

№ экз. ____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
Г. КАСПИЙСК, МКР «КЕМПИНГ», В РАЙОНЕ УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 05:48:000010:6776**

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

Каспийск, 2022

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
Г. КАСПИЙСК, МКР «КЕМПИНГ», В РАЙОНЕ УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 05:48:000010:6776**

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

Каспийск, 2022

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

Лист

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть. Чертеж планировки территории	ПП – 1	1:1 000

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть		
2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа	ПП – 2	1: 20 000
2.2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП – 3	1:1 000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП – 4	1:1 000
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	ПП – 5	1:1 000
2.5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП – 6	1:1 000

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

№	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть. Чертеж межевания территории	ПМ – 7	1:1 000

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Графическая часть		
2.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ПМ – 8	1:1 000

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

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

Оглавление

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
Введение	5
1. Красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	11
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	14
2.1 Краткая характеристика территории в границах проекта планировки	14
2.2 Существующее использование территории проектирования	17
2.3 Планируемое развитие территории в границах элемента планировочной структуры	19
2.4 Характеристики объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур	21
3. Положение об очередности планируемого развития территории	23
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	24
ПРИЛОЖЕНИЕ	25

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и проект межевания территории в г. Каспийск, разработан в соответствии со статьями 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании Постановления Администрации городского округа «город Каспийск» № 629 от 27.04.2022 г. в рамках задания на подготовку документации по планировке территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

В качестве исходных данных для разработки документации на территорию использованы:

Данные Единого государственного реестра недвижимости, а именно выписок из ЕГРН и кадастровых паспортов территории (КПТ) на территорию производства работ.

Результаты геодезической съемки, выполненной на поверенном геодезическом оборудовании.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения комплексного развития территории, выделения элементов планировочной структуры: жилых кварталов, зон размещения объектов общественного и коммунального назначения, установления границ для размещения и строительства линейных объектов, а также установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков территории общего пользования.

При разработке проекта были учтены положения и требования следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

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

3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
4. Воздушный кодекс от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды»;
8. Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
9. Федеральный закон Российской Федерации от 04.05.1999 № 96 «Об охране атмосферного воздуха»;
10. Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 № 28 «О гражданской обороне»;
11. Федеральный закон от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
12. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
13. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
14. Федеральный закон Российской Федерации от 23.11.2009 № 261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
15. Федеральный закон Российской Федерации от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;
16. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.2011 № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса»;
17. Федеральный закон Российской Федерации от 31.03.1999

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

№ 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

18. Федеральный закон Российской Федерации от 27.07.2010
№ 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

19. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ
«О водоснабжении и водоотведении»;

20. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной
тайне»;

21. Федеральный закон от 27.07.2006 № 1 49-ФЗ
«Об информации, информационных технологиях и защите
информации»;

22. Постановление Правительства Российской Федерации от
29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о
безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;

23. Постановление Правительства Российской Федерации от
17.10.2009 № 823 «О схемах и программах перспективного развития
электроэнергетики»;

24. Постановление Правительства Российской Федерации от
11.08.2003 № 486 «Об утверждении правил определения размеров
земельных участков для размещения воздушных линий
электропередачи и опор линий связи, обслуживающих
электрические сети»;

25. Постановление Правительства Российской Федерации от
08.08.2012 № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской
Федерации и о внесении изменений в некоторые акты
Правительства Российской Федерации»;

26. Постановление Правительства Российской Федерации от
05.09.2013 № 782 «О схемах водоснабжения и водоотведения»;

27. Постановление Правительства Российской Федерации от
05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения
государственной экспертизы проектной документации и результатов
инженерных изысканий»;

28. Приказ Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года
N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного

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

использования земельных участков»;

29. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

30. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

31. Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 29.07.2011 г. № 316 «Об утверждении схемы размещения генерирующих объектов электроэнергетики на основе использования возобновляемых источников энергии на территории Российской Федерации»;

32. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.07.2013 г. № 310 «Об утверждении методических указаний по анализу показателей, используемых для оценки надежности систем теплоснабжения»;

33. Письмо Федерального агентства лесного хозяйства от 13.12.2012 г. № НК-03-54/14278 «О применении положений приказа Федерального агентства лесного хозяйства России от 10.06.2011 № 223 в части объектов электроэнергетики»;

34. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402;

35. Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов утвержденные Постановлением

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

45. СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»;

46. СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;

47. СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям»;

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

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

50. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года);

51. ГОСТ 17.2.1.01-76 «Охрана природы. Атмосфера. Классификация выбросов по составу» (с Изменением № 1);

52. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

53. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Дагестан от 30 декабря 2021 г. N 372 (РНГП);

54. Схема водоснабжения и водоотведения муниципального образования ГО «город Каспийск» на период до 2036 года.

