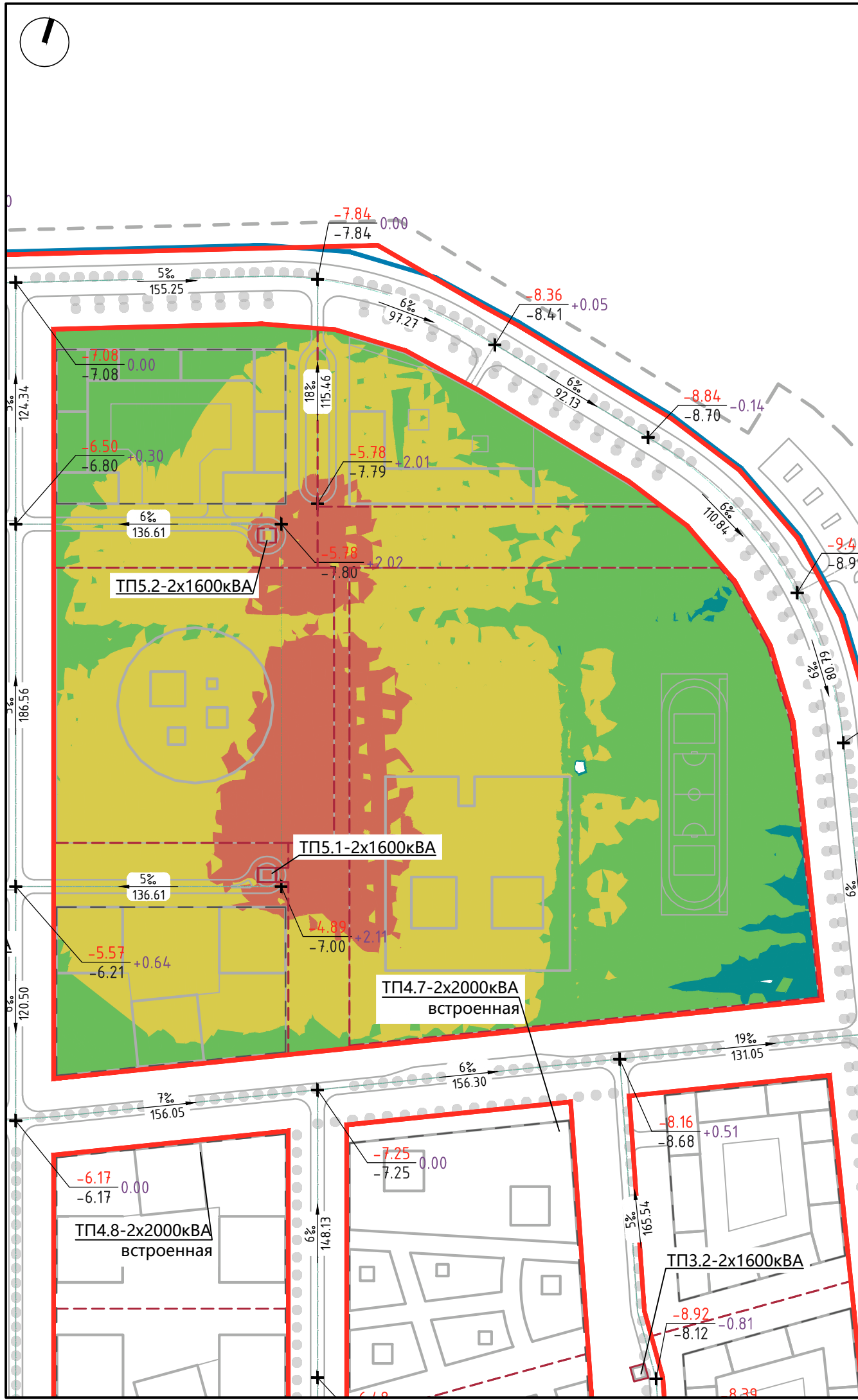
Условные обозначения

- | | | | |
|--|--------------------------|--|---|
| | жилые группы | | Граница квартала |
| | детский сад на 150 мест | | Зона осуществления религиозных обрядов (3.7.1) |
| | школа | | Зона улично-дорожной сети (12.0.1) |
| | школа доп. образования | | Зона среднеэтажной жилой застройки (2.5) |
| | поликлиника | | Зона дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1) |
| | университет | | Зона гостиничного обслуживания (4.7) |
| | бизнес-центр | | Зона государственного управления (3.8.1) |
| | торговый центр | | Зона амбулаторно-поликлинического обслуживания (3.4.1) |
| | гостиница | | Зона делового управления (4.1) |
| | администрация | | Зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) |
| | духовный центр | | Зона благоустройства территории (12.0.2) |
| | дворец бракосочетаний | | Зона среднего и высшего профессионального образования (3.5.2) |
| | парк | | Зона стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) |
| | автобусная парковка | | Зона парков культуры и отдыха (3.6.2) |
| | ТПУ/центр гостеприимства | | |

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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

						Функциональная схема. Квартал "Кампус", М 1:2500	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		34

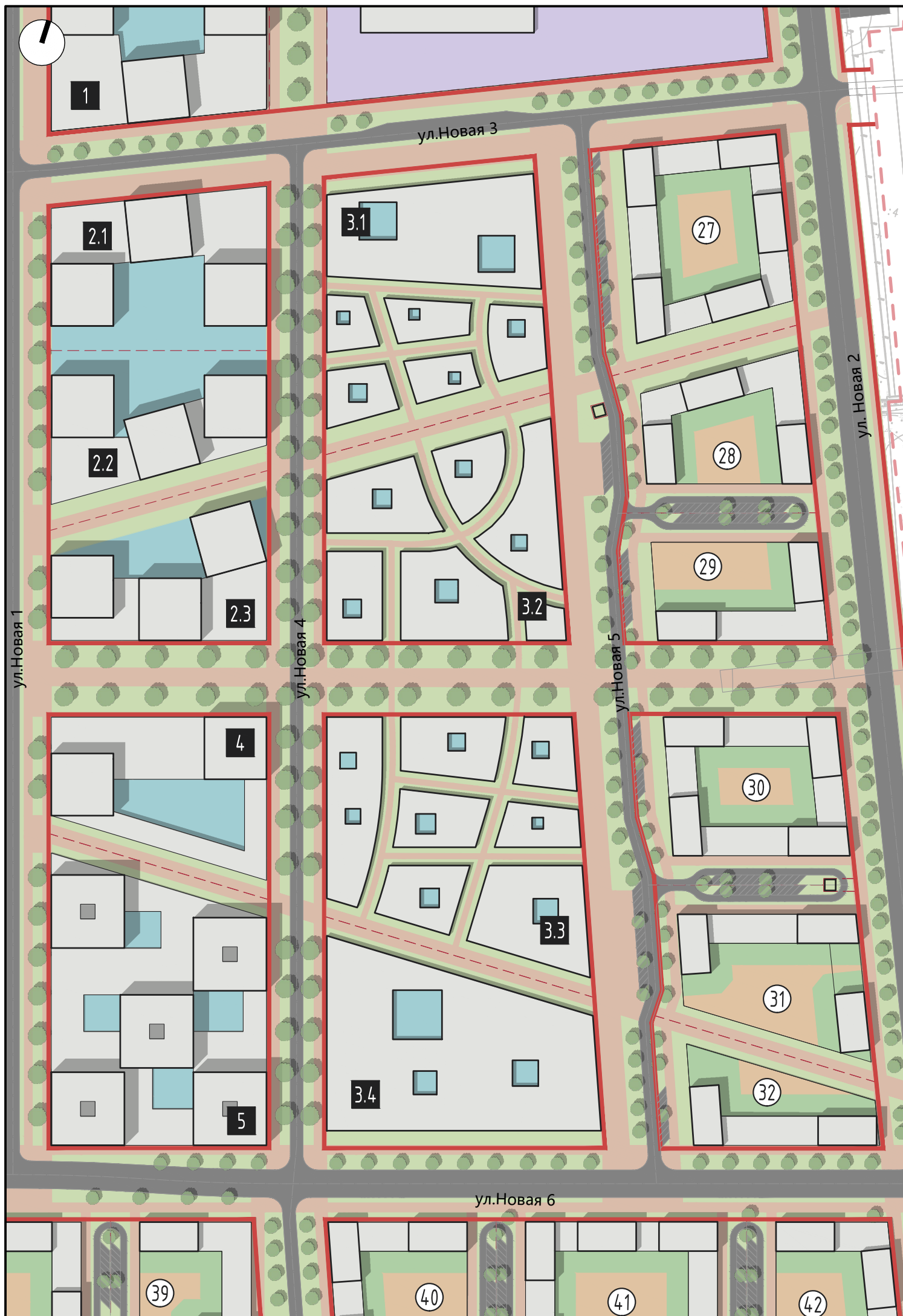


Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

- Условные обозначения
- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок -1.27 и -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- 10.18 0.00 отметка уровня земли
- 8% 150.35 уклон земли

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка квартала "Кампус", М 1:5000	Лист 35
------	---------	------	--------	-------	------	---	------------



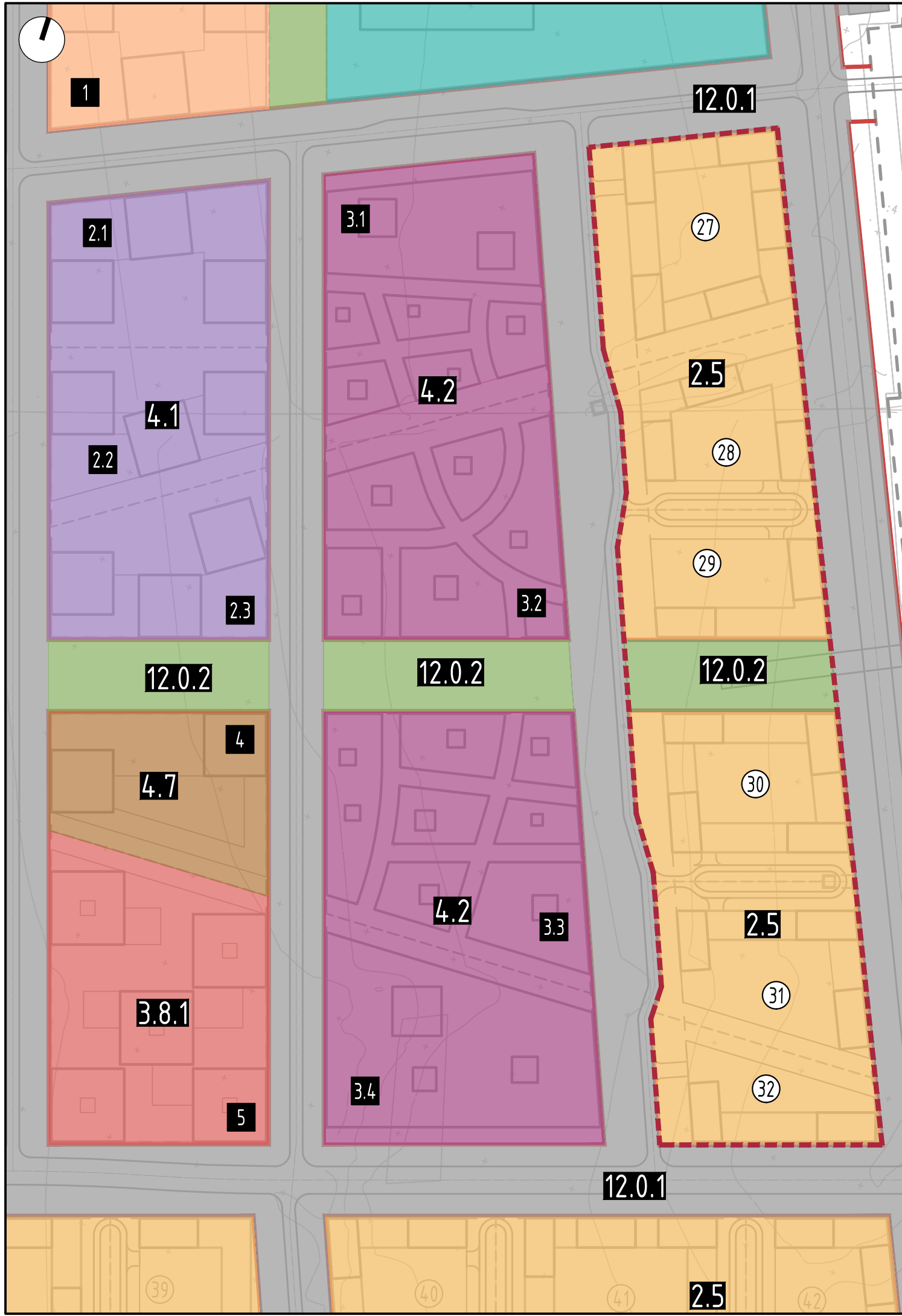
Технико-экономические показатели ГП квартала Рыночный 1

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Рыночный 1	Блок 27	Блок 28	Блок 29	Блок 30	Блок 31	Блок 32
Площадь жилья, м ²		62899	16307	9318	6989	13978	9318	6989
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	1051	272	156	117	233	156	117
Площадь коммерции, м ²		10898	2712	1599	1168	2473	1739	1207
Площадь админ. объектов, м ²								
Площадь соц. объектов, м ²								
Площадь объектов обр-ния, м ²								
Площадь объектов гостеприимства, м ²								
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	2098	544	311	233	466	311	233
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	7394	1252	1099	1628	779	2057	579
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	12066	2412	2088	1672	2154	2075	1665
Расчётные парковки:		893	231	132	99	199	133	99
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	694	180	103	77	154	103	77
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	108	28	16	12	24	16	12
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	91	23	13	10	21	14	10
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.							
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.							
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.							
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.							
Парковки наземные, м.		120	17	24	25	22	25	7
Парковки в паркинге, м.		560	118	86	94	92	110	60

Условные обозначения

- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------|--|------------------------------|
| | красные линии | | жилые группы | | сооружения |
| | здания | | детский сад на 150 мест | | территории обществ. объектов |
| | проезд | | школа | | территории соц. объектов |
| | граница проектирования | | школа доп. образования | | площадки разл. назначения |
| | ось улично-дорожной сети | | поликлиника | | дворовая территория |
| | границы межевания участков | | университет | | дорожное полотно |
| | | | бизнес-центр | | тротуары |
| | | | торговый центр | | озеленение |
| | | | гостиница | | деревья |
| | | | администрация | | |
| | | | духовный центр | | |
| | | | дворец бракосочетаний | | |
| | | | парк | | |
| | | | автобусная парковка | | |
| | | | ТПУ/центр гостеприимства | | |

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Генеральный план. Рыночные кварталы, М 1:2500	Лист
							36



