



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«СЕЛО ДЖАЛГАН»

«17» 02 2026г.

№ 01

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**О подготовке документации по планировке территории в границах
сельского поселения «село Джалган» муниципального района
Дербентский район Республики Дагестан для развития территории в
целях строительства коттеджного поселка «Клубный поселок Инжир»**

Рассмотрев предложение Общество с Ограниченной Ответственностью "Специализированный Застройщик "Эмпайр Девелопмент" о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах села Джалган сельского поселения «село Джалган» муниципального района Дербентский район, руководствуясь ст.45, ст.46 Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «село Джалган», в соответствии с Генеральным планом сельского поселения «село Джалган» Дербентского района, утвержденным Решением Собрании депутатов муниципального района «Дербентский район» от 28.11.2025 №36/6, Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением Собрании депутатов сельского поселения «село Джалган» Дербентского района от 10.09.2024 №25/4, в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения и создания условий устойчивого развития сельского поселения «село Джалган» Дербентского района, постановляю:

1. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории площадью 4,1 га в селе Джалган в границах земельных участков с кадастровыми номерами 05:07:000073:43, 05:07:000073:48, 05:07:000073:44, 05:07:000073:60, 05:07:000073:59, 05:07:000073:47, 05:07:000073:51, 05:07:000073:52, 05:07:000073:7154, 05:07:000073:7155, 05:07:000073:7156, 05:07:000073:7158, 05:07:000073:7157, 05:07:000073:7159, 05:07:000073:7160, 05:07:000073:7161, 05:07:000073:7162, 05:07:000073:1913, 05:07:000073:1912, в срок до 30.03.2026 г.

2. Границы территории сельского поселения «село Джалган» муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан, в отношении которой разрабатываются проект планировки территории и проект межевания территории, определяются согласно Схеме, прилагаемой к настоящему Постановлению (приложение № 1). Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории - средства заявителя.

3. Утвердить техническое задание на подготовку проекта планировки территории (приложение 2).

4. Установить срок подачи физическими и (или) юридическими лицами предложений, касающихся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего Постановления, - в течение 14 (четырнадцати) дней со дня опубликования настоящего Постановления.

5. Настоящее постановление разместить в сети Интернет на официальном сайте администрации Дербентского района (<https://derbrayon.ru>) и опубликовать в газете "Дербентские известия".

6. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального образования
сельское поселение «село Джалган»



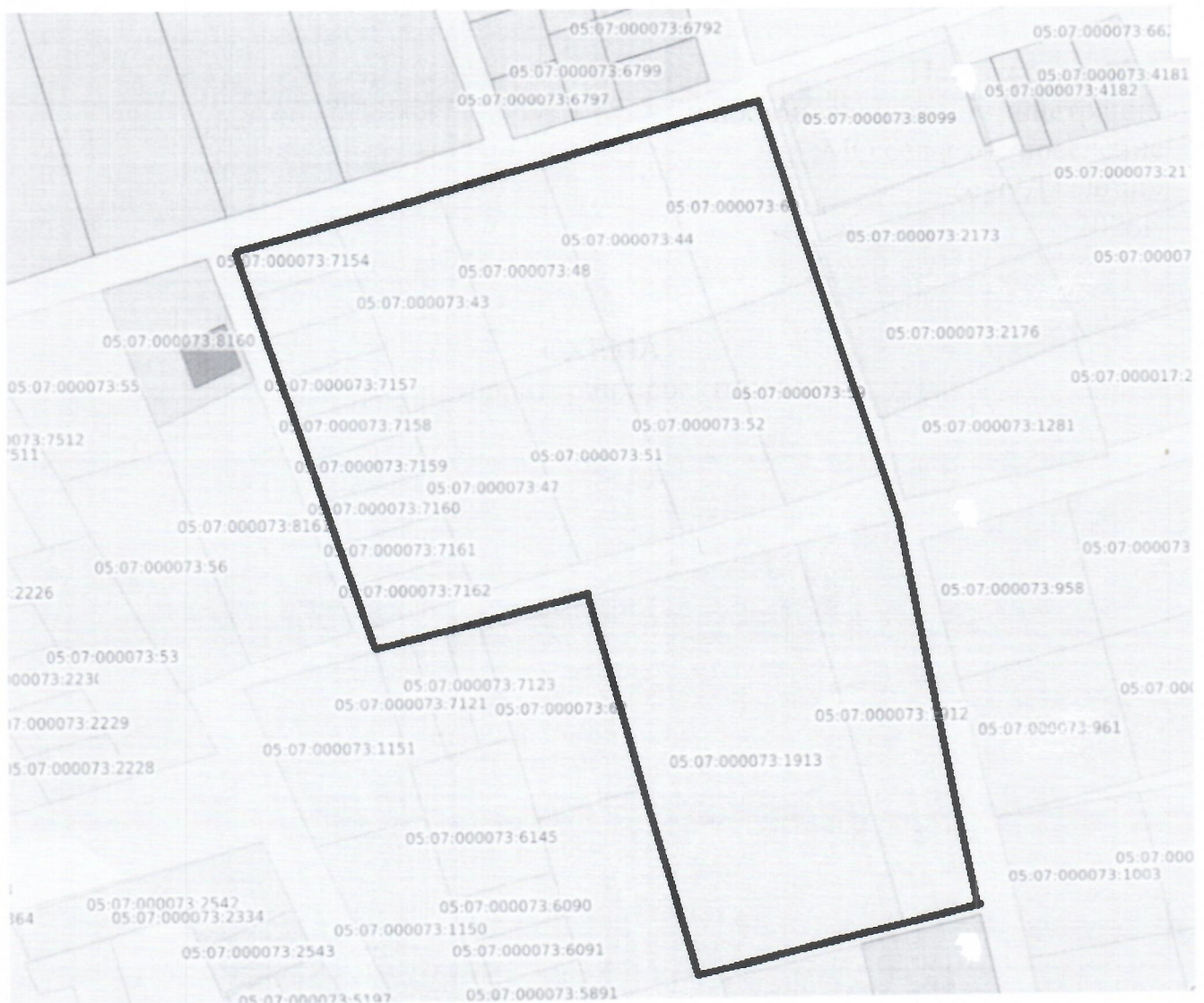
Гаджиев Т.А.