Документы территориального планирования:

1. Генеральный план городского округа «город Каспийск».
2. Правила землепользования и застройки городского округа «город Каспийск».

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

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

1. Красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий.

Красные линии разработаны проектом планировки и отражены в графической части на Чертеже планировки территории, отображающем красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 1 – Перечень координат красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	209 890,33	358 552,96
2	209 909,94	358 575,66
3	209 849,47	358 628,04
4	209 829,86	358 605,34
1	209 890,33	358 552,96
5	209 899,89	358 530,28
6	209 894,71	358 535,11
7	209 830,35	358 595,07
5	209 899,89	358 530,28
8	209 907,87	358 539,57
9	209 917,65	358 550,95
10	209 928,69	358 561,37
11	209 932,01	358 565,14
12	209 938,67	358 572,70

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

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

13	209 939,55	358 571,96
14	209 950,15	358 582,60
15	209 963,83	358 596,36
8	209 907,87	358 539,57
16	209 949,81	358 610,82
17	209 921,00	358 582,89
18	209 903,92	358 597,57
19	209 898,22	358 602,47
20	209 886,84	358 612,26
21	209 875,46	358 622,05
22	209 874,11	358 623,64
23	209 862,70	358 633,44
24	209 851,28	358 643,23
25	209 879,48	358 671,60
16	209 949,81	358 610,82
26	209 813,04	358 611,19
27	209 869,54	358 669,33
28	209 829,25	358 653,35
26	209 813,04	358 611,19

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 2 – Границы территории проектирования

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	209 869,41	358 669,19
2	209 813,04	358 611,19
3	209 830,35	358 595,07
4	209 894,71	358 535,11
5	209 899,89	358 530,28
6	209 907,87	358 539,57
7	209 917,65	358 550,95
8	209 928,69	358 561,37
9	209 932,01	358 565,14
10	209 938,67	358 572,70
11	209 939,55	358 571,96
12	209 950,15	358 582,60
13	209 963,84	358 596,34
14	209 949,81	358 610,82
15	209 932,71	358 625,51
16	209 927,03	358 630,40
17	209 915,65	358 640,19
18	209 904,27	358 649,98
19	209 902,31	358 652,01
20	209 890,90	358 661,81
21	209 879,48	358 671,60
22	209 875,28	358 675,26
23	209 869,53	358 669,34
1	209 869,41	358 669,19
		10762 кв.м

Границы красной линии, существующих элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отражены на «Чертеже планировки территории».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1 Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Город Каспийск - крупный промышленный центр, находится в республике Дагестан, на побережье Каспийского моря, в 17 км южнее г. Махачкалы, в 14 км от железнодорожной станции Махачкала, 5 км до аэропорта «Уйташ». Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» г. Каспийск, включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением».