Технико-экономические показатели ППТ квартала Рыночный 1

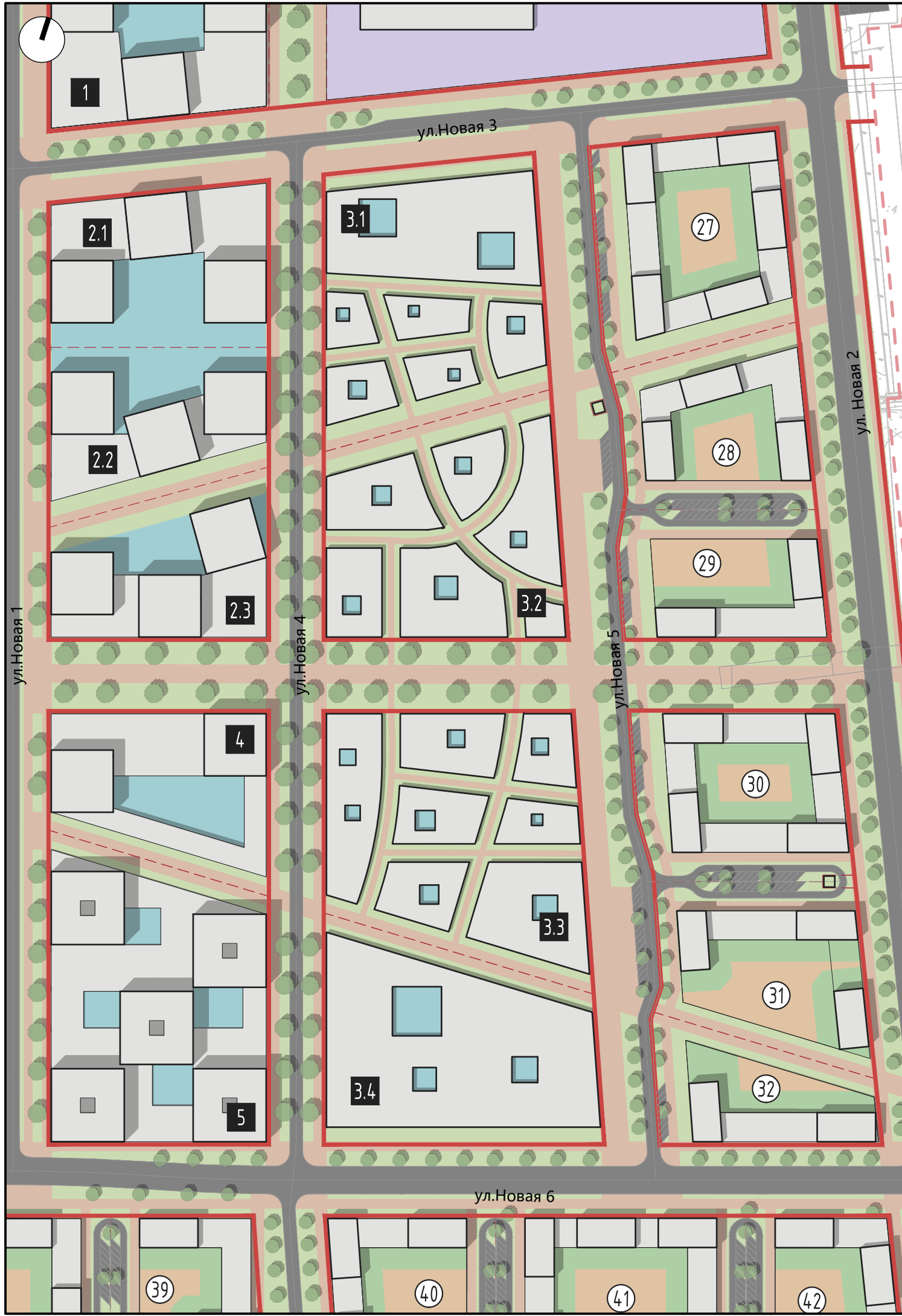
Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Рыночный 1	Блок 27	Блок 28	Блок 29	Блок 30	Блок 31	Блок 32
Площадь застройки, м²		19045	4893	2879	2088	4464	2834	1887
Площадь земельного участка, м²		56606	12174	9198	7903	10626	10078	6627
Коэффициент застройки	0,8	0,34	0,4	0,31	0,26	0,42	0,28	0,28
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,61	1,86	1,47	1,39	1,81	1,46	1,56
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	371	447	338	295	439	309	352
Средняя этажность		5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	6-8	6-8
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Условные обозначения

- 1 2 жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства
- 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Функциональная схема. Рыночные кварталы, М 1:2500	Лист
							37

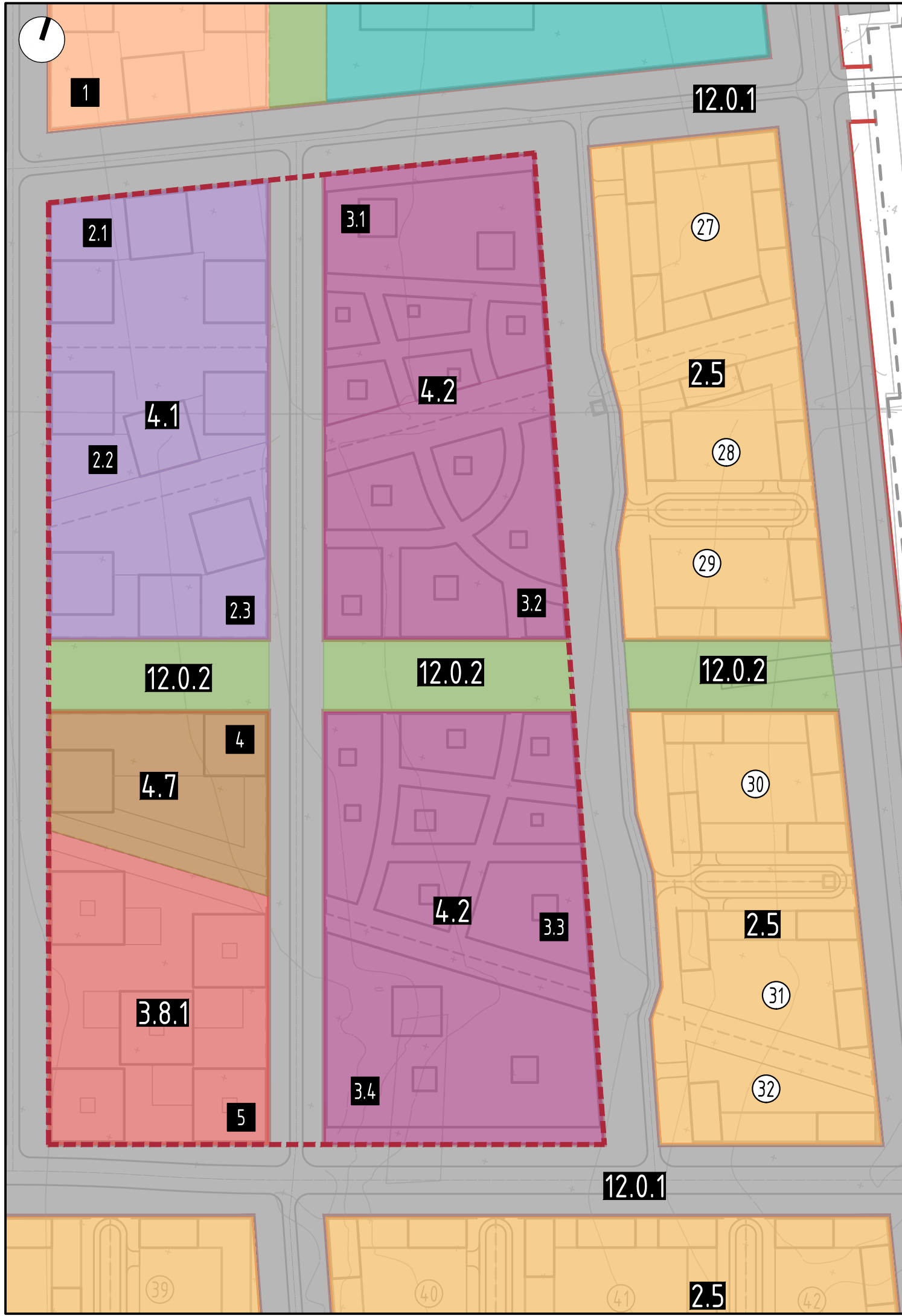


Технико-экономические показатели ГП квартала Рыночный 2

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Рыночный 2	Бизнес-центр 1	Бизнес-центр 2	Бизнес-центр 3	Гостиница	Администра ция	ТРЦ 1	ТРЦ 2
Площадь жилья, м ²									
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.								
Площадь коммерции, м ²		101773						46140	55633
Площадь админ. объектов, м ²		124585	26547	23584	23831		50623		
Площадь соц. объектов, м ²									
Площадь объектов обр-ния, м ²									
Площадь объектов гостеприимства, м ²		19383				19383			
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.								
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.								
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.								
Расчётные парковки:		3405	265	236	238	124	506	923	1113
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.								
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.								
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	2036						923	1113
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.	1245	265	236	238		506		
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.								
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.								
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.	124				124			
Парковки наземные, м.									
Парковки в паркинге, м.		3136	236	183	210	240	478	871	918

Условные обозначения

-
- красные линии
-
- здания
-
- граница проектирования
-
- ось улично-дорожной сети
-
- границы межевания участков
- 1 2
- жилые группы
- 1 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
- 16
- 17
- сооружения
- 18
- территории обществ. объектов
- 19
- территории соц. объектов
- 20
- площадки разл. назначения
- 21
- дворовая территория
- 22
- дорожное полотно
- 23
- тротуары
- 24
- озеленение
- 25
- деревья



Технико-экономические показатели ППТ квартала Рыночный 2

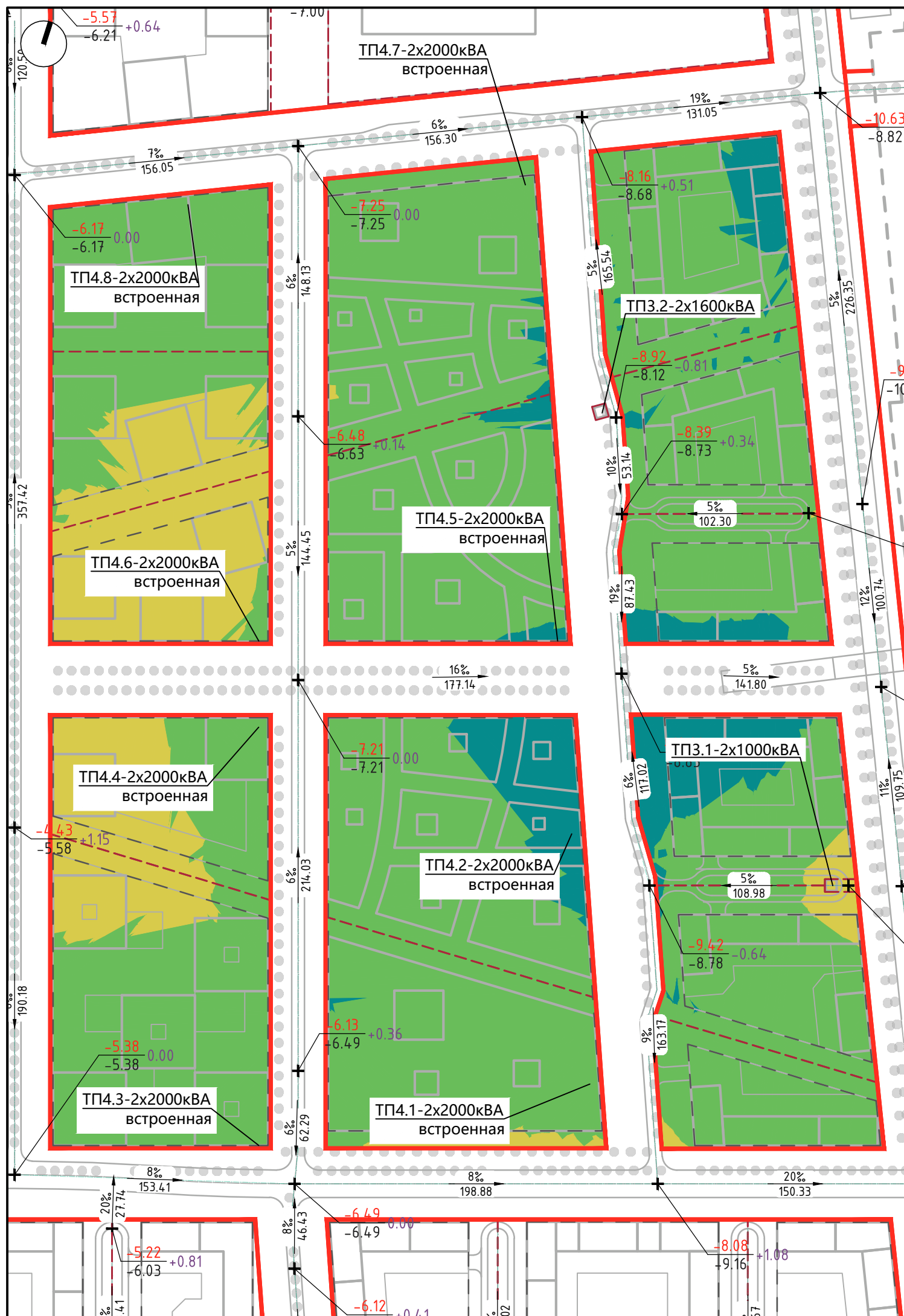
Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Рыночный 2	Бизнес-центр 1	Бизнес-центр 2	Бизнес-центр 3	Гостиница	Администрация	ТРЦ 1	ТРЦ 2
Площадь застройки, м ²		80498	6478	5399	5149	6220	14847	19225	23180
Площадь земельного участка, м ²		125310	10303	9903	9424	10058	18594	32548	34480
Коэффициент застройки	0,8	0,64	0,63	0,55	0,55	0,62	0,8	0,59	0,67
Коэффициент плотности застройки	2,4	2,84	3,38	3,03	3,31	2,77	3,62	2,35	2,55
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га								
Средняя этажность		3-10	8	8	8	8	10	3	3
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Условные обозначения

- 1 2 жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства
- 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Функциональная схема. Рыночные кварталы, М 1:2500	Лист
							39



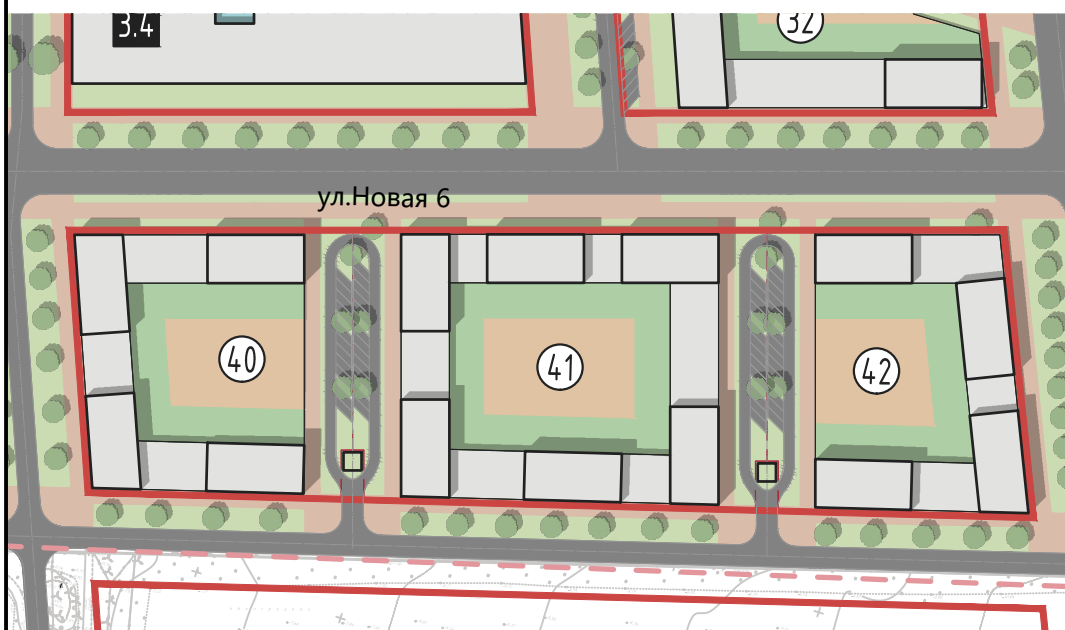
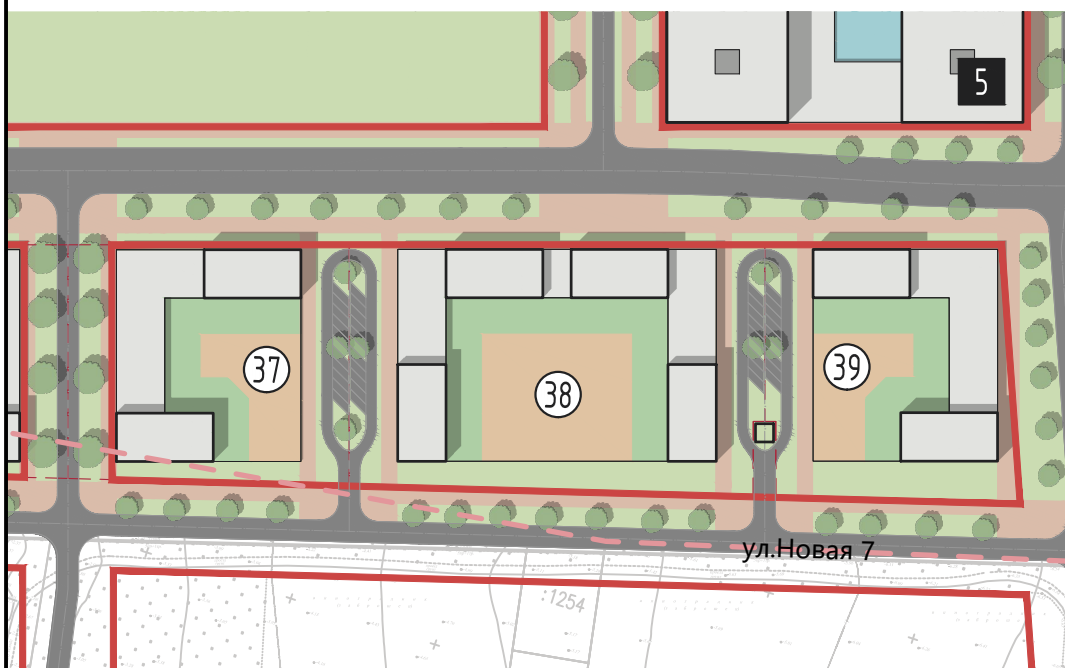
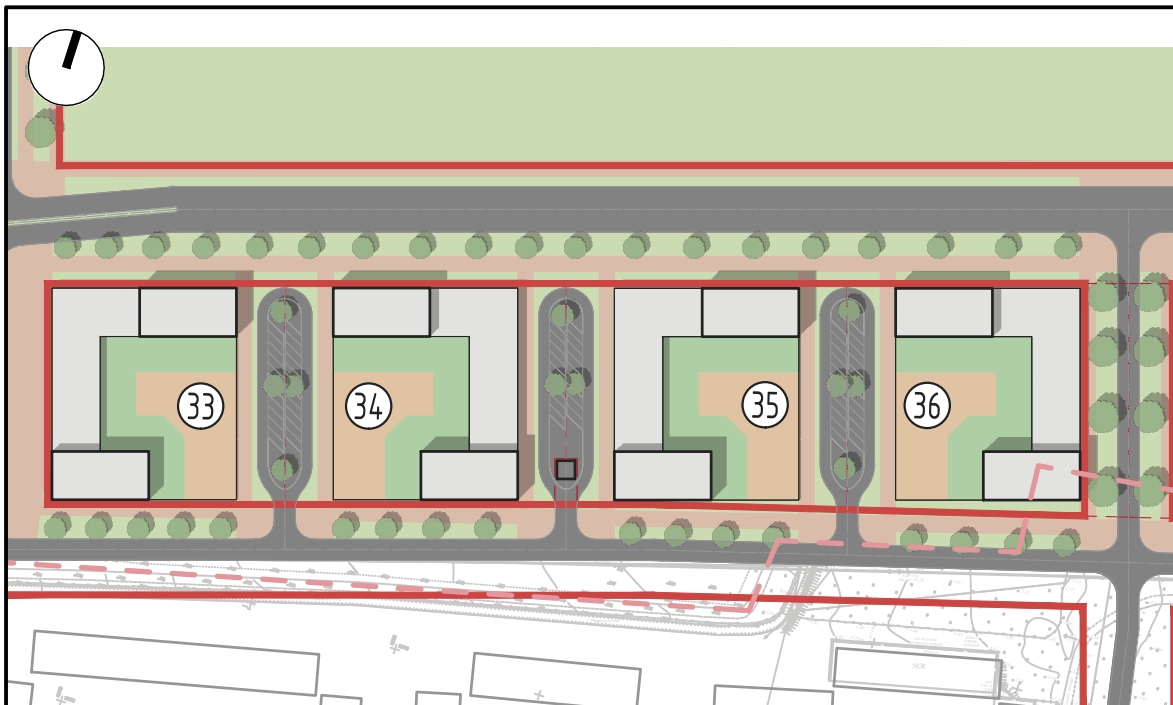
Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок -1.27 и -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- 10.18 0.00 отметка уровня земли
- 8% 150.35 уклон земли

