

Техническое задание
на разработку проекта планировки и проекта межевания территории

1. Основание для разработки:

Обращение ООО «Карго-Дизайн», вх. №239 от 27.03.2012 года.

Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки, входящие в границы проектирования.

2. Заказчик: ООО «Карго-Дизайн».

3. Нормативная правовая и методическая база:

3.1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

3.2. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».

3.3. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).

3.4. СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

3.5. СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги», иные действующие нормативы и технические регламенты,

4. Базовая градостроительная документация:

4.1. Проект генерального плана МО Разметелевское СП (справочный материал).

5. Цели и задачи разработки документации:

5.1. Проекта планировки:

- Обеспечение устойчивого развития территории;
- Определение плотности застройки и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, красных линий и линий регулирования застройки;
- Организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания территории;
- Размещение объектов капитального строительства;
- Развитие систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи благоустройства, находящихся за пределами проектируемой территории (согласно техническим условиям, выданным соответствующими службами).

5.2. Проекта межевания:

- Определение границ формируемых земельных участков;
- Определение границ зон действия публичных сервитутов;
- Определение предельных параметров разрешенного строительства: минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков.

6. Исходные материалы (предоставляются землевладельцами земельных участков, входящих в границы проектирования):

- материалы комплексных инженерно-строительных изысканий (топография, геология) М 1:1000;

- информация о наличии и техническом состоянии объектов инженерной инфраструктуры;
- технические условия или заключение о технических условиях на подключение к сетям инженерно – технического обеспечения;
- кадастровые планы земельных участков в границах проектирования;
- информация о землепользованиях в границах проектирования;
- решения органов местного самоуправления, других организаций, связанные с разработкой градостроительной документации;

7. Требования к составу проекта:

- 7.1. Краткая пояснительная записка.
- 7.2. Материалы основной части проекта планировки.
- 7.3. Материалы по обоснованию проекта планировки.
- 7.4. Проект межевания территории с градостроительными планами земельных участков.
- 7.5. Графический материал.
- 7.4. Приложения к проекту постановления об утверждении проекта планировки и проекта межевания.
- 7.5. Демонстрационные материалы проекта, необходимые для проведения публичных слушаний.

8. Требования к разработке документации:

- 8.1. Проект планировки и проект межевания проектируемой территории разработать в соответствии с требованиями, изложенными в ст.41 - 46 Федерального закона от 29.12.2004 года №190-ФЗ, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, иными регламентирующими актами, в соответствии с решениями принятыми проектом генерального плана МО Разметелевское СП, а так же в соответствии с требованиями, изложенными в настоящем техническом задании.
- 8.2. Проектом планировки предусмотреть:
 - водоснабжение проектируемых объектов на основании технических условий соответствующих служб (при их отсутствии, в проекте предусмотреть размещение скважин на основании гидрологических изысканий);
 - подъезд к проектируемой территории в соответствии с решениями, принятыми в проекте генерального плана МО Разметелевское СП;
 - проектируемую дорожно-транспортную сеть решить в увязке с существующей сетью дорог, а так же внешние связи с ближайшими населенными пунктами в соответствии с проектом генерального плана МО;
 - размещение объектов бытового назначения в соответствии с действующими нормами и правилами;
 - строительство придорожных канав водосбора и водопонижения;
 - развитие инженерной, транспортной инфраструктуры необходимой для обслуживания территории;
 - размещение мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта;
 - мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.
- 8.3. При разработке документации учесть:
 - природно-климатические особенности района;
 - состояние инженерной и транспортной инфраструктур;

9. Этапы выполнения работ и состав разрабатываемой документации по этапам:

9.1. Этап 1. Разработка эскиза застройки территории.

В течение двух месяцев с даты издания постановления о разработке документации по планировке территории, Заявитель (заказчик работ) представляет в администрацию МО

Разметелевское СП на рассмотрение и предварительное одобрение принятых планировочных решений вариант эскиза застройки территории, в составе текстовой и графической частей.

В составе текстовой части приводится описание существующего использования территории, обоснование смены вида разрешенного использования территории, расчет технико-экономических показателей по застройке.

В составе графической части эскиз должен содержать:

– чертеж эскиза застройки территории. Чертеж должен содержать информацию о предполагаемой схеме застройки территории, ее этажности и назначении, организации улично-дорожной сети, благоустройстве и инженерном обеспечении территории;

- схему зонирования территории с указанием вида разрешенного использования территории и функционального использования территории с выделением зеленых насаждений общего пользования и элементов благоустройства.

Для более наглядного представления могут разрабатываться иные графические материалы.

9.2. Этап 2. Состав проекта планировки и проекта межевания.

9.2.1. Состав и содержание проекта планировки (в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ).

9.2.1. Утверждаемая (основная) часть проекта планировки должна содержать:

9.2.1.1. Основной чертеж планировки территории, на котором отображаются:

- элементы сохраняемой застройки всех видов, сохраняемые участки природного ландшафта;

- проектируемые красные линии, линии регулирования застройки и другие линии градостроительного регулирования;

- функциональное использование территории с выделением зеленых насаждений общего пользования и элементов благоустройства;

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

- при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки территории на основном чертеже показываются границы проектируемых и сохраняемых земельных участков;

9.2.1.2. Разбивочный чертеж красных линий;

9.2.1.3. Пояснительную записку, включающую положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе:

- параметры проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта);

- параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства;

- границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов (при разработке проектов межевания в составе проектов планировки);

- плотность и параметры застройки;

- границы территорий общего пользования.