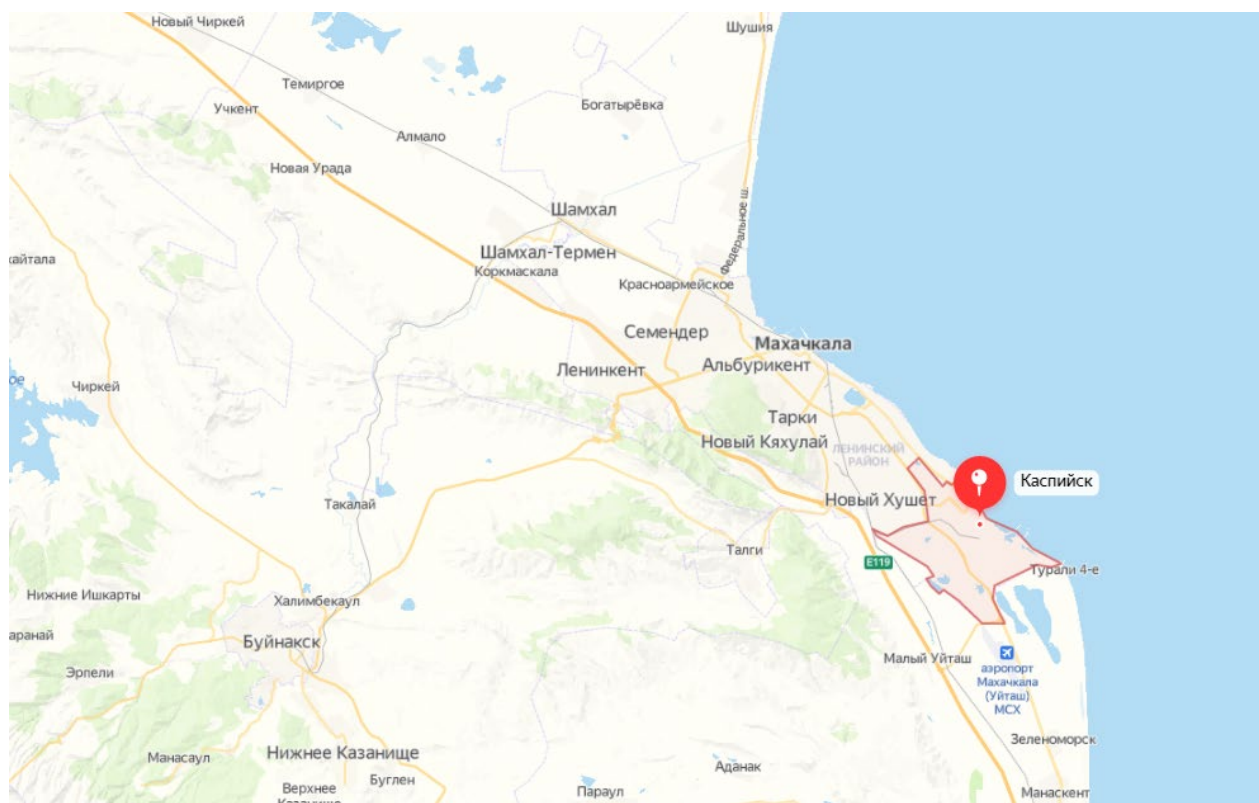


Рисунок 1. Территориальное положение г. Каспийск

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Дагестан численность населения ГО «город Каспийск» на 1 января 2021 года составляет 128 663 человек. Согласно официальным статистическим данным численность населения постоянно растет, в том числе за счет

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

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

положительного естественного прироста населения и активных миграционных процессов. В связи с этим в городе Каспийске существует потребность в формировании нового жилищного фонда.

Проект планировки разработан на территорию в г. Каспийске в границах ул. 25а линия, ул. Связная, ул. Каспийская.

С востока к проектируемому участку примыкает многоэтажный жилой дом и детский сад, с юга – территория школы, с запада – жилая застройка, с севера – незастроенная территория.

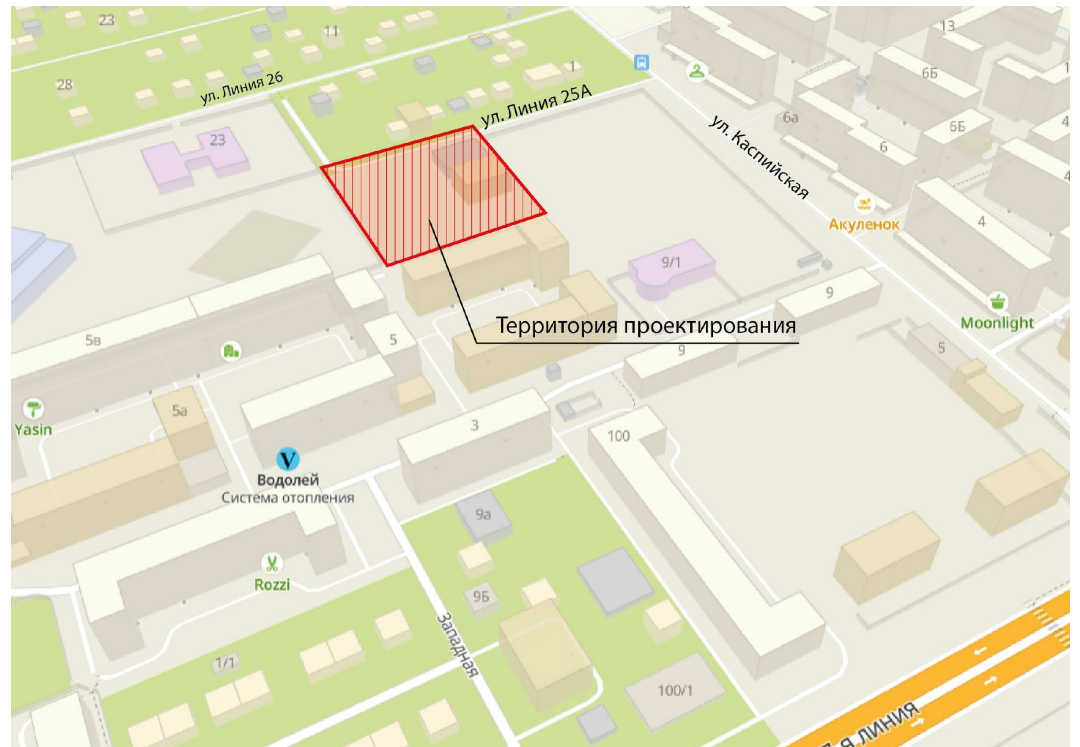


Рисунок 2. Территория проектирования

Исходя из сведений Единого государственного реестра недвижимости, в настоящее время участки составляющие территорию находятся в собственности физических лиц.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «город Каспийск», проектируемая территория отнесена к градостроительной зоне ЖЗ.