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка кварталов Рыночный 1 и Рыночный 2, М 1:5000	Лист
							40



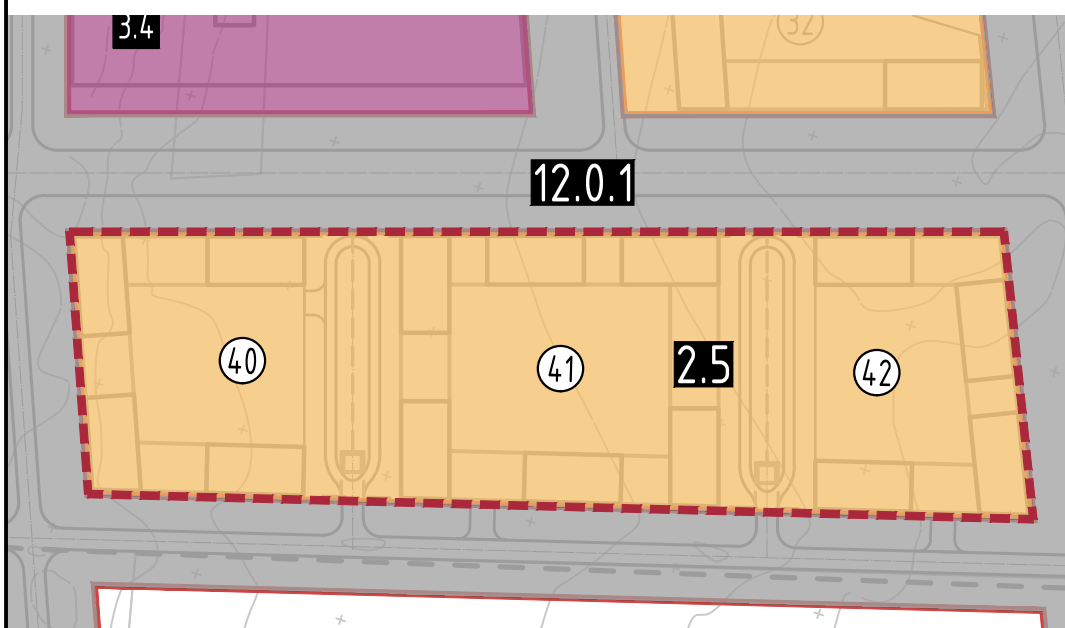
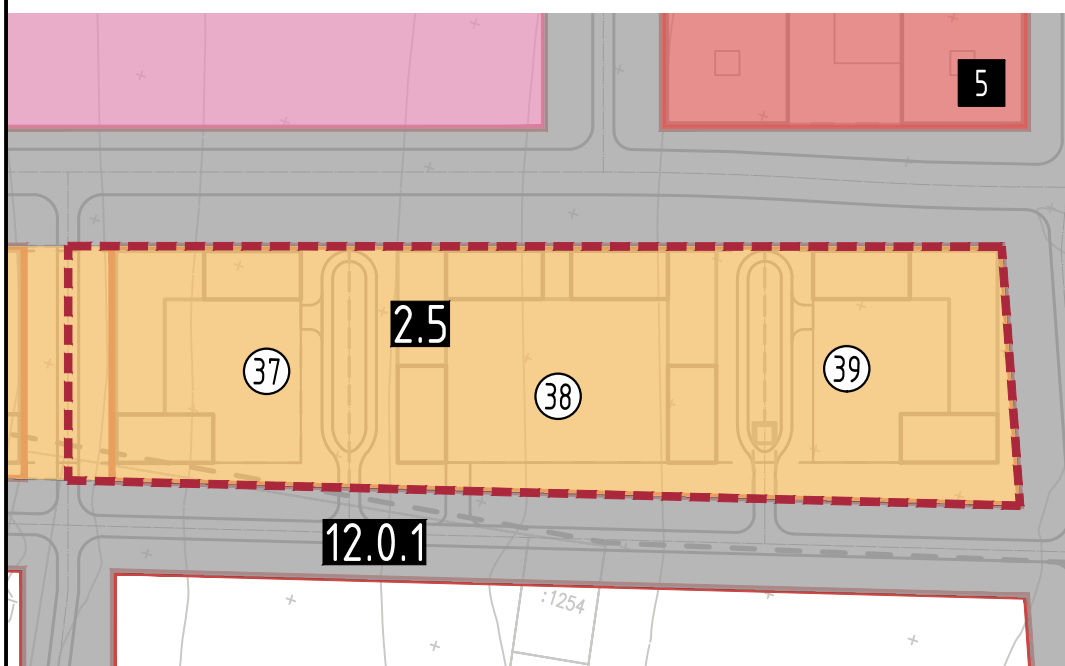
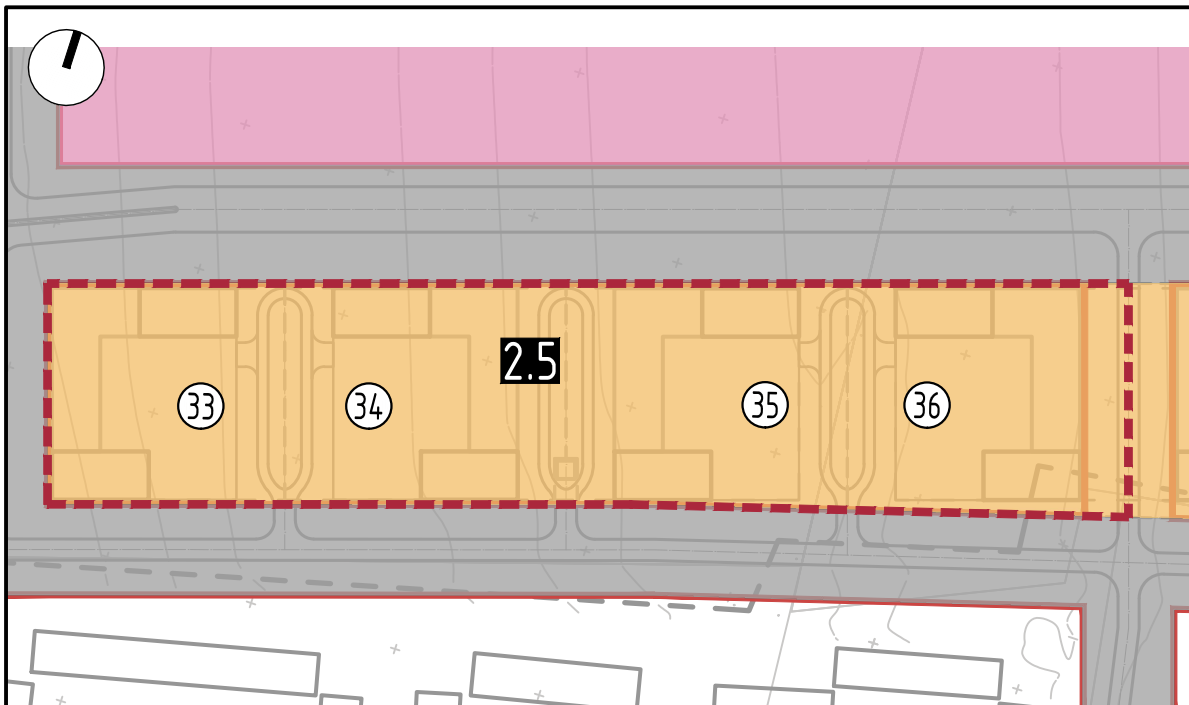
Технико-экономические показатели ГП Парадных кварталов

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Парадный	Блок 33	Блок 34	Блок 35	Блок 36	Блок 37	Блок 38	Блок 39	Блок 40	Блок 41	Блок 42
			Блок 33	Блок 34	Блок 35	Блок 36	Блок 37	Блок 38	Блок 39	Блок 40	Блок 41	Блок 42
Площадь жилья, м²		90855	6989	6989	6989	6989	6989	11648	6989	11648	16307	9318
Количество квартир, ед.	60 м² / кв.	1520	117	117	117	117	117	195	117	195	272	156
Площадь коммерции, м²		15128	1167	1167	1167	1167	1167	1867	1154	1750	2842	1680
Площадь админ. объектов, м²												
Площадь соц. объектов, м²												
Площадь объектов обр-ния, м²												
Площадь объектов гостеприимства, м²												
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	3031	233	233	233	233	233	389	233	389	544	311
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	12030	962	962	962	962	962	2076	962	1304	1579	1299
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	22830	1069	1471	1493	1604	5436	1696	2248	1492	4955	1366
Расчётные парковки:		1288	99	99	99	99	99	165	99	164	232	133
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	1003	77	77	77	77	77	129	77	129	180	103
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	156	12	12	12	12	12	20	12	20	28	16
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	129	10	10	10	10	10	16	10	15	24	14
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.											
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.											
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.											
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.											
Парковки наземные, м.		140	10	18	18	10	10	18	8	11	24	13
Парковки в паркинге, м.		898	72	72	72	72	72	132	73	100	136	97

Условные обозначения

	красные линии		жилые группы		сооружения
	здания		детский сад на 150 мест		территории обществ. объектов
	проезд		школа		территории соц. объектов
	граница проектирования		школа доп. образования		площадки разл. назначения
	ось улично-дорожной сети		поликлиника		дворовая территория
	границы межевания участков		университет		дорожное полотно
			бизнес-центр		тротуары
			торговый центр		озеленение
			гостиница		деревья
			администрация		
			духовный центр		
			дворец бракосочетаний		
			парк		
			автобусная парковка		
			ТПУ/центр гостеприимства		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Генеральный план. Парадные кварталы, М 1:2500	Лист
		41					41



Технико-экономические показатели ППТ кварталов Парадных

Показатель	Норматив/ ориентир	Кварталы Парадные	Блок 33	Блок 34	Блок 35	Блок 36	Блок 37	Блок 38	Блок 39	Блок 40	Блок 41	Блок 42
Площадь застройки, м ²		27380	2096	2096	2096	2096	2098	3415	2096	3171	5152	3064
Площадь земельного участка, м ²		79472	5731	6734	6790	7067	7298	11108	6787	7889	12320	7748
Коэффициент застройки	0,8	0,34	0,37	0,31	0,31	0,3	0,29	0,31	0,31	0,4	0,42	0,4
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,67	1,8	1,53	1,52	1,46	1,42	1,57	1,52	2,08	1,89	1,8
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	381	407	346	343	330	319	350	343	493	442	401
Средняя этажность		4-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-7	4-8
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

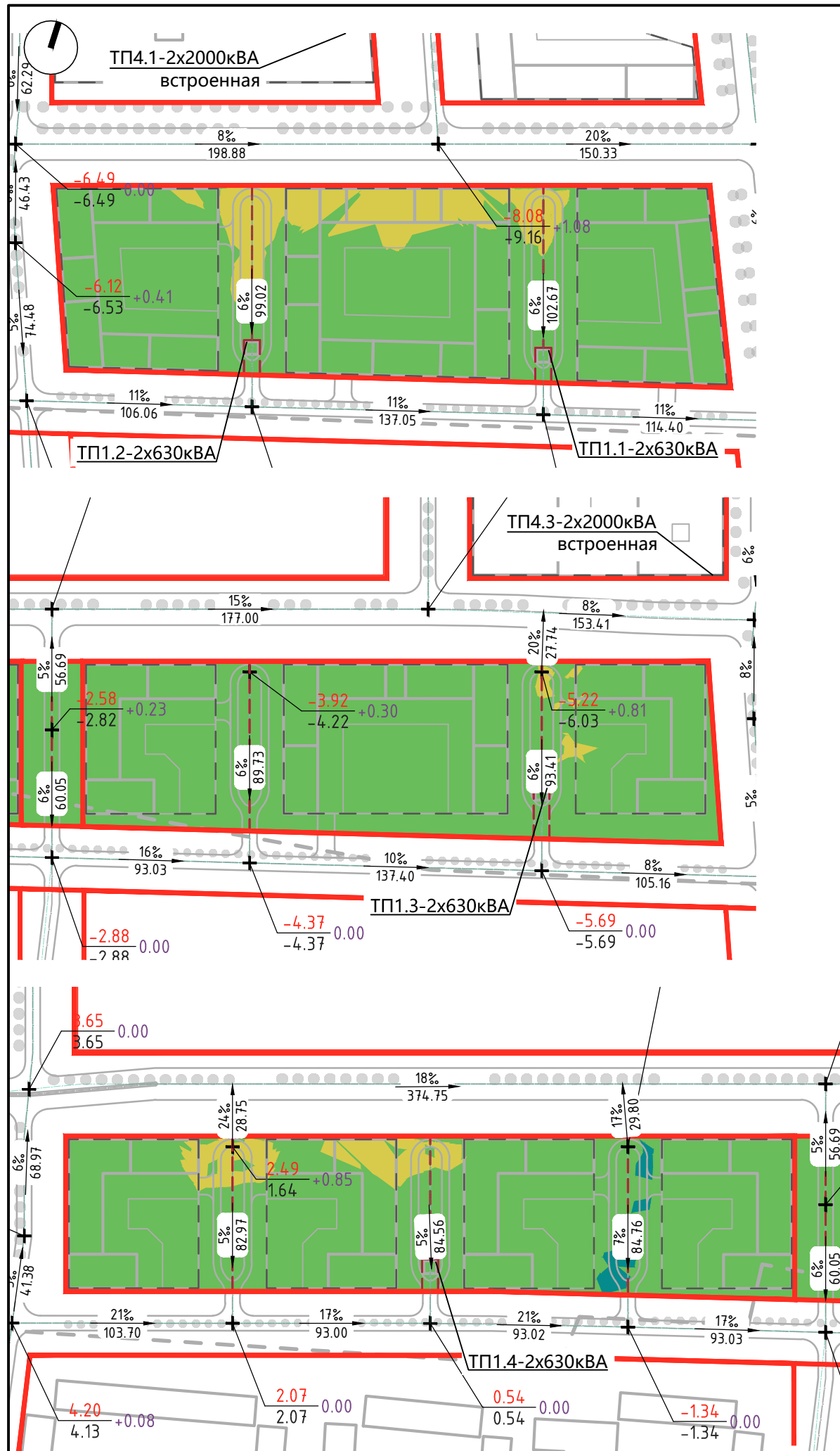
Условные обозначения

- | | | | |
|---------|--------------------------|---|---|
| ①-④ | жилые группы | ⊠ | Граница квартала |
| 1 2 | детский сад на 150 мест | ■ | Зона осуществления религиозных обрядов (3.7.1) |
| 3 | школа | ■ | Зона улично-дорожной сети (12.0.1) |
| 4 | школа доп. образования | ■ | Зона среднеэтажной жилой застройки (2.5) |
| 5 | поликлиника | ■ | Зона дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1) |
| 1 | университет | ■ | Зона гостиничного обслуживания (4.7) |
| 2.1 2.3 | бизнес-центр | ■ | Зона государственного управления (3.8.1) |
| 3.1 3.4 | торговый центр | ■ | Зона амбулаторно-поликлинического обслуживания (3.4.1) |
| 4 | гостиница | ■ | Зона делового управления (4.1) |
| 5 | администрация | ■ | Зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) |
| 6 | духовный центр | ■ | Зона благоустройства территории (12.0.2) |
| 7 | дворец бракосочетаний | ■ | Зона среднего и высшего профессионального образования (3.5.2) |
| 8 | парк | ■ | Зона стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) |
| 9 | автобусная парковка | ■ | Зона парков культуры и отдыха (3.6.2) |
| 10 | ТПУ/центр гостеприимства | | |