Пр. тожение № 1
к постановлению администрации
МО сельское поселение

«село Джалган»
«17» 02, 2026г.

СХЕМА границ территории проектирования



граница территории проектирования



Приложение № 2
к постановлению администрации
МО сельское поселение
«село Джалган»
«17» 02 2026г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по проекту планировки территории, совмещенным с проектом межевания микрорайона жилой застройки, в селе Джалган сельского поселения «село Джалган» Дербентского муниципального района Республики Дageстан

I. Характеристика объекта проектирования.

Проектируемая территория расположена с. Джалган Дербентского муниципального района и состоит из земельных участков с кадастровыми номерами 05:07:000073:43, 05:07:000073:48, 05:07:000073:44, 05:07:000073:60, 05:07:000073:59, 05:07:000073:47, 05:07:000073:51, 05:07:000073:52, 05:07:000073:7154, 05:07:000073:7155, 05:07:000073:7156, 05:07:000073:7158, 05:07:000073:7157, 05:07:000073:7159, 05:07:000073:7160, 05:07:000073:7161, 05:07:000073:7162, 05:07:000073:1913, 05:07:000073:1912, находящиеся северо-западнее города Дербент, восточнее Федеральной дороги «Кавказ» Р-217.

Ориентировочная площадь территории в границах подготовки проекта планировки и межевания составляет 4,7 га (уточнить проектом).

Проектируемая территория должна иметь четкую градостроительную структуру, при этом планировкой достичь:

- нормированную плотность застройки;
- разнообразие видов занятости и предоставления услуг;
- хорошую систему собственной инфраструктуры: объекты социально культурного и коммунально-бытового назначения;
- определенную степень автономности;
- уточнение транспортных связей и обеспечение транспортной доступности;
- гармоничную целостность;
- единую транспортную и дорожную систему и четкую иерархию дорог;
- определение территорий общего пользования;
- определение территорий озеленения.

Площади территорий под типы застройки определить в соответствии с градостроительной структурой.

Учесть сейсмическое районирование.

II. Требования к составу проектной документации.

Состав разрабатываемой документации должен соответствовать требованиям, установленным ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003)

Проект планировки территории

Основная часть

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории. Пояснительная записка. Том 1.
2. Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий. М 1:1000

3. Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000
4. Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000
Материалы по обоснованию проекта
5. Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка. Том 2
6. Схема положения проектируемой территории в структуре города. М 1:20000
7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
8. Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1000
9. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000
10. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000
11. Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:1000

Проект межевания территории

1. Чертеж межевания территории (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории), М 1:1000;
2. Чертеж межевания территории (границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границы застроенных земельных участков), М 1:1000. (учесть часть земельных участков, работы по межеванию которых уже выполнены).
3. Ведомость координат характерных точек земельных участков;
4. Градостроительные планы земельных участков.
5. Разбивочный чертеж красных линий, включая окаймляющие элементы улично-дорожной сети, М 1:1000.

III. Текстовые материалы.

Пояснительная записка должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

1. Существующее использование территории.

Включает описание границ проектирования, основных планировочных и транспортных связей, состояния и использования объектов капитального строительства; правовую характеристику землепользования, функциональное, строительное, ландшафтное использование территории земельных участков; сводные технико-экономические показатели использования территории, включающие:

- баланс территории;
- показатели по застройке территории;
- характер правового режима землепользования и использования объектов капитального строительства.