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

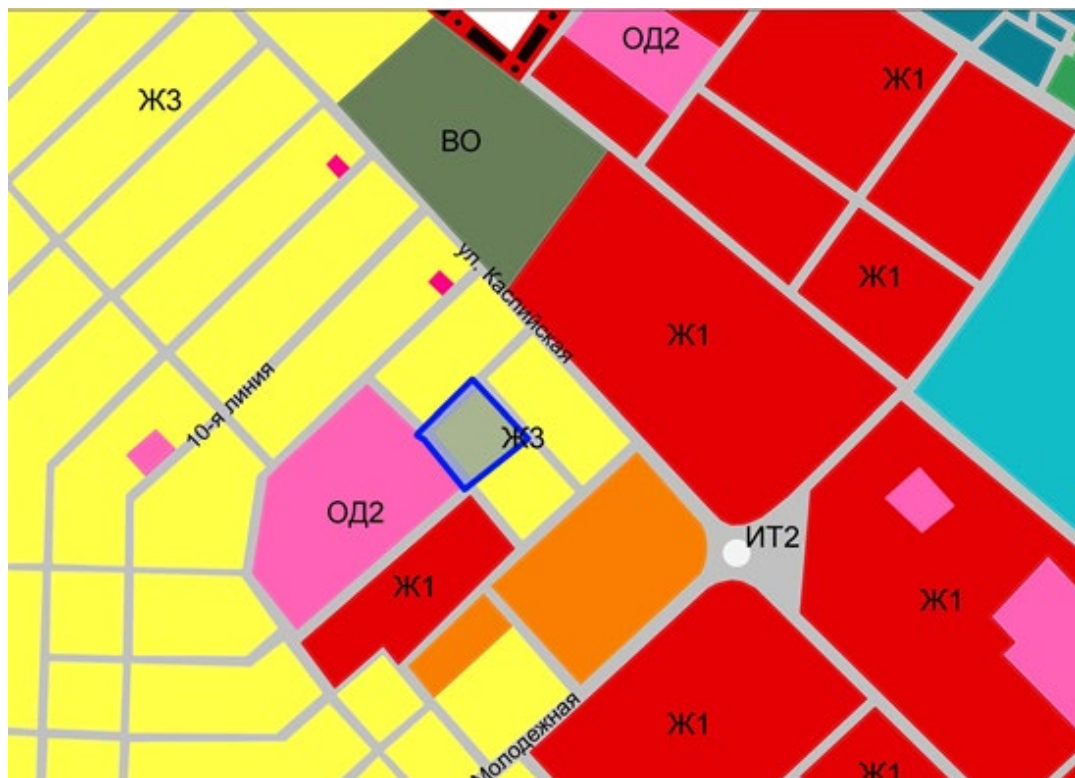


Рисунок 3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования ПЗЗ

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

2.2 Существующее использование территории проектирования

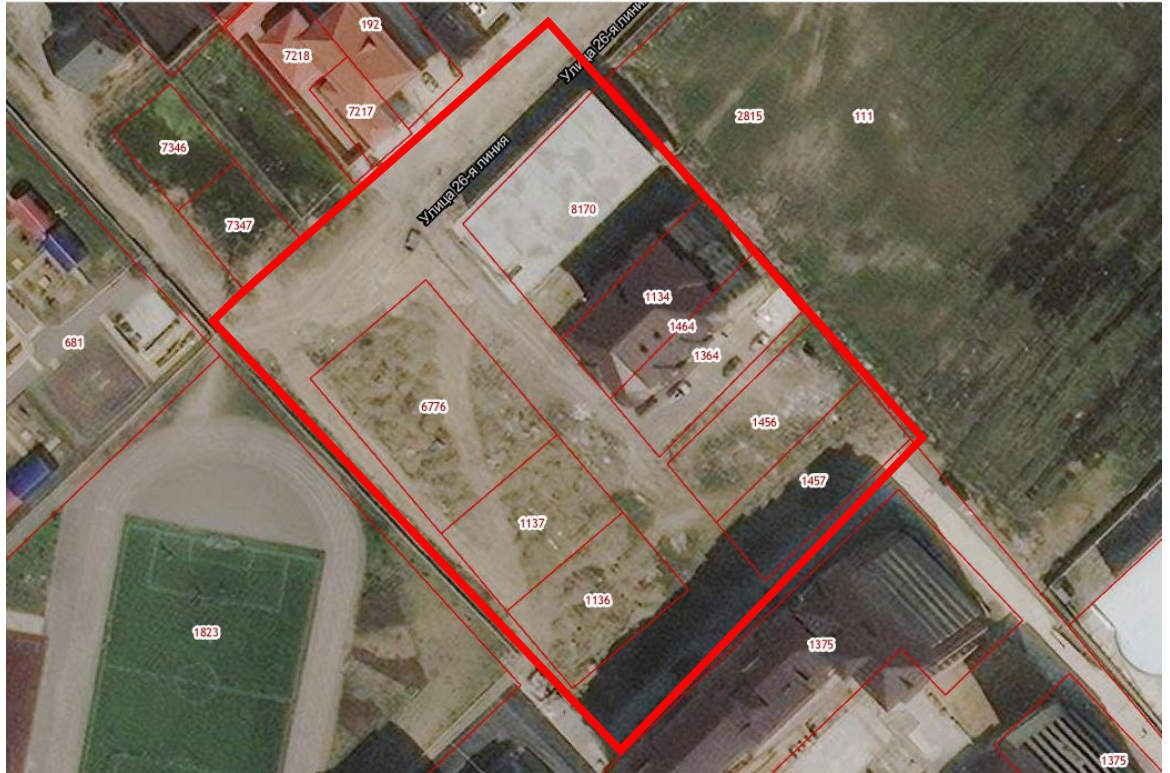


Рисунок 4. Территория проектирования на публичной кадастровой карте

На территории нового градостроительного освоения, сформированы земельные участки. На участках с кадастровыми номерами расположены: 05:48:000010:8170 – строящийся магазин, 05:48:000010:1464, 05:48:000010:1364, 05:48:000010:1134 – многоквартирный жилой дом. Участки свободные от застройки: 05:48:000010:6776, 05:48:000010:1137, 05:48:000010:1136, 05:48:000010:1457, 05:48:000010:1456.

Существующая застройка представлена зданием и сооружением, располагающимися в границах территории проекта планировки, учтенные в соответствии с действующим законодательством, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Характеристики объектов приведены в таблице 3.

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

Таблица 3 – Характеристики существующих объектов капитального строительства в границах проекта планировки

Кадастровый номер	Адрес	Назначение	Наименование	Площадь, м ²	Этажность (в том числе подземных)	Год ввода в эксплуатацию
05:48:000010:7345	Линия 25а, № 2,4	торгово-офисный центр	-	-	-	-
05:48:000010:2769	ул. Угловая, № 6	Жилой дом	Жилой дом	1244	3	2015

* по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