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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

						Функциональная схема. Парадные кварталы, М 1:2500	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		42



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

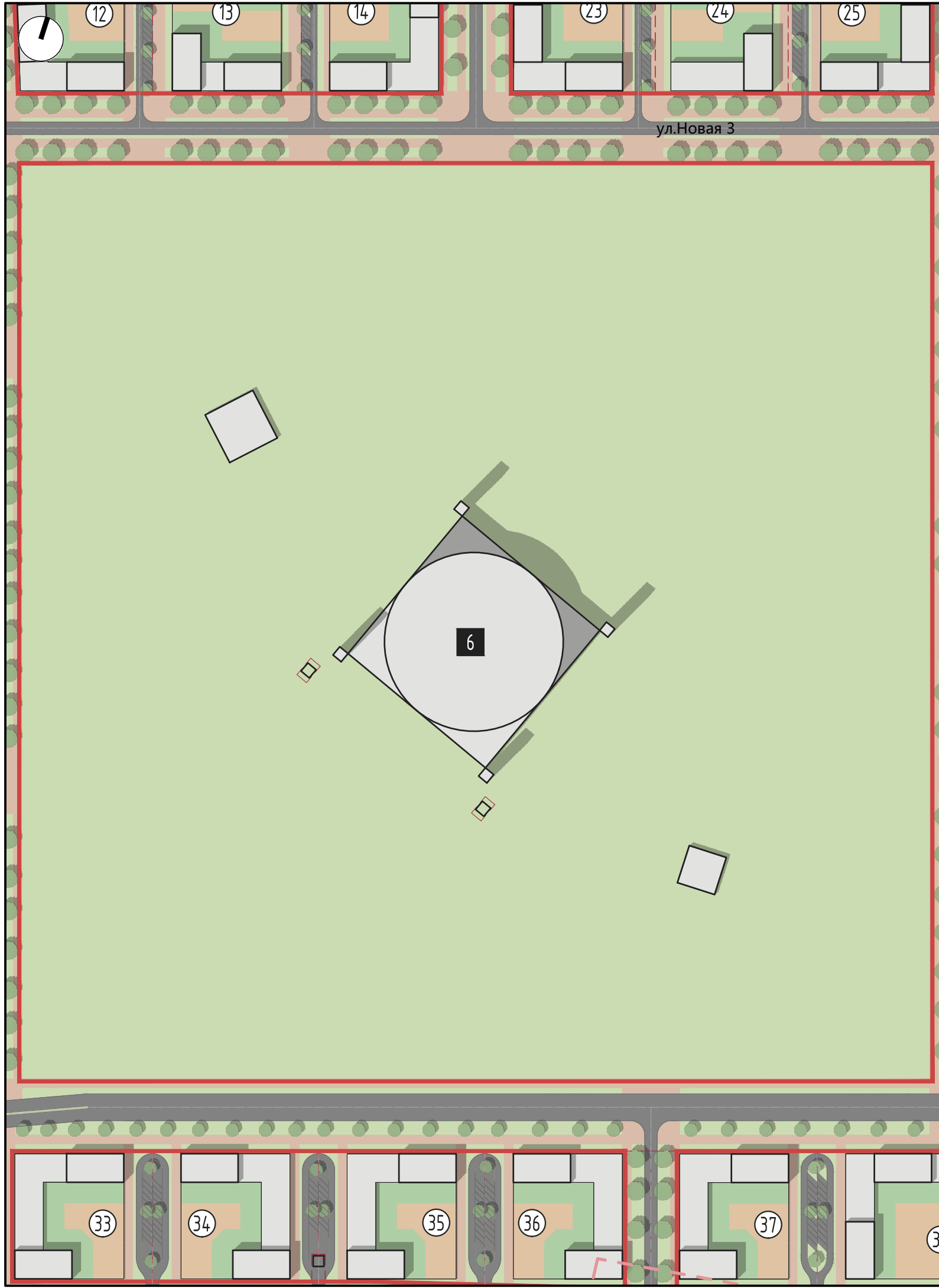
	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок -1.27 и -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок 1.80 и 2.68

- 10.18 0.00 отметка уровня земли
- 10.18 8% 150.35 уклон земли

Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка квартала Парадный, М 1:5000	Лист
							43



Технико-экономические показатели ГП квартала Духовный

Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Духовный
Площадь жилья, м ²		
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	
Площадь коммерции, м ²		
Площадь админ. объектов, м ²		
Площадь соц. объектов, м ²		
Площадь объектов обр-ния, м ²		
Площадь объектов гостеприимства, м ²		
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	
Расчётные парковки:		1500
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.	
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	1500
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.	
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.	
Парковки наземные, м.		
Парковки в паркинге, м.		

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- границы межевания участков

- 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

- сооружения
- территории обществ. объектов
- территории соц. объектов
- площадки разл. назначения
- дворовая территория
- дорожное полотно
- тротуары
- озеленение
- деревья

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный план. Духовный квартал, М 1:2500

Технико-экономические показатели ППТ квартала Духовный

Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Духовный
Площадь застройки, м ²		
Площадь земельного участка, м ²		262452
Коэффициент застройки	0,8	
Коэффициент плотности застройки	2,4	
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	
Средняя этажность		
Отступы от границ зем. уч., м		1,5

Условные обозначения

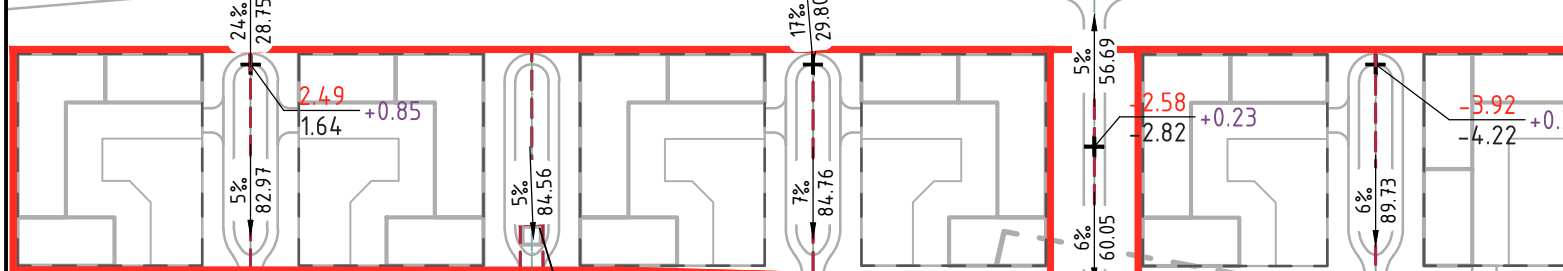
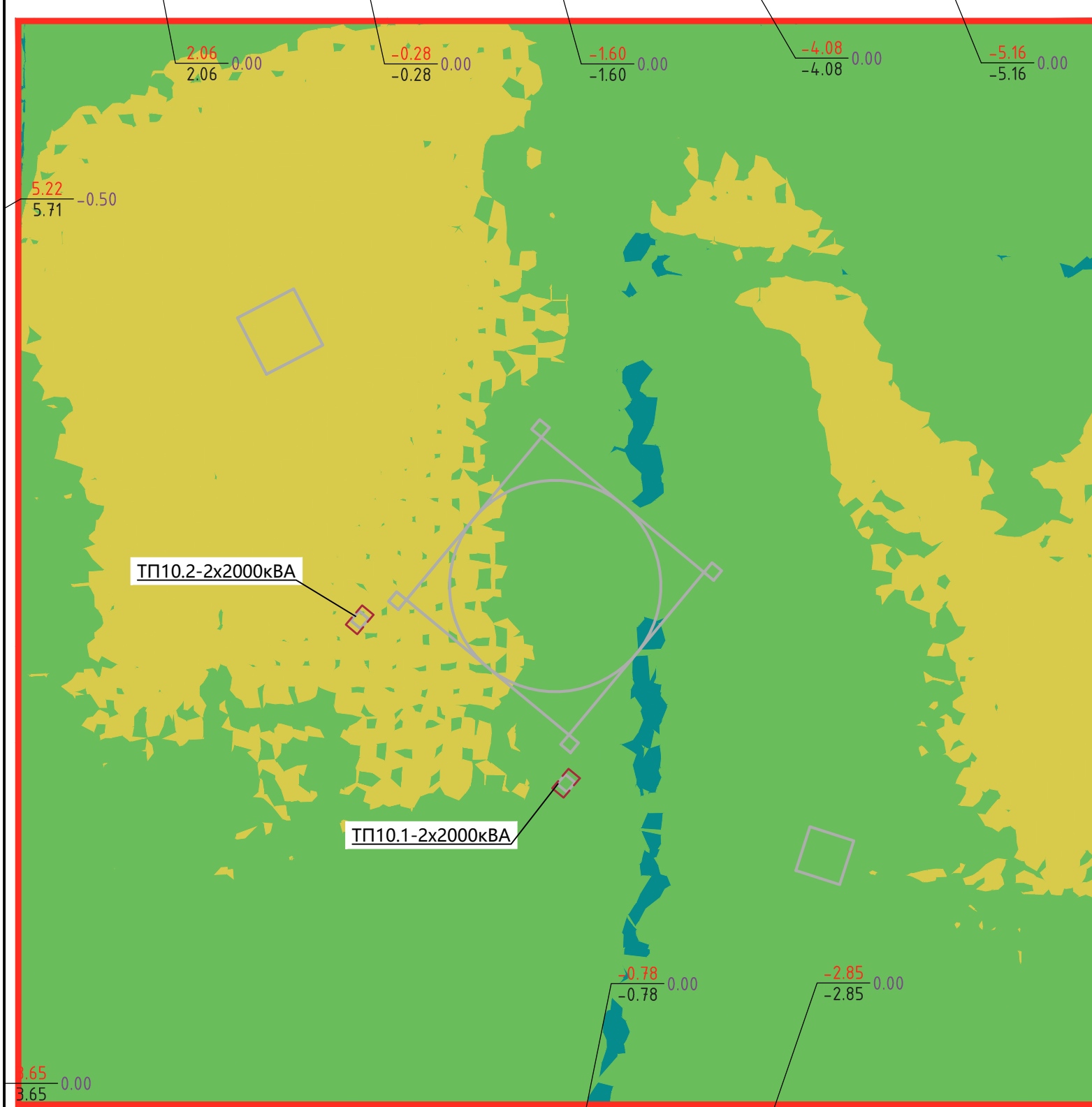
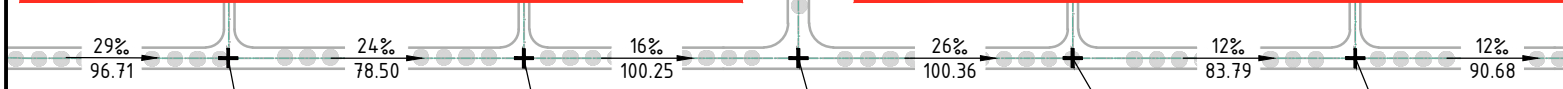
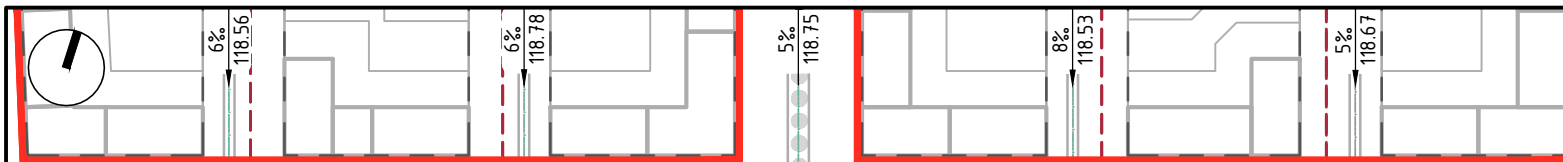
- ① ② жилые группы
- ① ② детский сад на 150 мест
- ③ школа
- ④ школа доп. образования
- ⑤ поликлиника
- ① университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- ④ гостиница
- ⑤ администрация
- ⑥ духовный центр
- ⑦ дворец бракосочетаний
- ⑧ парк
- ⑨ автобусная парковка
- ⑩ ТПУ/центр гостеприимства

- ⊞ 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Функциональная схема. Духовный квартал, М 1:2500						Лист
						45
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	



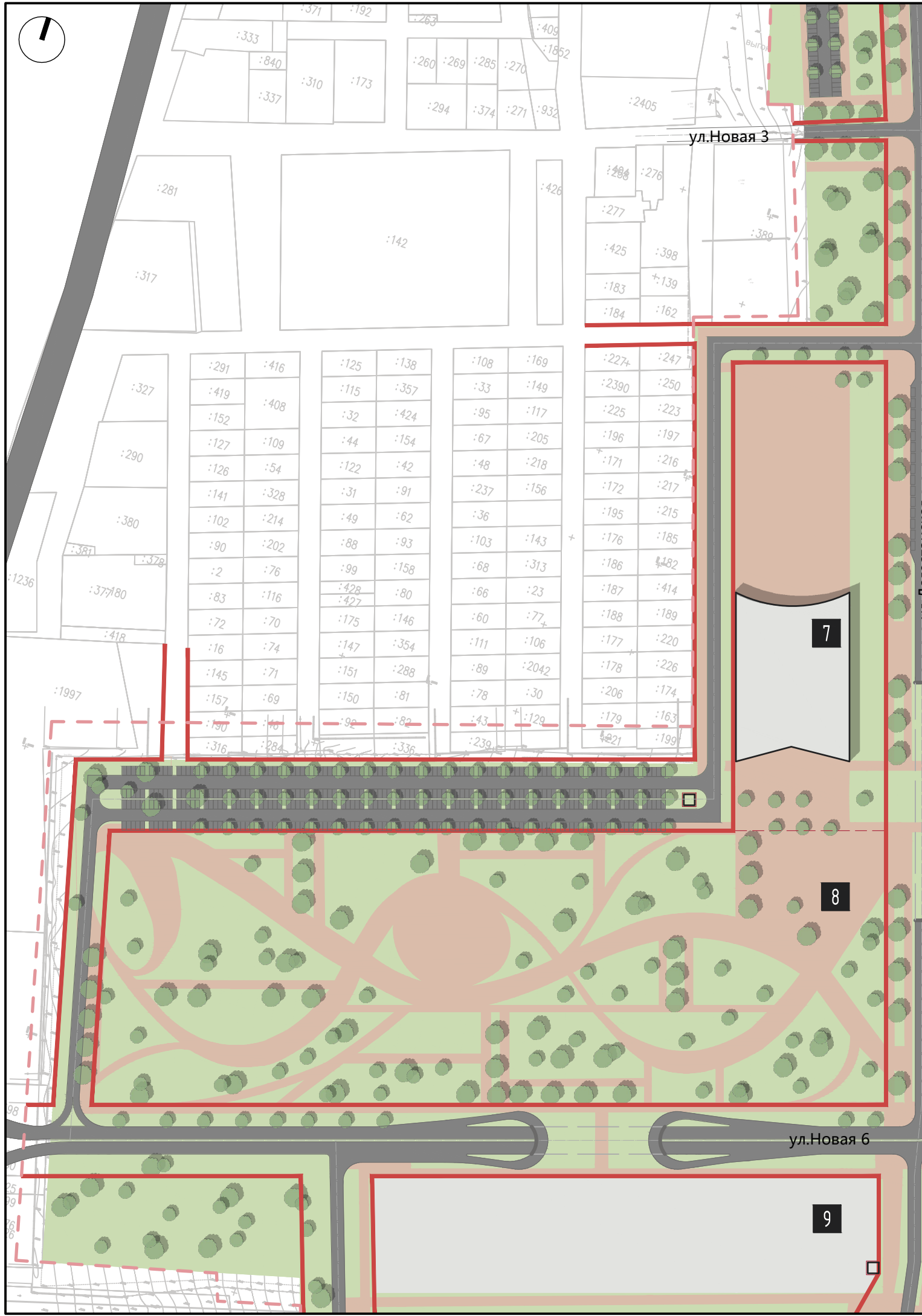
Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