9.2.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя графическую часть и пояснительную записку

9.2.2.1. Материалы в графической форме разрабатываются в масштабе 1:2000 или 1:1000 и должны содержать:

- схему расположения элемента планировочной структуры (схема размещения проектируемой территории в структуре поселения М 1:10000 – М 1:5000);

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории (план современного использования территории, (опорный план));

- схему организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта на проектируемой территории;
- схему границ зон с особыми условиями использования территории;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются:

- границы проектируемой территории;
- зоны функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения;
- основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются:

- существующая застройка;
- границы землевладений и землепользований;
- планировочные ограничения, границы охраняемых территорий;
- источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны;
- уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей;
- транспортные сооружения;
- сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры;
- границы территорий по формам собственности;
- границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства;
- действующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

На схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта показываются:

- организация движения транспорта с пересечением движения в разных уровнях;
- хозяйственные проезды;
- сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные);

На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются (размещение инженерных объектов, планируемые вертикальные отметки на всей территории, трасса выноса ЛЭП):

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);
- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9.2.2.2. Пояснительная записка, должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемых объектов строительства: транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- иных вопросов планировки территории.

9.2.3. Состав и содержание проекта межевания (в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ):

Проект межевания разработать в составе графических и текстовых материалов.

Графические материалы выполнять в масштабе 1:500 – 1:2000, которые включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются красные линии, границы земельных участков, контуры

зданий и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, публичные сервитуты.

Пояснительная записка должна содержать характеристику территории, на которую осуществляется межевание; сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания; перечень публичных сервитутов; обоснования принятых решений.

9.2.3.1. В состав проекта межевания территории включить чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального, регионального или местного значения;
- границы зон действия публичных сервитутов.

9.2.3.2. В составе проекта межевания проектируемой территории выполнить:

- карта-план границ территории проектирования;
- карта-план границ зон действия публичных сервитутов;
- карта-план границ зон с особыми условиями использования территорий;

9.2.4. В составе проекта межевания территории осуществить подготовку **градостроительных планов земельных участков (в соответствии со ст. 44 Градостроительного кодекса РФ)**, в которых указать:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);
- информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
- информацию о возможности или невозможности разделения земельного участка на несколько земельных участков.

10. Проектные материалы, передаваемые в администрацию МО Разметелевское СП:

10.1. Проектные материалы (в составе проекта планировки и проекта межевания, а также карта-планов, указанных в п.10.2.), согласованные в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящим техническим заданием, в 4-х экземплярах на бумажном носителе информации и в 1 экз. на электронном носителе (с актом соответствия информации), передаются в администрацию МО Разметелевское СП. После утверждения проектной документации один из экземпляров на бумажной основе и на электронном носителе остаются в администрации.

10.2. В составе проектной документации обязательным приложением являются:

- карта-план границ территории проектирования;
 - карта-план границ зон действия публичных сервитутов;
 - карта-план границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 10.3. Цифровые версии документации представляются на следующих форматах:
- AutoCad 2000-2009 (с расширением DWG, DXF)
 - MapInfo 6-10 (TAB, WOR)
 - Word (DOC)

10.4. После утверждения один экземпляр материалов проекта планировки и проекта межевания на бумажном носителе информации и на электронном носителе передается в КГА Ленинградской области.

11. Согласование проекта осуществить:

11.1. В начальной стадии проектирования принципиальные предложения по формированию и разработке схемы планировки территории представить на предварительное рассмотрение в администрацию МО Разметелевское СП, а также в Управление архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области;

11.2. Проект планировки и проект межевания территории согласовать с:

- Управлением архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (г.Всеволожск, Колтушское ш., д.138, тел.20-296);
- Отделом природопользования и охраны окружающей среды администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (г.Всеволожск, Колтушское ш., д.138, тел.25-508);
- Отделом ГО и ЧС администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (г.Всеволожск, Колтушское ш., д.138, тел.20-064);
- Отделом надзорной деятельности Всеволожского района (Управление надзорной деятельности Главного Управления МЧС России по Ленинградской области) (г.Всеволожск, ул.Вахрушева, д.2, тел.24-682);
- Территориальным отделом Управления Роспотребнадзора Ленинградской области во Всеволожском районе (г.Всеволожск, Дорога Жизни, д.13, тел.24-589);
- ГУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад»;
- УГИБДД ЛО;
- Филиал ООО «Газпром - Трансгаз Санкт-Петербург» Северное линейное производственное управление магистральных газопроводов» (ЛО, Всеволожский район, дер.Порошкино, (812)594-90-23, 455-13-57, 594-90-27)
- Филиал «Всеволожскмежрайгаз» ОАО «Леноблгаз» (188640, ЛО, г.Всеволожск, Колтушское ш., д.294, тел.40-016)
- Всеволожский РЭС Филиал ОАО «ЛенЭнерго» «Пригородные электрические сети» (г.Всеволожск, Октябрьский пр., д.102, тел.31-428, 31-450, Гл.инженер - Фоломкин Сергей Александрович)
- ОАО «Ростелеком» (г.Всеволожск, ул.Плоткина, д.21, тел.31-808, 45-844)

12. Особые условия:

12.1. При разработке документации учесть все распоряжения и постановления администрации МО Разметелевское СП.

12.2. При проектировании учесть имущественные права правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования (при их наличии).

12.3. Для изображения элементов, повторяющихся на различных чертежах и схемах, применяются идентичные условные обозначения и краски, как правило, прозрачные, не закрывающие топографо-геодезическую подоснову.

12.4. В пояснительной записке указываются: наименование организации-разработчика; полное наименование документации; год и месяц разработки; состав авторского коллектива и ответственных исполнителей по разделам; содержание документации; перечень графических и текстовых материалов; перечень прилагаемых

материалов, включая задание на разработку документации, материалы рассмотрения и согласования.

В правом нижнем углу чертежей и схем оформляется угловой штамп организации, разрабатывающей проект документации по планировке территории, с подписями разработчиков. Основные чертежи подписываются руководителями организации-разработчика и авторами.