В типологическом отношении территорию проектирования можно охарактеризовать, как имеющую возможности перспективной застройки, ввиду отсутствия ограничений соседними планировочными структурами, а также установленных в соответствии с действующим законодательством публичных или частных сервитутов на земельных участках, образующих территорию проектирования.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2.3 Планируемое развитие территории в границах элемента планировочной структуры

Территория проектирования 1,07 га, представляет собой земельные участки с кадастровыми номерами 05:48:000010:8170, 05:48:000010:1364, 05:48:000010:1134, 05:48:000010:6776, 05:48:000010:1137, 05:48:000010:1136, 05:48:000010:1457, 05:48:000010:1456, 05:48:000010:1464.



Рисунок 5. Планировочные решения территории проектирования

В рамках проекта планировки предполагается развитие территории с целью формирования жилой среды в городском пространстве, технико-экономические показатели представлены в таблице 5.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проектом планировки территории предлагается:

Размещение: многоэтажного жилого дома, парковок.

Таблица 4 – Экспликация проектируемого здания

№ п/п	Наименование сооружения	S застройки ГНС, м ²	S застройки ГНС, поэт. м ²
1	Многоквартирный жилой дом, 8 эт.	397	3176

Благоустройство: проектом предусмотрено максимальное озеленение посадкой деревьев и кустарников разнообразных пород. Проезды выполнены асфальтобетоном а тротуары покрыты брусчаткой. Запроектированное озеленение способствует созданию благоприятного микроклимата, защищают от шума и пыли, являются частью общего архитектурного ансамбля.