- Условные обозначения
- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- разница высотных отметок -1.27 и -0.50
- разница высотных отметок -0.50 и 0.70
- разница высотных отметок 0.70 и 1.80
- разница высотных отметок 1.80 и 2.68

-10.18 0.00 отметка уровня земли
 -10.18 8% уклон земли
 150.35

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка квартала Духовный , М 1:5000	Лист
							46



Технико-экономические показатели ГП квартала Парк

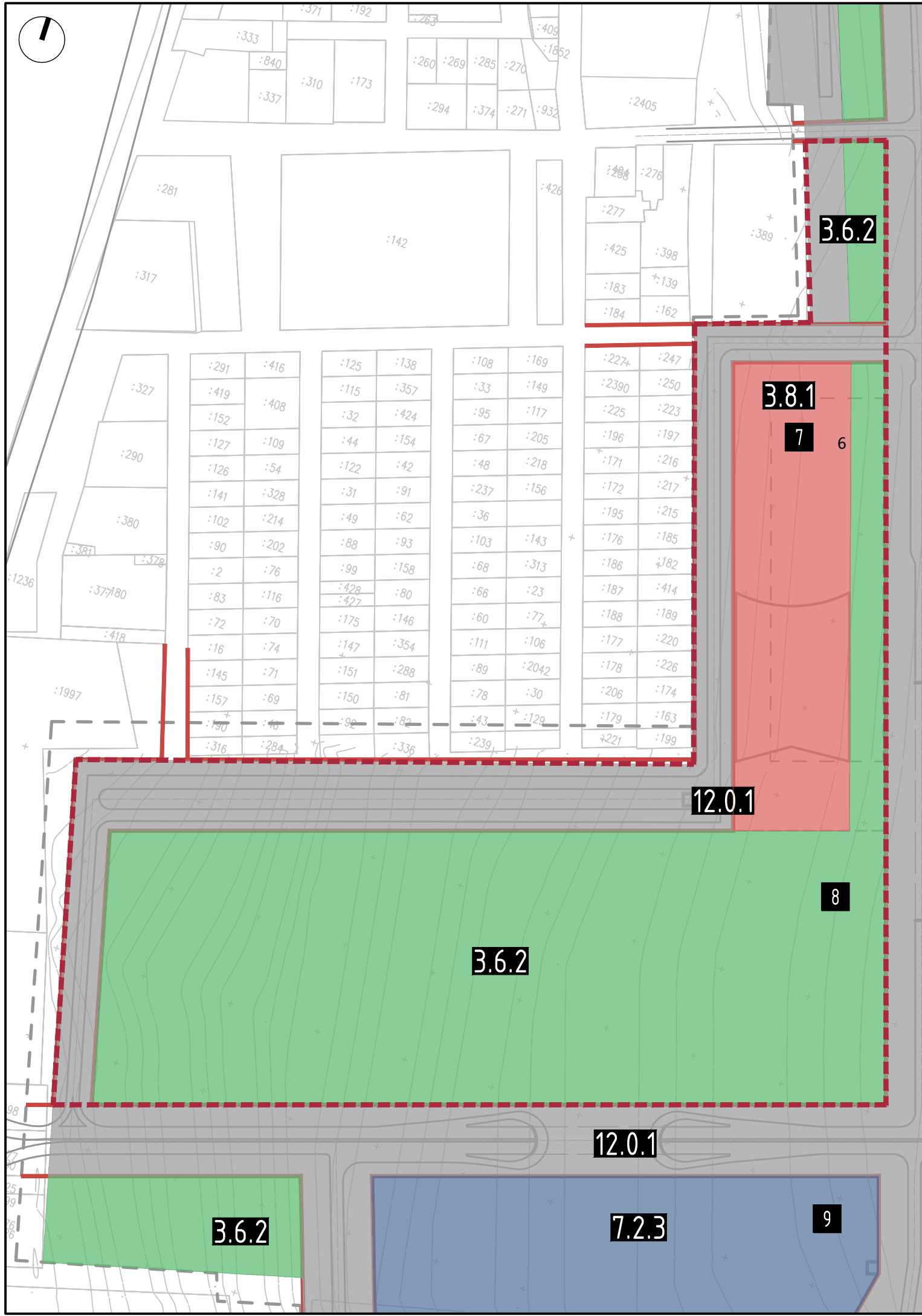
Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Парк
Площадь жилья, м ²		
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	
Площадь коммерции, м ²		
Площадь админ. объектов, м ²		20764
Площадь соц. объектов, м ²		
Площадь объектов обр-ния, м ²		
Площадь объектов гостеприимства, м ²		
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	
Расчётные парковки:		400
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.	400
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.	
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.	
Парковки наземные, м.		400
Парковки в паркинге, м.		

Условные обозначения

- красные линии
- здания
- проезд
- граница проектирования
- ось улично-дорожной сети
- границы межевания участков
- 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
- сооружения
- территории обществ. объектов
- территории соц. объектов
- площадки разл. назначения
- дворовая территория
- дорожное полотно
- тротуары
- озеленение
- деревья

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный план. Парковый квартал, М 1:2500



Технико-экономические показатели ППТ квартала Парк

Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Парк
Площадь застройки, м ²		5191
Площадь земельного участка, м ²		21491
Коэффициент застройки	0,8	0,24
Коэффициент плотности застройки	2,4	0,97
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	
Средняя этажность		4
Отступы от границ зем. уч., м		1,5

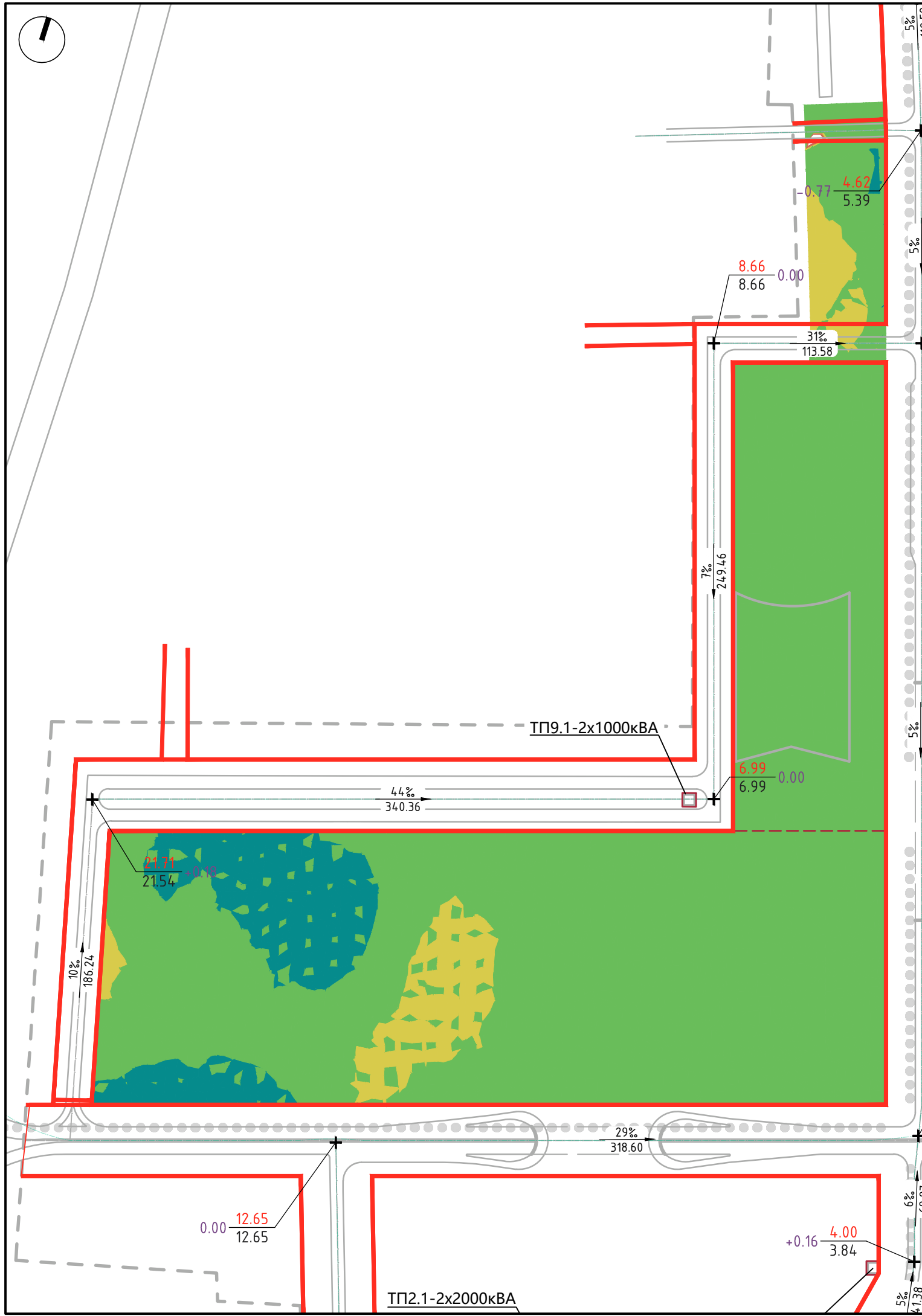
Условные обозначения

- ① ② жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства

- ⊠ 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Функциональная схема. Парковый квартал, М 1:2500	Лист
							48

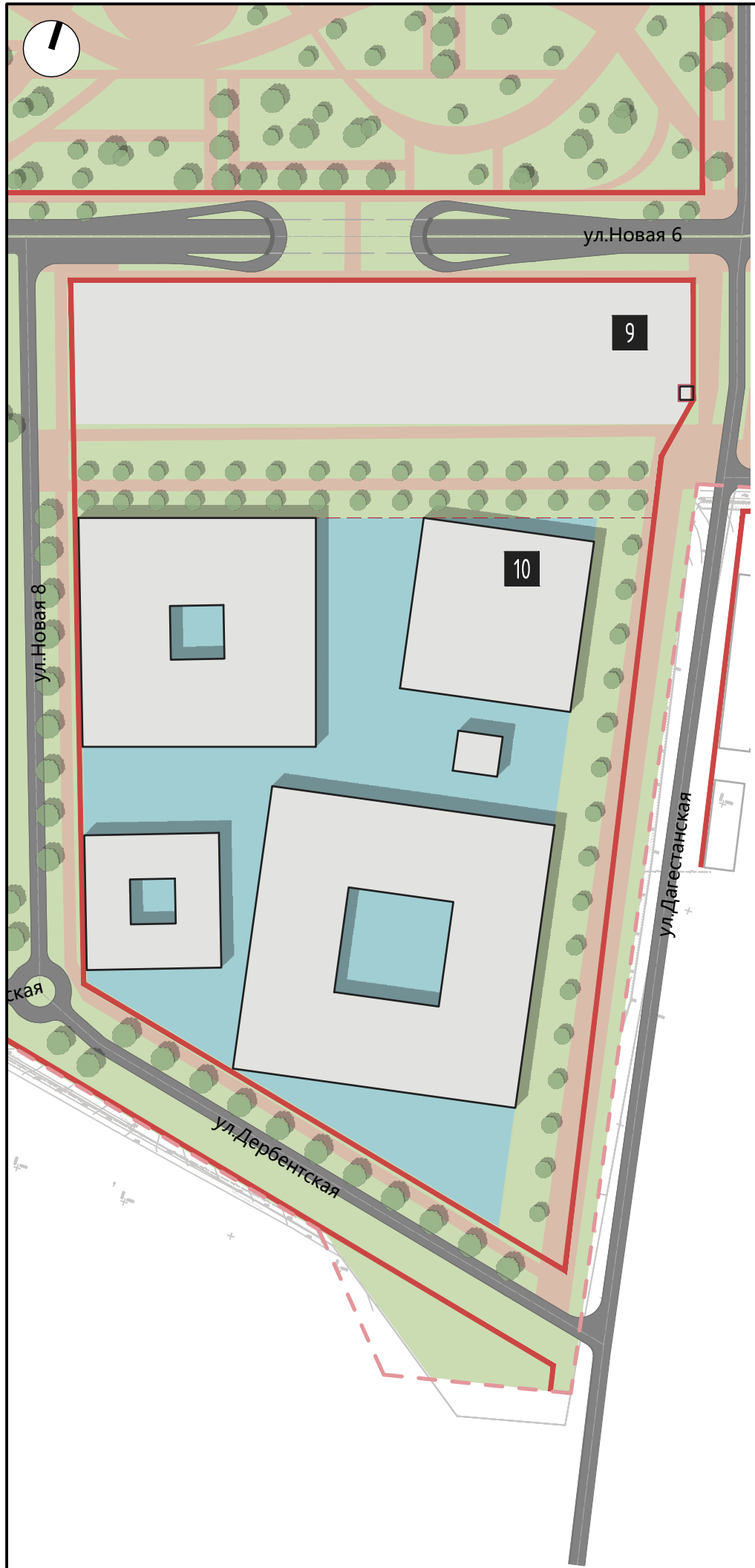


Объемы земных масс. выемка (-) насыпь (+)

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

- Условные обозначения
 - красные линии
 - здания
 - проезд
 - граница проектирования
 - ось улично-дорожной сети
 - разница высотных отметок -1.27 и -0.50
 - разница высотных отметок -0.50 и 0.70
 - разница высотных отметок 0.70 и 1.80
 - разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- 10.18 0.00 отметка уровня земли
 -10.18
 8% 150.35 уклон земли

						Вертикальная планировка квартала "Парк", М 1:5000	Лист 49
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Технико-экономические показатели ГП квартала ТПУ/центр гостеприимства

Показатель	Норматив/ориентир	Квартал Гостеприимства
Площадь жилья, м ²		
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	
Площадь коммерции, м ²		161471
Площадь админ. объектов, м ²		
Площадь соц. объектов, м ²		
Площадь объектов обр-ния, м ²		
Площадь объектов гостеприимства, м ²		
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	
Расчётные парковки:		3230
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	3230
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.	
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.	
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.	
Парковки наземные, м.		
Парковки в паркинге, м.		1630

Условные обозначения

- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------|--|------------------------------|
| | красные линии | | жилые группы | | сооружения |
| | здания | | детский сад на 150 мест | | территории обществ. объектов |
| | проезд | | школа | | территории соц. объектов |
| | граница проектирования | | школа доп. образования | | площадки разл. назначения |
| | ось улично-дорожной сети | | поликлиника | | дворовая территория |
| | границы межевания участков | | университет | | дорожное полотно |
| | | | бизнес-центр | | тротуары |
| | | | торговый центр | | озеленение |
| | | | гостиница | | деревья |
| | | | администрация | | |
| | | | духовный центр | | |
| | | | дворец бракосочетаний | | |
| | | | парк | | |
| | | | автобусная парковка | | |
| | | | ТПУ/центр гостеприимства | | |

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный план. Квартал ТПУ/Центр гостеприимства, М 1:2500

Лист 50



Технико-экономические показатели ППТ квартала ТПУ/ Центр гостеприимства

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Центр гостеприимства
Площадь застройки, м ²		33301
Площадь земельного участка, м ²		65198
Коэффициент застройки	0,8	0,51
Коэффициент плотности застройки	2,4	3,48
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	
Средняя этажность		4
Отступы от границ зем. уч., м		1,5

