



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25 июня 2024 г. № 291-р

г. МАХАЧКАЛА

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

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

2. Утвердить:

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

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

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

3. Установить, что:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Временно исполняющий обязанности

Председателя Правительства

Республики Дагестан

Р. Алиев

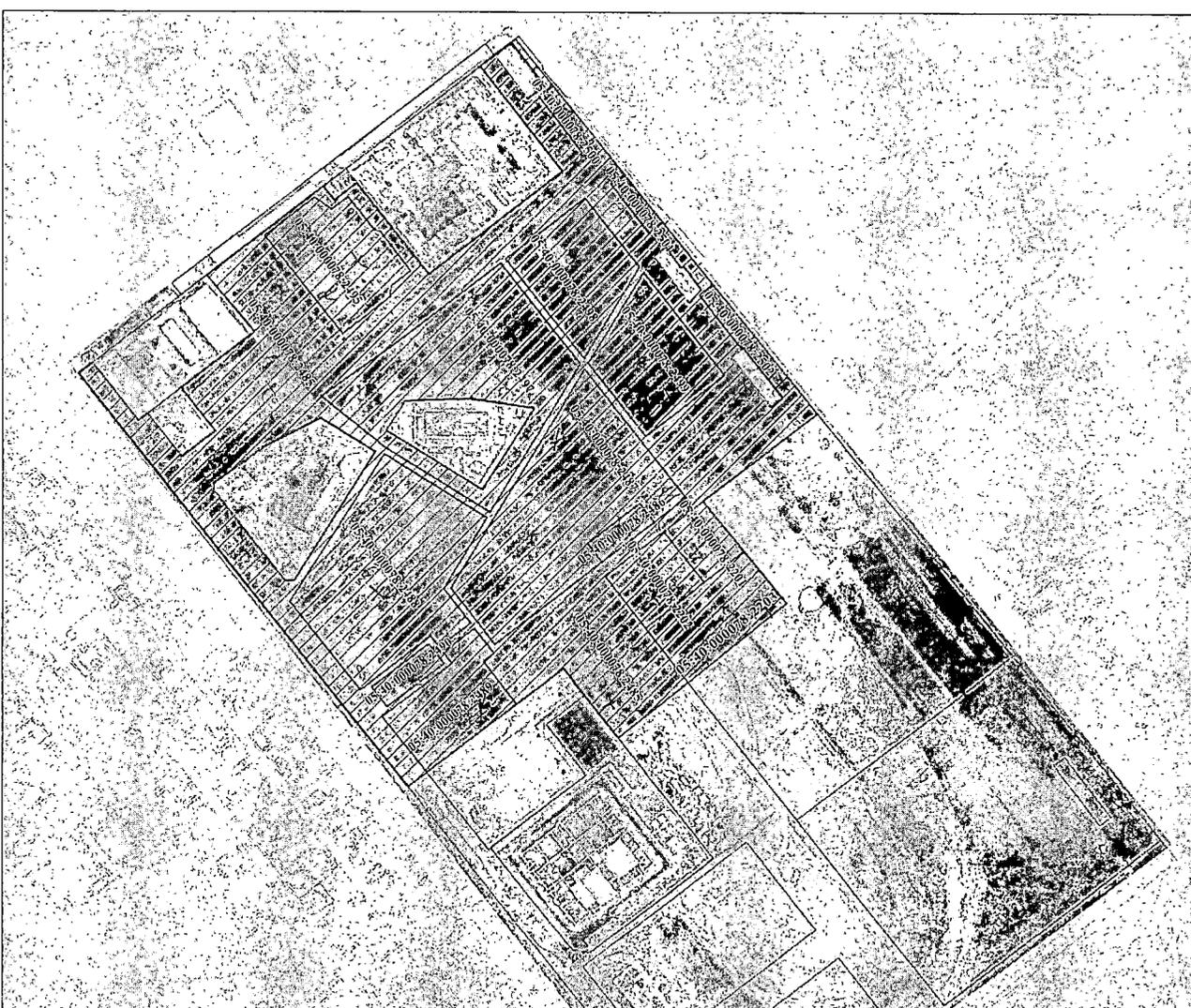
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению Правительства
Республики Дагестан
от 25 июня 2024 г. № 291-р

ПЛАН (СХЕМА)
границ незастроенной территории, подлежащей
комплексному развитию

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»

Эскиз границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

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



Условные обозначения:

-  Границы территории комплексного развития
-  Границы земельных участков
-  Кадастровые номера земельных участков

П Е Р Е Ч Е Н Ь

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

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

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

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

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

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

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

П Е Р Е Ч Е Н Ь

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

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

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

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

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

П Е Р Е Ч Е Н Ь

основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»

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

Основные виды разрешенного использования

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

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

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

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

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

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

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

Город Махачкала, мкр-н «Ипподром»

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

1	2
	благоустройства и отдыха, а также детские площадки)
Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (устанавливаются в случае принятия решения о комплексном развитии территории, полностью или частично расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения)	архитектурные решения объектов капитального строительства устанавливаются региональным оператором по согласованию с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан и подлежит включению в состав конкурсной документации на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории
Максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории под комплексное развитие	максимальный коэффициент плотности застройки: 3
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	ограничения устанавливаются с учетом зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<ol style="list-style-type: none"> 1. Расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами на первых этажах – не менее 5 м от красных линий. 2. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. 3. Строительство зданий и сооружений должно осуществляться при соблюдении требований о наличии парковочных (стояночных) мест для транспорта, установленных в республиканских нормативах градостроительного проектирования, иных технических регламентов и с соблюдением требований по наличию озелененных территорий в границах земельного участка