Таблица 5 – Основные технико-экономические показатели проекта

Наименование	Единица измерения	Современное состояние	Планируемое развитие	Итого
1. ТЕРРИТОРИЯ				
Площадь проектируемой территории – всего	м ²	10761	10761	10761
в том числе территории зон:				
жилых зон	м ²	8661	8241	8241
зон зеленых насаждений общего пользования	м ²	0	420	420
внутриквартальные проезды	м ²	2100	2100	2100
в том числе территории объектов:				
Площадь застройки, ГНС	м ²	1300	650	1950
Площадь застройки, поэтажная	м ²	3900	3676	7576
2. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	чел.	40	110	150
Плотность населения	чел./га	37	102	139
3. МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ				
Коэффициент застройки		0,12	0,06	0,18
Коэффициент плотности застройки		0,4	0,34	0,7
Коэффициент озеленения		0	0,04	0,04
Максимальная этажность	эт.	5	8	8
Места организованного хранения легковых автомобилей	м/м	9	9	9

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

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

2.4 Характеристики объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур

Социальная инфраструктура – совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения. Сюда относятся: жилье, его строительство, объекты социально-культурного назначения, вся сфера жилищно-коммунального хозяйства, предприятия и организации систем здравоохранения, образования, дошкольного воспитания; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом; розничная торговля, общественное питание, сфера услуг, спортивно-оздоровительные учреждения; пассажирский транспорт и связь по обслуживанию населения; система учреждений, оказывающих услуги правового и финансово-кредитного характера (юридические консультации, нотариальные конторы, сберегательные кассы, банки) и др.

Территория проектирования обеспечена объектами образования, дошкольного воспитания расположенными в радиусе доступности.

Развитие социальной инфраструктуры обусловлено проектированием и строительством таких объектов, как: жилой дом, розничная торговля, сфера услуг.

Документацией по планировке территории предусмотрена улично-дорожная сеть в увязке с планировочной структурой проектируемой и прилегающей территории, а также обеспечением транспортных связей с общегородским центром.

Транспортные связи проектируемой территории жилого комплекса с другими территориями города Каспияска осуществляются по ул. 25а линия, внутриквартальным проездам. Система внутривортовых проездов и парковок, обеспечивает свободный проезд и разворот автотранспорта, спецтехники.

Принятая транспортная и пешеходная схема обеспечивает нормальное и безопасное движение транспорта и пешеходов, а также проезд всех типов машин для обслуживания микрорайона, тушения возможных пожаров, всех объектов микрорайона непосредственно.

Ширина проездов принята 6,0 м, с местами для парковки

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

автотранспорта, внутриквартальные проезды от 4,0 м. Транспортные связи общественного транспорта осуществляются по существующим маршрутам движения общественного транспорта с местами остановок для высадки/посадки пассажиров.

В рамках проекта планировки каждый проектируемый жилой дом обеспечивается элементами коммунальной инфраструктуры. Инженерно-техническое обеспечение прилегающих территорий обеспечивается перспективными инженерными сетями и сооружениями. Инженерные сети прокладываются согласно техническим условиям.

На территории участка имеются все необходимые для функционирования объекта строительства коммуникации. В границах участка не обнаружены коммуникации требующие переноса. Участок находится в сложившейся жилой застройке вне зоны опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод. Защита от поверхностных вод предусмотрена вертикальной планировкой участка.

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

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории представляет собой часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, градостроительные многоуровневые и многофункциональную последовательность действий, направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Проектом предлагается следующая очередность планируемого развития территории:

- В случае необходимости уточнение конфигурации земельных участков.
- Внесение изменений в ПЗЗ, перевод зоны ЖЗ в зону Ж1.
- Развитие инженерного обеспечения территории, строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.
- Благоустройство территории: строительство внутриворотовых проездов с организацией парковочных мест; организация озелененной территории с размещением детских и спортивных площадок.
- Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

На проектируемой территории предусмотрено размещение следующих объектов капитального строительства: многоквартирные жилые дома, подземная парковка, объекты инженерной инфраструктуры.

Развитие территории в 2 этапа.

1 этап – на стадии реализации, магазин, жилой многоквартирный дом.

2 этап – строительство объектов капитального строительства, 2022-2024 год, благоустройство территории.

3 этап – строительство индивидуальных жилых домов на реализацию данного этапа планируется до 4 лет, 2023-2026 г.