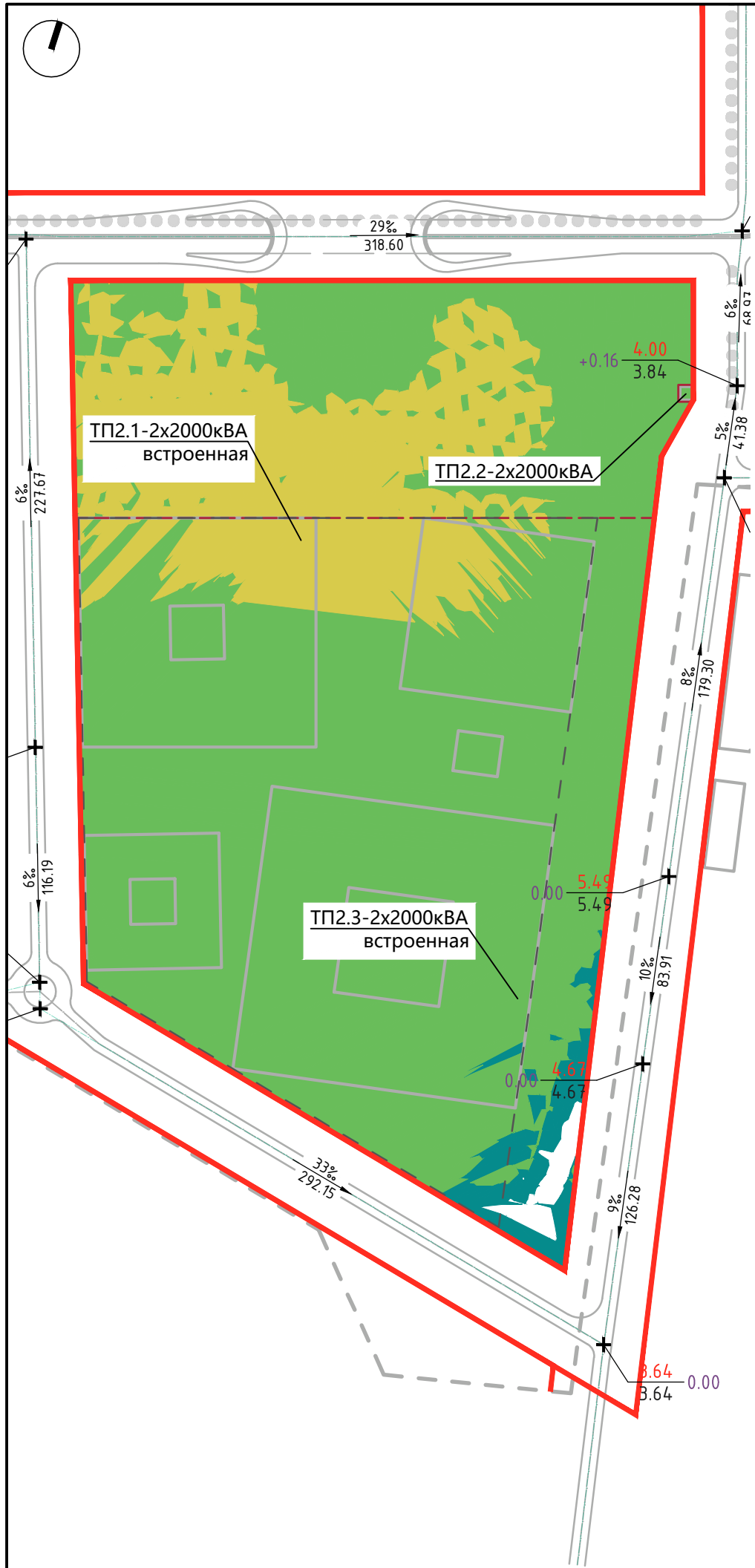
Условные обозначения

- ① ② жилые группы
- 1 2 детский сад на 150 мест
- 3 школа
- 4 школа доп. образования
- 5 поликлиника
- 1 университет
- 2.1 2.3 бизнес-центр
- 3.1 3.4 торговый центр
- 4 гостиница
- 5 администрация
- 6 духовный центр
- 7 дворец бракосочетаний
- 8 парк
- 9 автобусная парковка
- 10 ТПУ/центр гостеприимства

- ⬡ 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). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Функциональная схема. Квартал ТПУ/Центр гостеприимства, М 1:2500						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	51



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

	В границах КЛ	Виноградный	Абрикосовый	Гранатовый	"Кампус"	Рыночный 1	Рыночный 2	Парадный	Духовный	"Парк"	Центр гостеприимства	Сумма
(-), м ³	76366	63	1586	604	3512	3330	7606	600	5067	11320	3574	113628
(+), м ³	105280	5167	10712	16000	105788	16198	3602	9147	140582	22288	19765	454529

- Условные обозначения
 - красные линии
 - здания
 - проезд
 - граница проектирования
 - ось улично-дорожной сети
 - разница высотных отметок -1.27 и -0.50
 - разница высотных отметок -0.50 и 0.70
 - разница высотных отметок 0.70 и 1.80
 - разница высотных отметок 1.80 и 2.68
- 10.18 0.00 отметка уровня земли
 -10.18
 8% уклон земли
 150.35

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Вертикальная планировка квартала ТПУ/центр гостеприимства, М 1:5000	Лист
							52

05 Э

БЛОК ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Виноград ный	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Квартал Абрикосо вый	Блок 4	Блок 5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10	Блок 11	Блок 12	Блок 13	Блок 14	ДОУ 1
Площадь жилья, м²		32614	11648	9318	11648	93182	16307	11648	9318	4659	4659	4659	6989	6989	9318	9318	9318	0
Количество квартир, ед.	60 м² / кв.	546	195	156	195	1559	272	195	156	78	78	78	117	117	156	156	156	0
Площадь коммерции, м²		5437	1832	1591	2014	15004	2634	1896	1537	845	775	775	1022	1002	1561	1368	1589	0
Площадь админ. объектов, м²																		
Площадь соц. объектов, м²						3131												3131
Площадь объектов обр-ния, м²																		
Площадь объектов гостеприимства, м²																		
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	1089	389	311	389	3111	544	389	311	156	156	156	233	233	311	311	311	
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	4323	1719	1316	1288	13525	1869	1336	1203	544	544	544	1388	1388	1031	1089	1089	1500
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	6582	1895	2150	2537	24244	2399	2389	1596	3666	1542	2645	2526	1575	2435	1527	1944	
Расчётные парковки:		462	164	132	166	1315	230	165	132	67	66	66	98	97	132	130	132	0
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	361	129	103	129	1031	180	129	103	52	52	52	77	77	103	103	103	0
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	56	20	16	20	160	28	20	16	8	8	8	12	12	16	16	16	0
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	45	15	13	17	124	22	16	13	7	6	6	9	8	13	11	13	0
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.																	
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.					6												6
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.																	
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.																	
Парковки наземные, м.		63	15	15	33	121	31	31	5				7	7	20	20		
Парковки в паркинге, м.		320	118	93	109	921	157	111	89	48	42	42	86	81	82	98	85	0
Строительный объём, м³		228352	81124	65756	81472	578056	99595	69954	56672	31983	29888	29888	40946	39805	55855	54932	56708	11830
Количество секций, ед.	350 м² / с.	14	5	4	5	53	9	7	5	3	3	3	4	4	5	5	5	0
Высота 1-го эт. / высота тип. эт; м.		4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	0
Количество пользователей, чел.																		150
Количество сотрудников, чел.	15 м² / ч.																	40
Площадь паркинга общая, м²		9650	3541	2819	3290	27798	4722	3333	2672	1449	1282	1282	2608	2432	2488	2965	2565	0
Площадь застройки, м²		9806	3300	2868	3638	28611	4771	3396	2814	1539	1432	1432	1872	1841	2822	2464	2864	1364
Площадь земельного участка, м²		30635	9759	9557	11319	100176	12524	10705	7978	13168	5830	9673	9543	7788	9641	7771	5555	
Коэффициент застройки	0,8	0,32	0,34	0,3	0,32	0,29	0,38	0,32	0,35	0,23	0,25	0,19	0,19	0,36	0,26	0,37	0,25	
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,56	1,74	1,44	1,5	1,39	1,89	1,58	1,7	1,04	1,15	1,1	1,09	1,72	1,42	1,73	0,56	
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	355	399	325	344	311	434	363	390	237	268	241	244	399	323	400	0	
Средняя этажность		8	8	8	8	4-8	5-8	5-8	5-8	4-8	4-7	4-7	6-8	6-8	5-8	5-8	5-8	2
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5-8,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	8,5

Примечание:
*Проектом принято, что территория проектирования находится в территориальной зоне Ж-Р, согласно ПЗиЗ "город Дербент" (постановление от 11.09.2012 №20-7). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технико-экономические показатели

Лист

54

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Гранатовый	Блок 15	Блок 16	Блок 17	Блок 18	Блок 19	Блок 20	Блок 21	Блок 22	Блок 23	Блок 24	Блок 25	ДОУ 2	Квартал Кампус	Блок 26	Поликлини ка	Школа	Центр доп. Образован ия	Университе т
Площадь жилья, м²		83863	9318	9318	9318	6989	6989	4659	4659	4659	9318	9318	9318		16307	16307				
Количество квартир, ед.	60 м² / кв.	1404	156	156	156	117	117	78	78	78	156	156	156		272	272				
Площадь коммерции, м²		12647	1513	1280	1071	1002	1002	775	770	775	1589	1281	1589		2447	2447				
Площадь админ. объектов, м²																				
Площадь соц. объектов, м²		3131												3131	39560		11833	27727		
Площадь объектов обр-ния, м²																				
Площадь объектов гостеприимства, м²																				
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	2800	311	311	311	233	233	156	156	156	311	311	311		544	544				
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	11992	875	726	1346	1388	1388	544	475	544	1089	1028	1089	1500	2324	2324				
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	22445	1549	2085	1697	2837	2646	2860	276	1483	1624	1819	1625	1944	4017	4017				
Расчётные парковки:		1176	132	130	128	97	97	66	66	66	132	130	132		228	228				
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	928	103	103	103	77	77	52	52	52	103	103	103		180	180				
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	144	16	16	16	12	12	8	8	8	16	16	16		28	28				
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	104	13	11	9	8	8	6	6	6	13	11	13		20	20				
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.																			
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.	6												6	50		30	20		
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.																			
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.																			
Парковки наземные, м.		111	27	19	8			8	5	5	20	19			18	18				
Парковки в паркинге, м.		790	75	80	91	81	81	42	38	42	85	90	85		452	181				271
Строительный объём, м³		468319	47590	46137	43289	39805	39805	26816	25470	26816	56708	47345	56708	11830	565085	112113	67617	133202	53278	198875
Количество секций, ед.	350 м² / с.	47	5	5	5	4	4	3	3	3	5	5	5		9	9				
Высота 1-го эт. / высота тип. эт, м.		4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	3/3	4/3	4/3	4/4	4/4	4/4	4/4
Количество пользователей, чел.																				
Количество сотрудников, чел.	15 м² / ч.																			
Площадь паркинга общая, м²		23736	2277	2427	2584	2432	2432	1282	1163	1282	2565	2727	2565		14419	4919				9500
Площадь застройки, м²		24453	2693	2328	2099	1841	1841	1432	1365	1432	2864	2330	2864	1364	29296	4423	4889	8303	4439	7242
Площадь земельного участка, м²		90462	7487	8268	7799	10319	9843	11651		5681	8013	7832	8014	5555	113560	16859	9497	52991	20419	13794
Коэффициент застройки	0,8	0,27	0,36	0,28	0,27	0,18	0,19	0,24		0,25	0,36	0,3	0,36	0,25	0,26	0,26	0,51	0,16	0,22	0,53
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,36	1,75	1,58	1,66	1,01	1,06	1,14		1,18	1,68	1,7	1,68	0,56	0,97	1,4	1,25	0,52	0,46	2,04
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	310	415	376	399	226	237	268		275	388	397	388		48	323				
Средняя этажность		5-8	6-8	6-8	8	6-8	6-8	5-8	5-8	6-8	5-8	6-8	5-8	2	3-8	5-8	6	3	3	8
Отступы от границ зем. уч., м		1,5-8,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	8,5	1,5-18,5	1,5	1,5	18,5	5	1,5

Примечание:
*Проектом принято, что территория проектирования находится в территориальной зоне Ж-Р, согласно ПЗиЗ "город Дербент" (постановление от 11.09.2012 №20-7). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технико-экономические показатели

Лист

55

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Рыночный 1	Блок 27	Блок 28	Блок 29	Блок 30	Блок 31	Блок 32	Квартал Рыночный 2	Бизнес- центр 1	Бизнес- центр 2	Бизнес- центр 3	Гостиница	Администра- ция	ТРЦ 1	ТРЦ 2
Площадь жилья, м ²		62899	16307	9318	6989	13978	9318	6989								
Количество квартир, ед.	60 м ² / кв.	1051	272	156	117	233	156	117								
Площадь коммерции, м ²		10898	2712	1599	1168	2473	1739	1207	101773						46140	55633
Площадь админ. объектов, м ²									124585	26547	23584	23831		50623		
Площадь соц. объектов, м ²																
Площадь объектов обр-ния, м ²																
Площадь объектов гостеприимства, м ²									19383				19383			
Расчётное население, чел.	30 м ² / ч.	2098	544	311	233	466	311	233								
Площадки различного назначения, м ²	3,1 м ² / ч.	7394	1252	1099	1628	779	2057	579								
Площадь озеленения территории, м ²	6 м ² / чел.	12066	2412	2088	1672	2154	2075	1665								
Расчётные парковки:		893	231	132	99	199	133	99	3405	265	236	238	124	506	923	1113
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	694	180	103	77	154	103	77								
Для жилья гостевые	1 м / 600 м ² пл.	108	28	16	12	24	16	12								
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м ² пл.	91	23	13	10	21	14	10	2036						923	1113
Для административных объектов	1 м / 100 м ² пл.								1245	265	236	238		506		
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.															
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.															
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.								124				124			
Парковки наземные, м.		120	17	24	25	22	25	7								
Парковки в паркинге, м.		560	118	86	94	92	110	60	3136	236	183	210	240	478	871	918
Строительный объём, м ³		372385	93365	57082	44829	81699	56159	39251	1771048	184820	160439	165636	144475	356283	352676	406719
Количество секций, ед.	350 м ² / с.	35	9	5	4	8	5	4								
Высота 1-го эт. / высота тип. эт; м.		4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/4	4/4	4/4	4/4	4/4	4/4	4/4	4/4
Количество пользователей, чел.									500				500			
Количество сотрудников, чел.	15 м ² / ч.								8427	1770	1573	1589	120	3375		
Площадь паркинга общая, м ²		17558	3566	2581	2851	2778	3624	2158	109873	8280	6418	7364	8428	16752	30493	32138
Площадь застройки, м ²		19045	4893	2879	2088	4464	2834	1887	80498	6478	5399	5149	6220	14847	19225	23180
Площадь земельного участка, м ²		56606	12174	9198	7903	10626	10078	6627	125310	10303	9903	9424	10058	18594	32548	34480
Коэффициент застройки	0,8	0,34	0,4	0,31	0,26	0,42	0,28	0,28	0,64	0,63	0,55	0,55	0,62	0,8	0,59	0,67
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,61	1,86	1,47	1,39	1,81	1,46	1,56	2,84	3,38	3,03	3,31	2,77	3,62	2,35	2,55
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	371	447	338	295	439	309	352								
Средняя этажность		5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	6-8	6-8	3-10	8	8	8	8	10	3	3
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Примечание:

*Проектом принято, что территория проектирования находится в территориальной зоне Ж-Р, согласно ПЗиЗ "город Дербент" (постановление от 11.09.2012 №20-7). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технико-экономические показатели