2. Жилищный фонд и предпосылки развития территории, в том числе:

- развитие структуры жилых образований;
- развития коммунально-обслуживающей структуры.

3. Объекты социальной инфраструктуры и общественные территории, предпосылки развития социальной инфраструктуры и общественных территорий, в том числе:

- определение потребности в развитии объектов социальной инфраструктуры;
- принципы размещения объектов социальной инфраструктуры на проектируемой территории;
- предложения по размещению объектов социальной инфраструктуры по элементам проектируемой территории.

4. Существующее состояние окружающей среды, предпосылки развития территории с

учетом санитарно-эпидемиологических и природоохранных ограничений.

Пояснительная записка включает:

-климатические условия;

-гидрогеологические условия;

-зеленые насаждения;

-водные объекты;

-атмосферный воздух;

-санитарная очистка;

-акустический режим.

-нормативные санитарно-эпидемиологические и природоохранные ограничения использования территории;

-характеристику зон сверхнормативного воздействия по фактору шума и загрязнению атмосферного воздуха и предложения по их сокращению;

- установление границ водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос.

5. Транспортное обслуживание территории, в том числе:

-расчет интенсивности движения и загрузки улично-дорожной сети транспортными потоками, построение цифrogramмы величин транспортных потоков;

-анализ возможности развития транспортного потенциала территории;

-организация пешеходного движения;

-предложения и мероприятия по развитию пассажирского транспорта и его обустройство;

-расчет потребности в автостоянках;

-характеристика параметров планируемого развития транспортной инфраструктуры.

6. Существующее состояние и развитие инженерного обеспечения территории:

-анализ современного состояния и загрузки инженерных коммуникаций, водоснабжения; канализации, дождевой канализации, тепло-электроснабжения, телефонизации.

-оценка обеспеченности территории инженерными ресурсами и системами водоотведения;

-анализ разработанной градостроительной документации и проектных решений по развитию объектов инженерной инфраструктуры;

-определение перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения (по укрупненным показателям);

-разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению территории;

-определение направлений трасс и параметров технических зон магистральных инженерных коммуникаций, и участков размещения головных сооружений для формирования плана границ объектов инженерной инфраструктуры;

-предложения по участкам разработки проектной документации инженерных коммуникаций;

-предложения по этапам реализации мероприятий и обоснование их очередности.

7. Разработка проектных предложений по тематическим разделам и основным положений проекта планировки территории:

-определение параметров планируемого строительства объектов капитального строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

-основные мероприятия по реализации проекта планировки территории.

IV. Порядок организации проведения согласования, публичных слушаний и утверждения проекта.

Обеспечение организации работ по согласованию проекта и устранение замечаний согласовывающих органов и организаций осуществляет Исполнитель.

Исполнитель участвует:

- в проведении публичных слушаний по проекту планировки и межевания территории;
- в собраниях и встречах с общественностью, средствами массовой информации, проводимых в процессе публичных слушаний;
- в подготовке статей по вопросам и проектным решениям, выносимым на публичное обсуждение, для их последующего опубликования в средствах массовой информации.

V. Организация разработки проекта.

Работа должна быть осуществлена Исполнителем на собственной производственной базе.

Исполнитель обеспечивает себя офисными помещениями, средствами связи и другими необходимыми материалами самостоятельно.

Исполнитель несет все расходы по командированию своих сотрудников к месту проведения работ.

В процессе выполнения работ по инициативе любой из сторон могут организовываться рабочие совещания.

Исполнитель должен координировать проведение работ с Заказчиком.

Исполнитель обязан незамедлительно информировать Заказчика о любых возникших сложностях, ставящих под угрозу качественное и своевременное выполнение работ.

VI. Формы представления материалов проекта планировки, требования к оформлению комплектации и передачи материалов проекта планировки.

Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний:

1. Пояснительная записка и графические материалы для публикации в печатном и электронном виде.

2. Демонстрационные графические материалы для организации экспозиции в печатном виде на форматах, обеспечивающих свободное прочтение чертежей.

В составе иллюстрационных материалов должны быть представлены:

- генеральный план (эскиз застройки с планом красных линий);
- транспортная схема;
- схема инженерного оборудования;
- панорамы, развертки, перспективы застройки территории;

3. Презентация проекта в электронном виде.

После утверждения проекта планировки проект с обосновывающими материалами (в полном объеме) передается Заказчику:

1) на бумажном носителе – 4 экз.;

2) электронная версия проекта на магнитном носителе.

VII. Сроки разработки проекта.

Срок выполнения работ по 30.02.2026 г.