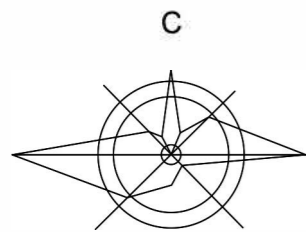
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
 (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
 Г. КАСПИЙСК, МКР «КЕМПИНГ», В РАЙОНЕ УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 05:48:000010:6776

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Экспликация объектов капитального строительства:

- 1 - проектируемый 8-ми этажный жилой дом
- 2 - проектируемый индивидуальный жилой дом
- 3 - существующий 5-ти этажный жилой дом
- 4 - строящийся магазин

Условные обозначения:

	граница территории проектирования
	устанавливаемые красные линии
	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	среднеэтажный жилой дом
	индивидуальный жилой дом
	магазин
	проектируемое озеленение

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки и межевания территории), расположенной по адресу: г. Каспийск, МКР «Кемпинг», в районе участка с кадастровым номером 05:48:000010:6776			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия
						ПП	1	8	
							Чертеж планировки территории		
							М 1:1000		

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАСПИЙСК»

Орджоникидзе ул., 12, г. Каспийск, 368300, тел.: 8(246)5-14-11, факс: 8(246)5-10-00 сайт: www.kaspiysk.org,
e-mail: kasp.info@yandex.ru, ОКПО 04046996; ОГРН 1020502132551; ИНН/КПП 0545011427/055401001

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 24 » 04 2022г.

№ 629

«О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной по адресу: г. Каспийск, МКР «Кемпинг», в районе участка с кадастровым номером 05:48:000010:6776

На основании заявления Шерифова Ш.Н от 06.04.2022г. №1309, в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с п. 20, ч.1, ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «город Каспийск», в целях обеспечения комплексного развития территории, выделения элементов планировочной структуры: зон размещения объектов общественного и коммунального назначения, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования, установления границ для размещения и строительства линейных объектов, а также установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры в г. Каспийск, Администрация городского округа «город Каспийск», -

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Разрешить Шерифову Ш.Н за счёт собственных средств (внебюджетных средств) осуществить подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной по адресу: г. Каспийск, МКР «Кемпинг», в районе участка с кадастровым номером 05:48:000010:6776, общей площадью 1 га (приложение № 2).

2.Утвердить техническое задание на разработку проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной по адресу: г. Каспийск, МКР «Кемпинг», в районе участка с кадастровым номером 05:48:000010:6776 (приложение №1).

3.Обязать Шерифова Ш.Н.

3.1. Разработать проект планировки и межевания территории, осуществить данные проектные работы в соответствии с действующим законодательством на актуальной топографической основе М1:500 – М1:2000 согласно схеме (приложение 2)

3.2. После подготовки документации по планировке территории предоставить её в Администрацию городского округа «город Каспийск» для проведения проверки на соответствие утверждённому заданию на подготовку документации по планировке территории и требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3. Предоставить необходимые материалы для проведения публичных слушаний по проекту планировки и межевания территории.

4. Отделу строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» опубликовать настоящее постановление в газете «Трудовой Каспийск» и разместить на официальном сайте городского округа «город Каспийск» www.kaspiysk.org в сети «Интернет».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

**Глава городского округа
«город Каспийск»**



Б.И. Гонцов

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку проекта планировки территории (проект планировки и проект
межевания территории), расположенной по адресу: г. Каспийск, МКР
«Кемпинг», в районе земельного участка с кадастровым номером
05:48:000010:6776