Лист

56

Показатель	Норматив/ ориентир	Квартал Парадный	Блок 33	Блок 34	Блок 35	Блок 36	Блок 37	Блок 38	Блок 39	Блок 40	Блок 41	Блок 42	Квартал Духовный	Квартал Парк	Квартал Гостепри имства
Площадь жилья, м²		90855	6989	6989	6989	6989	6989	11648	6989	11648	16307	9318			
Количество квартир, ед.	60 м² / кв.	1520	117	117	117	117	117	195	117	195	272	156			
Площадь коммерции, м²		15128	1167	1167	1167	1167	1167	1867	1154	1750	2842	1680			161471
Площадь админ. объектов, м²														20764	
Площадь соц. объектов, м²															
Площадь объектов обр-ния, м²															
Площадь объектов гостеприимства, м²															
Расчётное население, чел.	30 м² / ч.	3031	233	233	233	233	233	389	233	389	544	311			
Площадки различного назначения, м²	3,1 м² / ч.	12030	962	962	962	962	962	2076	962	1304	1579	1299			
Площадь озеленения территории, м²	6 м² / чел.	22830	1069	1471	1493	1604	5436	1696	2248	1492	4955	1366			
Расчётные парковки:		1288	99	99	99	99	99	165	99	164	232	133	1500	400	3230
Для жилья постоянные	330 м/тыс.жит.	1003	77	77	77	77	77	129	77	129	180	103			
Для жилья гостевые	1 м / 600 м² пл.	156	12	12	12	12	12	20	12	20	28	16			
Для коммерческих объектов	1 м / 120 м² пл.	129	10	10	10	10	10	16	10	15	24	14			3230
Для административных объектов	1 м / 100 м² пл.													400	
Для социальных объектов	1 м / 5-7 р. м.												1500		
Для объектов образования	1 м / 5-7 р. м.														
Для объектов гостеприимства	1 м/5 р. м.+ 5 г.														
Парковки наземные, м.		140	10	18	18	10	10	18	8	11	24	13		400	
Парковки в паркинге, м.		898	72	72	72	72	72	132	73	100	136	97			1630
Строительный объём, м³		549141	42088	42088	42088	42088	42084	68430	42088	65517	101807	60863		103829	930993
Количество секций, ед.	350 м² / с.	52	4	4	4	4	4	7	4	7	9	5			
Высота 1-го эт. / высота тип. эт; м.		1,3333333	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3	4/3		5/5	4/4
Количество пользователей, чел.													15000	500	
Количество сотрудников, чел.	15 м² / ч.												500	50	
Площадь паркинга общая, м²		27020	2174	2174	2174	2174	2171	3961	2174	3013	4088	2917			65198
Площадь застройки, м²		27380	2096	2096	2096	2096	2098	3415	2096	3171	5152	3064		5191	33301
Площадь земельного участка, м²		79472	5731	6734	6790	7067	7298	11108	6787	7889	12320	7748	262452	21491	65198
Коэффициент застройки	0,8	0,34	0,37	0,31	0,31	0,3	0,29	0,31	0,31	0,4	0,42	0,4		0,24	0,51
Коэффициент плотности застройки	2,4	1,67	1,8	1,53	1,52	1,46	1,42	1,57	1,52	2,08	1,89	1,8		0,97	3,48
Плотность населения, чел/га	300 ч. / га	381	407	346	343	330	319	350	343	493	442	401			
Средняя этажность		4-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-8	5-7	4-8		4	4
Отступы от границ зем. уч., м		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Примечание:

*Проектом принято, что территория проектирования находится в территориальной зоне Ж-Р, согласно ПЗиЗ "город Дербент" (постановление от 11.09.2012 №20-7). Предельные параметры разрешенного строительства определяются в проекте планировке территории на основании разработанной концепции.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

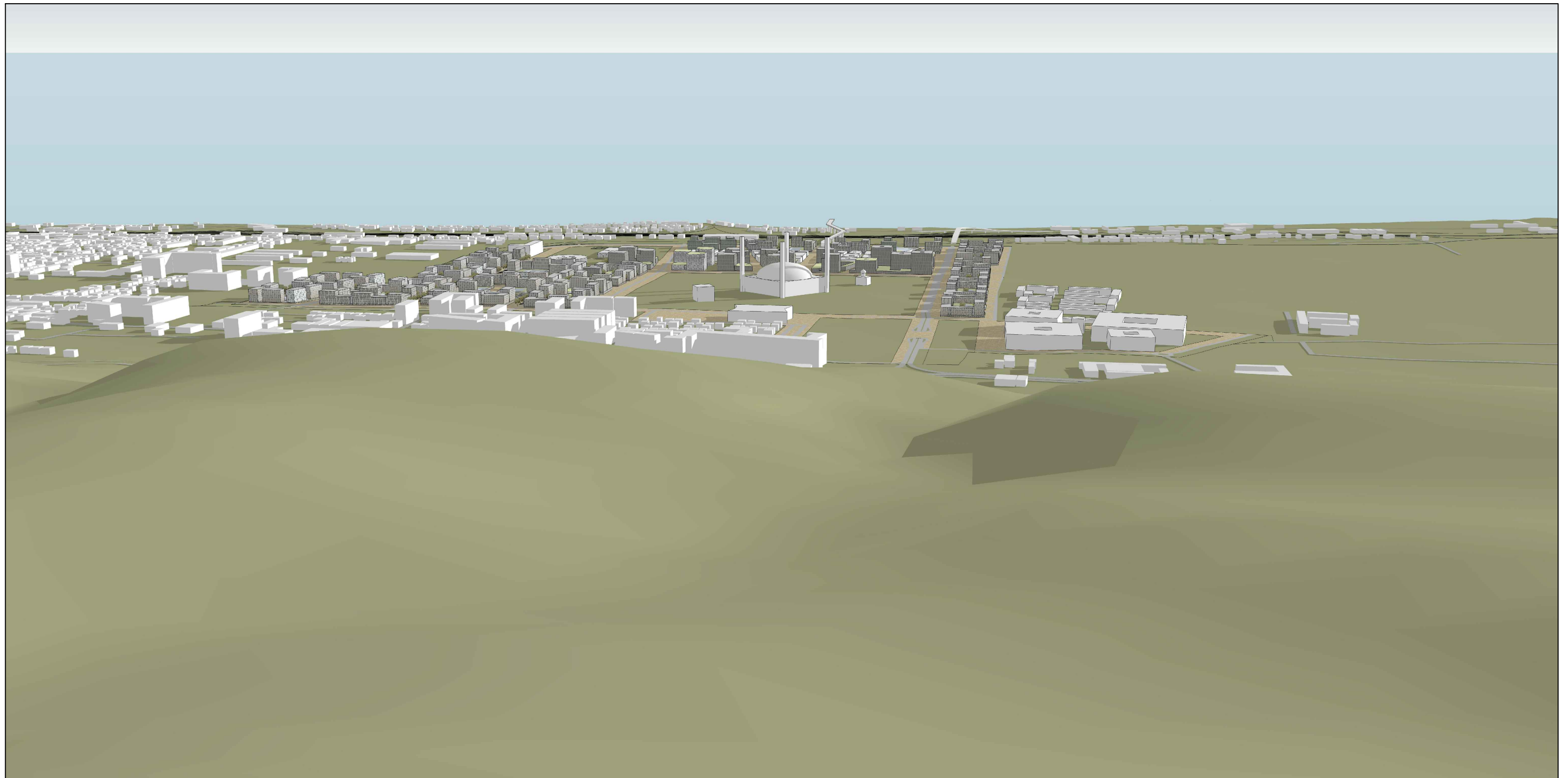
Технико-экономические показатели

Лист

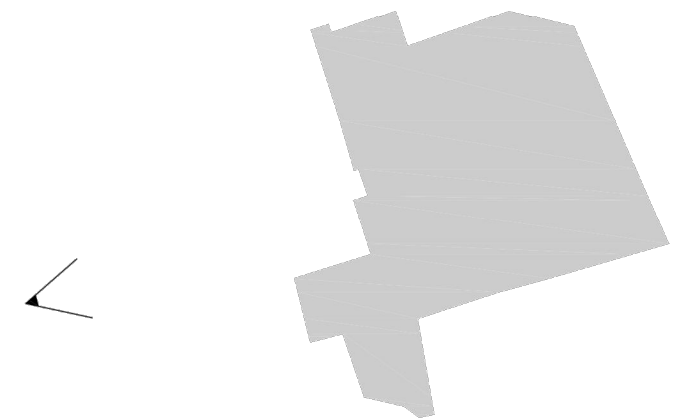
57

06 К

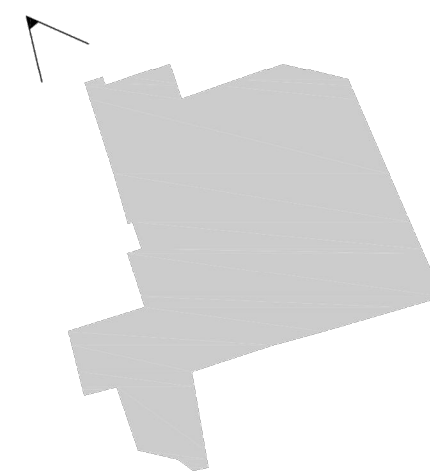
БЛОК ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО
РЕШЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

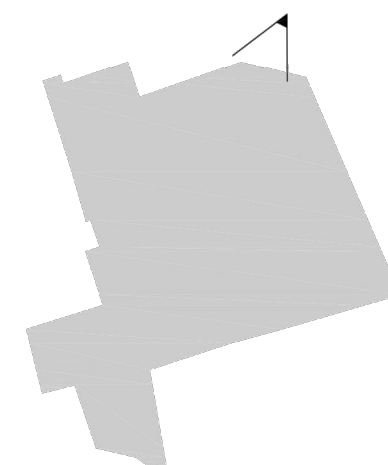
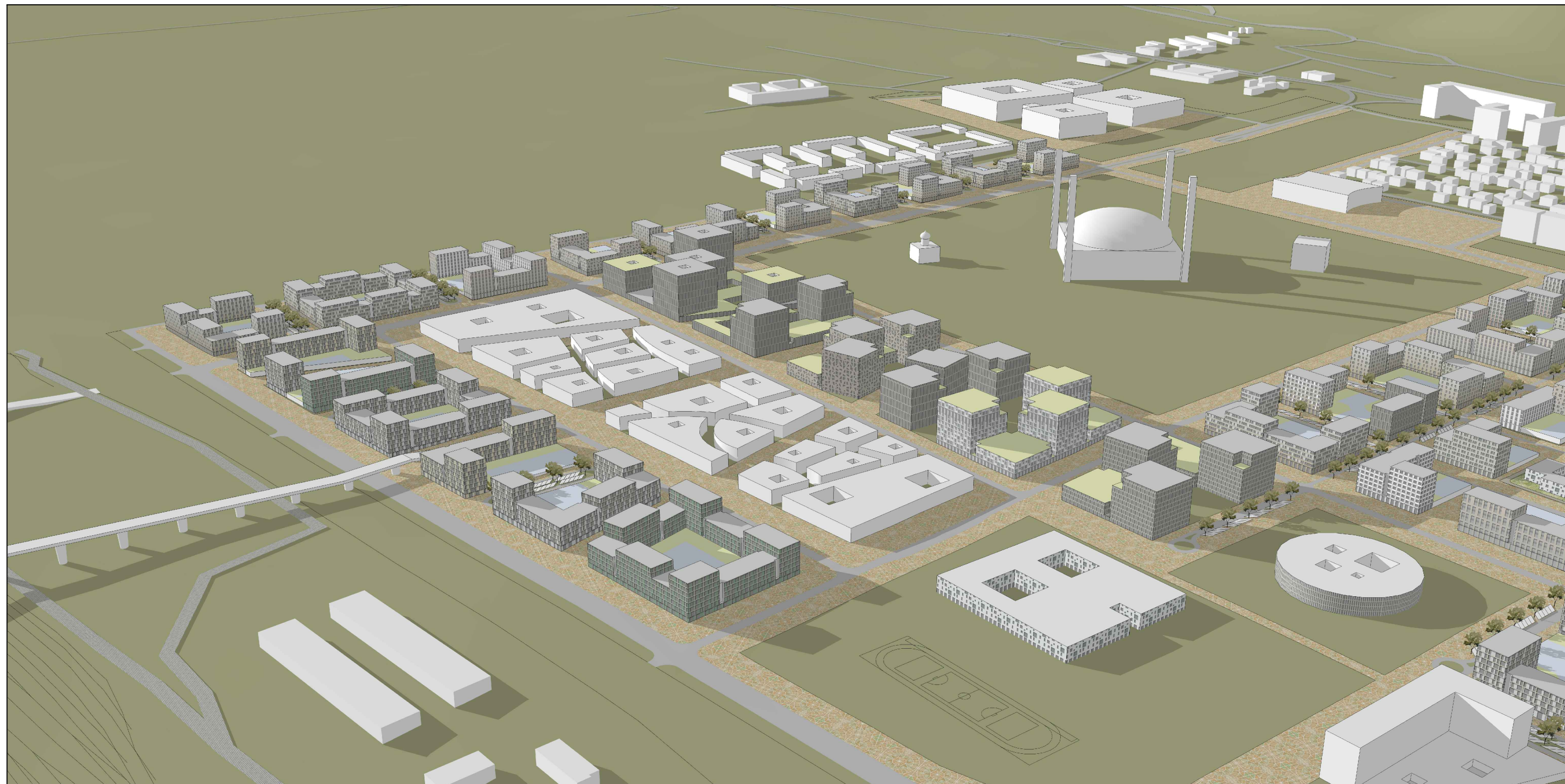


ЭТАП 3. ЭСКИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



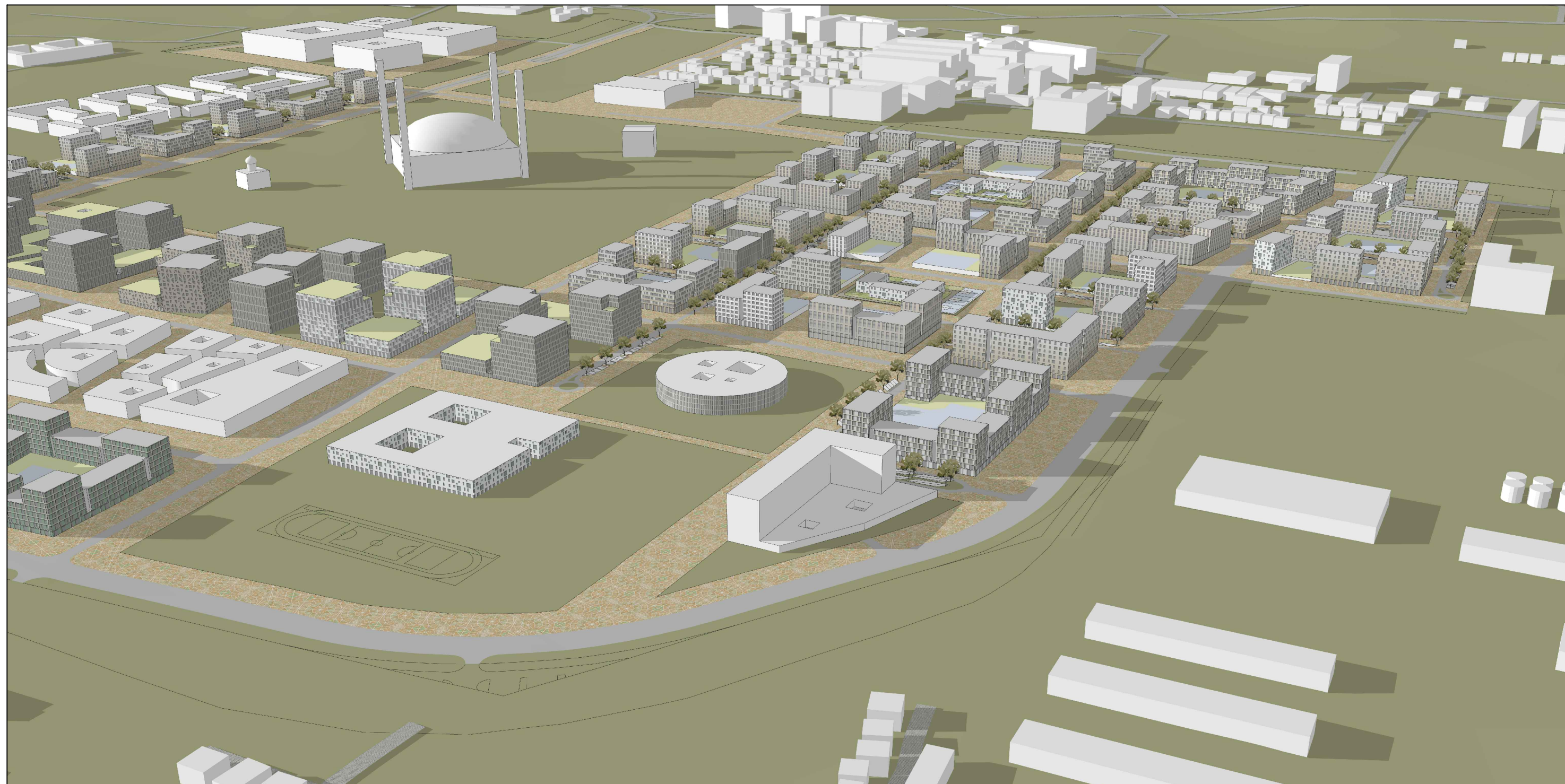
УКРУПНЕННЫЙ МАССИНГ



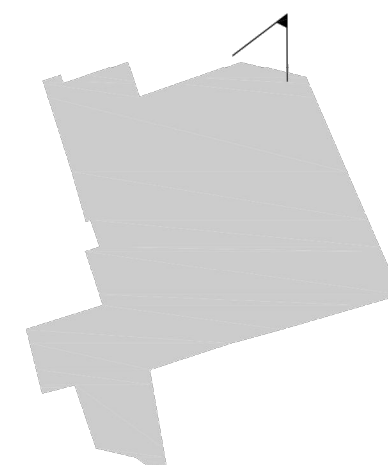


ЭТАП 3. ЭСКИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

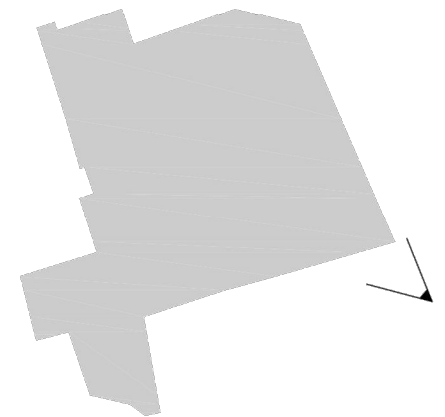
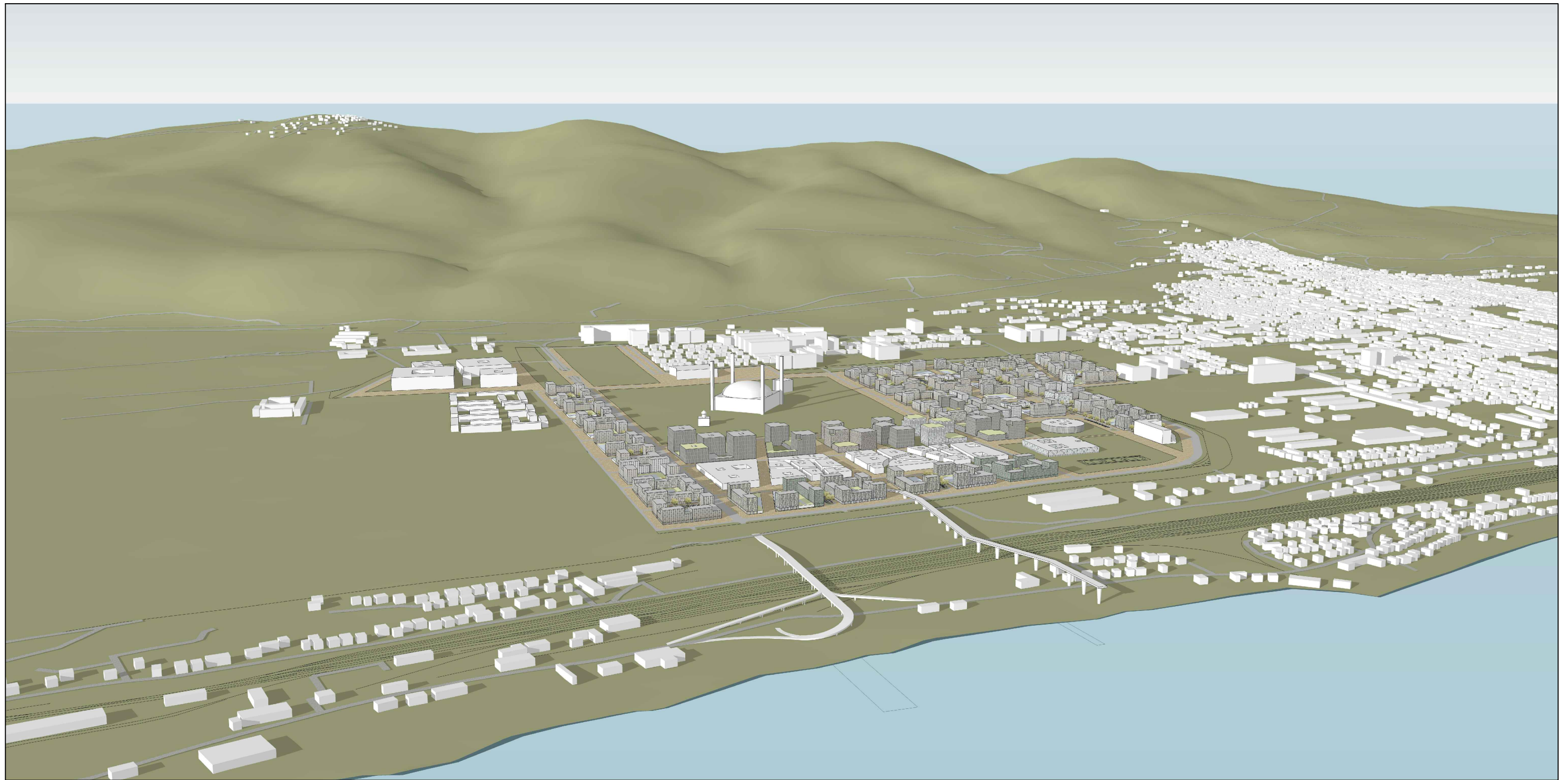
УКРУПНЕННЫЙ МАССИНГ

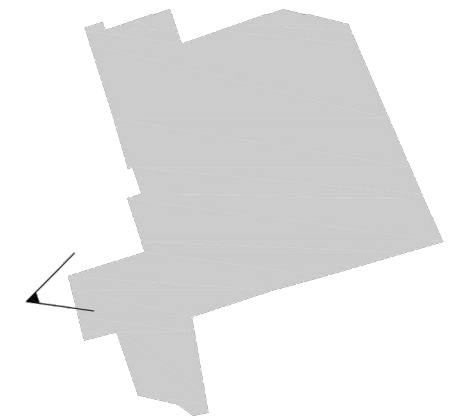
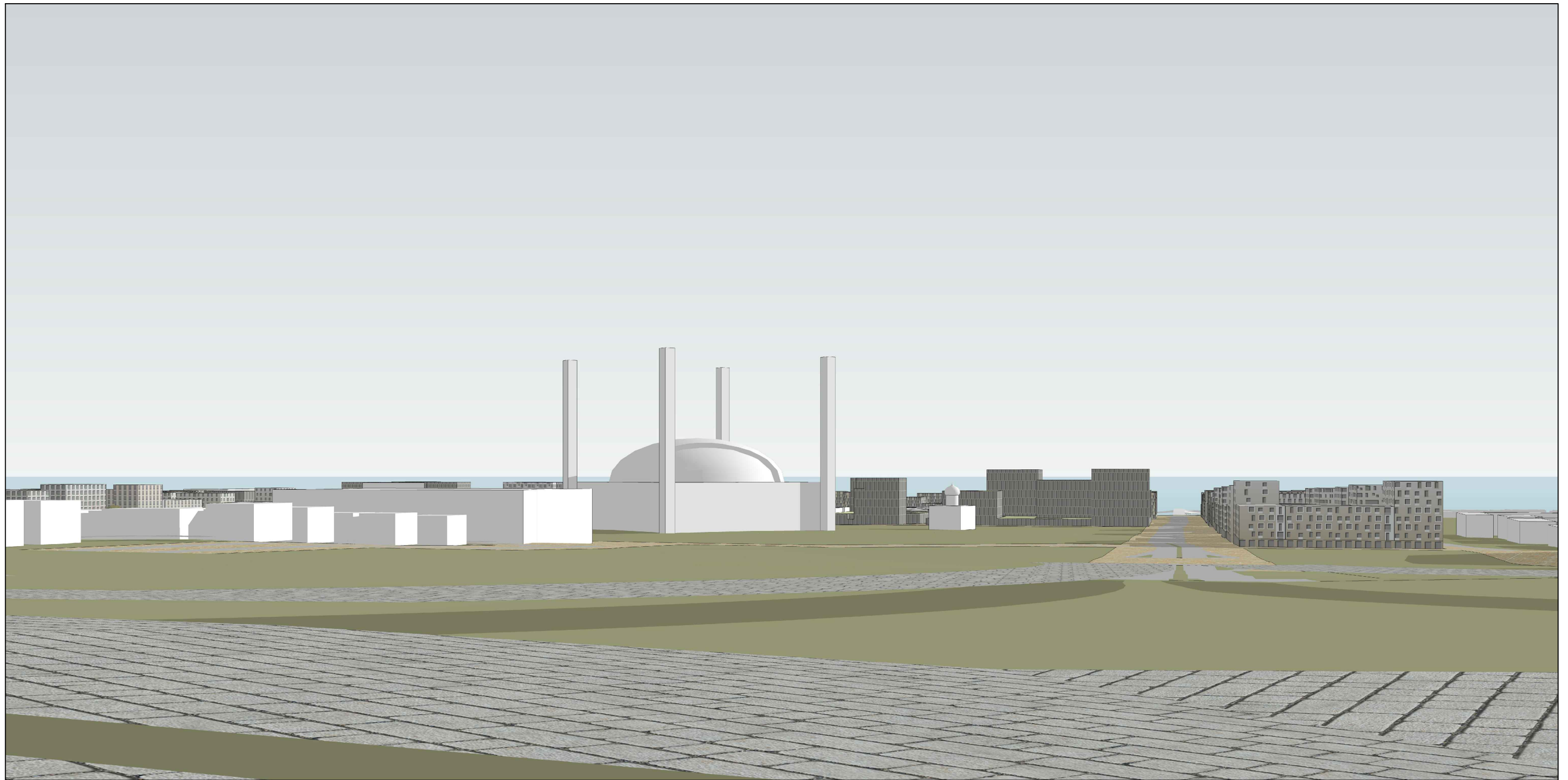


ЭТАП 3. ЭСКИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



УКРУПНЕННЫЙ МАССИВ





07 3

БЛОК ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку документации по объекту: «Микрорайон «Южный»».

1. Вид документации	Транспортная система «Южный квартал» в г. Дербент
2. Границы территории проектирования	Определить проектом
3. Заказчик	
4. Разработчик документации	
6. Основание для разработки градостроительной документации	Техническое задание
7. Ранее выполненная документация	Эскизный проект застройки микрорайона для объекта: «Микрорайон «Южный»».
8. Цель разработки и задачи проекта	Разработать улично-дорожную сеть микрорайона «Южный квартал».
	Определить пропускную способность улично-дорожной сети. Смоделировать транспортную систему проектируемого микрорайона в нескольких сценариях. Предусмотреть мероприятия по инженерной подготовке территории.
10. Основные требования к составу и форме представляемых материалов:	
10.1. Состав и содержание проекта	Определить проектом.
10.2. Порядок обмена данными при подготовке документации	Для обмена данными в электронном виде установлены следующие форматы:
	- для текстовых файлов: PDF, DOC, DOCX;
	- для растровых файлов: PDF или JPEG;
	- для векторных файлов: DWG, DXF, SKP;
	- данные предоставляются в системе координат (МСК-05).
10.3. Иные условия	Вести разработку материалов в трехстороннем формате: заказчик, разработчик, автор эскиза застройки микрорайона «Микрорайон «Южный»».
11. Основные требования к проектным решениям:	
11.1. Требования к архитектурно-планировочной и функциональной организации территории:	За функциональную организацию территории принять решения «Эскизного проекта застройки микрорайона для объекта: «Микрорайон «Южный»»
11.2. Требования по обеспечению территории объектами социально-бытового обслуживания:	Расчет транспортного обслуживания населения и гостей микрорайона выполнить с учетом потребностей планируемой застройки в соответствии с Генеральным планом «Эскизного проекта застройки микрорайона для объекта: «Микрорайон «Южный»»
11.3. Требования к организации транспортного обслуживания:	Решить систему инженерно-технического обеспечения территории с учетом положений «Эскизного проекта застройки микрорайона для объекта: «Микрорайон «Южный»».

Сценарии для моделирования транспортной системы:
1. Религиозный праздник
Частота условно 2 раза в год. Полная загрузка Духовного комплекса с 15 000 посетителей. Гости из Южного Дагестана, много гостей не из Дербента.
Сценарий: гости из республики приезжают с севера и с юга по а/д Кавказ. Гости из Дербента приезжают по Сальмана и местным подключающим улицам. Проектом предусматривается направление гостей в центр гостеприимства, где располагаются гостевые парковки емкостью 1578 мест. Возможно использование подземных парковок торгового центра под открытым небом емкостью 1789 мест в качестве гостевых.
Будет полезно детализировать церемониальный сценарий главных праздников и от него построить логику прибытия и отъезда паломников: ранним ли утром начало, какова длительность празднования и пр.
Будет полезно определить состав приезжающих гостей на личном и общественном транспорте. Будет полезно определить среднее или целевое число пассажиров в 1 автомобиле. Получается 4 пассажира, исходя из емкости гостевых автостоянок. Требования к парковкам смягчаются, если закладывать прибытие части гостей из Дербента на общественном транспорте.
Дискуссионный вопрос — это отбытие гостей. В процессе проектирования неоднократно высказывалось устремление оставить гостей на подольше, чтобы они посетили торговый центр под открытым небом и прогулялись по району. Можно закладывать распределенное по времени отбытие гостей, что может смягчить нагрузку на транспортную систему.
Необходимо определить: справляется ли транспортная система с такой нагрузкой. Нужны ли меры по дополнительному паркованию. Нужно ли отклонять трафик с юга на улицу Шеболдаева, чтобы не перегружать въездной узел?
2. Пятничная молитва
Частота еженедельно. Преимущественно гости из Дербента.
Мероприятие более короткое, чем большой религиозный праздник. Предполагаемые гости – жители Дербента и ближайших поселений. Сценарий транспорта аналогичен религиозному празднику — целевое паркование гостей в центре гостеприимства и подземной парковке ТЦ под открытым небом.
Интуитивно предполагаем более интенсивный приезд и отъезд гостей, так как большинство уже знакомы с локацией, а не приехали из дальних уголков, соответственно будет меньше желание остаться и прогуляться под давлением пятничных семейных и личных дел.

						Техническое задание 1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		59

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку документации по объекту: «Микрорайон «Южный»».

	<p>3. Административный форум</p> <p>Частота условно 3–4 раза в год. Сценарий предусматривает прибытие VIP гостей с перекрытием трассы их прибытия и ограничение доступа на улицы вокруг блока администрации, гостиницы, бизнес-центров.</p> <p>Высокопоставленные гости двигаются по а/д Кавказ на ул. Изобильную (проектируемая широтная связь а/д Кавказ и Шеболдаева) к блоку административных зданий. На меридиональных улицах, окружающих блок административных зданий, вводится ограничение дорожного движения и доступа.</p> <p>Определить: как функционирует транспортная система района в ситуации частичного перекрытия.</p>
	<p>4. Свадебные церемонии</p> <p>Частота еженедельно, несколько церемоний в день. Сценарий предусматривает прибытие молодоженов со свитой к дворцу бракосочетания, паркование и выход из машин, перемещение машин на стоянку во время церемонии, прохождение церемонии и посадка в машины после церемонии, выезд и движение к залу торжеств.</p> <p>Определить: оптимальный маршрут въезда свадебных церемоний, который будет минимально мешать всем остальным пользователям района.</p>
	<p>5. Утренний выезд жителей</p> <p>Ежедневный сценарий. Необходимо определить, как справляется транспортная система с выездом расчётного числа автомобилей из паркингов в течение одного утреннего часа.</p>
	<p>6. Вечерний въезд жителей</p> <p>Ежедневный сценарий. Необходимо определить, как справляется транспортная система с возвратом расчётного числа автомобилей в паркинги в течение одного вечернего часа.</p>
11.4. Решение системы инженерного оборудования:	<p>Решить систему инженерно-технического обеспечения территории с учетом положений «Эскизного проекта застройки микрорайона для объекта: «Микрорайон «Южный»».</p> <p>Расположение инженерных объектов принять на основании Генерального плана и Сводного плана инженерных сетей.</p>
11.5 Требования к благоустройству, озеленению и санитарной очистке территории	<p>В местах пересечений тротуаров и второстепенных улиц предусмотреть повышение уровня проезжей части в уровень тротуара с сохранением водоотведения улицы.</p> <p>Обеспечить максимальный процент озеленения в профиле улицы. Исключить: вымывание грунта; попадание талых и дождевых вод с газона на пешеходную часть улицы; возможность заезда автотранспорта на озелененную территорию.</p>
11.6. Требования к решению вопросов инженерной подготовки	<p>Предусмотреть мероприятия по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов.</p> <p>Запроектировать систему отвода ливневых стоков и предусмотреть мероприятия по защите зданий и сооружений от подтопления и затопления. Исключить: сброс поверхностных стоков с твердых покрытий проезжих частей напрямую «на рельеф»; попадание поверхностных вод в подземные слои и водоносные горизонты.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Техническое задание 2

Лист

60