№	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1.	Вид проектной документации	Проект планировки и проект межевания территории
2.	Заказчик	Шерифов Ш.Н.
3.	Основание для проектирования	- Постановление Главы Администрации городского округа «город Каспийск» от _____ № _____
	Источник финансирования	Собственные средства
	Общие сведения о территории разработки ППТ	Участок расположен в г. Каспийск, МКР «Кемпинг», в районе земельного участка с кадастровым номером 05:48:000010:6776
4.	Нормативно – правовая база	<p>1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.</p> <p>2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.</p> <p>3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».</p> <p>4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне».</p> <p>5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».</p> <p>6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>7. Федеральный закон от 12.02.1998 №28 «О гражданской обороне».</p> <p>8. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».</p> <p>9. СП 140,13330,2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения» (утв. Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.12.2012г. №122/ГС).</p> <p>10. СП 42,1330,2016 «СНиП 2,07,01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями №1 и №2).</p> <p>11. СП 476.1325800,2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24.01.2020г. №33/пр).</p> <p>12. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016г. №1033/пр) (с изменениями и дополнениями).</p> <p>13. СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»; «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016г. №1033/пр) (с изменениями и дополнениями).</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Информация о необходимости обеспечения территории проектирования объектами гражданской обороны и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций; - Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (технические условия); - Имеющаяся предпроектная и проектная документация, содержащая основные концептуальные решения и основные технико-экономические показатели; <p>Дополнительные исходные данные Разработчик запрашивает самостоятельно, при необходимости с привлечением Заказчика.</p>
8.	Состав проекта планировки и межевания территории	<p>Состав проекта планировки и межевания территории:</p> <p>1. основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</p> <p>2. материалы по обоснованию проекта планировки территории</p> <p>3. проект межевания территории</p> <p>Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <p>1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) красные линии; б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения; <p>2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства, жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории.</p> <p>Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают материалы в графической форме и</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Информация о необходимости обеспечения территории проектирования объектами гражданской обороны и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций; - Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (технические условия); - Имеющаяся предпроектная и проектная документация, содержащая основные концептуальные решения и основные технико-экономические показатели; <p>Дополнительные исходные данные Разработчик запрашивает самостоятельно, при необходимости с привлечением Заказчика.</p>
8.	Состав проекта планировки и межевания территории	<p>Состав проекта планировки и межевания территории:</p> <p>1. основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</p> <p>2. материалы по обоснованию проекта планировки территории</p> <p>3. проект межевания территории</p> <p>Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <p>1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) красные линии; б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения; <p>2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства, жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории.</p> <p>Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают материалы в графической форме и</p>

пояснительную записку.

Графические материалы выполняются в масштабе

1:500/1:1000/1:2000 на топографической основе и содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая должна включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия (при наличии объектов культурного наследия вблизи или на территории проектирования);
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) предложение по архитектурно-планировочной организации территории
- 8) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Перечень и наименование схем при необходимости могут быть дополнены.

Пояснительная записка, обосновывающая принятые решения, должна содержать:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических материалов и пояснительной записки и содержит предложения по межеванию земельного участка (проектное межевание), а также расчеты и обоснования границ земельных участков проектируемых объектов капитального строительства.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя чертежи межевания территории, выполненные в масштабе 1:500/1:1000/1:2000.

На схеме межевания отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия (при наличии);
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

Пояснительная записка содержит сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания, обоснование принятых решений, в том числе, обоснование размеров и границ земельных участков, основные технико-экономические показатели проекта.

9.	Общие требования и содержание проекта	<p>На первом этапе проекта разработать архитектурно-планировочную концепцию развития территории в виде эскизных предложений и укрупненных ТЭП. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Благоустройство территории выполнить с учетом обеспечения условий доступности приоритетных объектов и услуг в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения в рамках программы «Доступная среда». Предусмотреть открытые автостоянки, велосипедные дорожки, организация мест для отдыха, предусмотреть возможность организации массовых мероприятий. Инженерное обеспечение. Точки подключения к инженерным сетям принять в соответствии с исходными данными от эксплуатирующих организаций. Ориентировочные нагрузки на инженерные коммуникации принять из расчета для аналогичных объектов, организация вывоза бытовых отходов и мусора, улучшение качества жизни с помощью технологии городской информатики для повышения эффективности обслуживания и удовлетворения нужд граждан в рамках проекта «Цифровой город». Озеленение и благоустройство зон отдыха, повышение качества показателей состояния окружающей среды в соответствии с проектами «Чистый воздух» и «Чистая вода», национального проекта «Экология». Предусмотреть комплекс различных информационных систем и средств автоматизации, обеспечивающих безопасность в городском округе «город Каспийск» в рамках программы «Безопасный город».</p>
10.	Согласование проекта планировки и межевания территории.	<p>Согласование Проекта следует осуществлять в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ. Проект планировки территории подлежит согласованию с контрольно-надзорными органами и заинтересованными организациями Республики Дагестан и городского округа «город Каспийск» в объеме, определенном действующим законодательством. Разработчик обеспечивает техническое сопровождение процедуры согласования и защиту разработанного проекта в согласующих организациях, по результатам согласований выполняет корректировку проектной документации.</p>
11.	Количество экземпляров, передаваемых Заказчику	<p>1. ППТ и ПМТ предоставляется: - на бумажном носителе в 2 экземплярах; - на электронном носителе на DVD+R диске в форматах Word, Excel – текстовые документы, AutoCAD-чертежи. 2. Технический отчет о выполнении инженерных изысканий в 4 экземплярах на бумажном и электронном носителе.</p>

И. о. Начальника Отдела архитектуры
и строительства администрации
городского округа «город Каспийск»



Г.Г. Магомедов

Схема границ территории проектирования



граница территории, применительно к которой осуществляется
Подготовка документации по планировке территории