

ТОМ III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ.

**Техническое задание
на проектирование территории 3-го микрорайона Сосновоборского городского округа
в составе проекта межевания 3-го микрорайона**

1. Виды документации по планировке территории	Проект межевания территории.
2. Основание для разработки документации по планировке территории	Постановление администрации Сосновоборского городского округа от 05.08.2014 № 1869 «О подготовке документации по планировке территории 3-го микрорайона Сосновоборского городского округа».
3. Заказчик	Администрация Сосновоборского городского округа.
4. Проектная организация (проектировщик)	Определяется по результатам проведения аукциона в электронной форме при наличии свидетельства о допуске к работам по подготовке проектной документации, выданного саморегулируемой организацией в области проектирования (п.1 ст.55.8 Градостроительного кодекса РФ).
5. Цель	5.1. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
6. Площадь проектируемой территории и границы проектирования	6.1. Площадь территории проектирования - 28,0 га. 6.2. Граница проектирования: в соответствии со схемой границ проектирования по красным линиям микрорайона (Приложение к техническому заданию № 1).
7. Характеристика проектируемой территории	7.1. Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 47:15:0101008. 7.2. Режим использования территории установлен градостроительными регламентами следующих территориальных зон: - Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами); - ОЖ (зона общественно-жилого назначения); - Р-1 (зона городских зеленых насаждений общего пользования). 7.3. Территория проектирования, расположенная в территориальных зонах Ж-1, ОЖ застроена. 7.4. На территории проектирования имеются участки с зелеными насаждениями естественного происхождения и специально посаженными видами.
8. Базовая градостроительная и проектная документация	8.1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015). 8.2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015). 8.3. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 №20 (ред. от 09.06.2014) «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной

	<p>документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства).</p> <p>8.4. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».</p> <p>8.5. Областной закон Ленинградской области от 14.12.2011 N 108-оз (ред. от 16.02.2015) «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования».</p> <p>8.6. Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 (ред. от 22.10.2013) «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2014).</p> <p>8.7. Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2014 N 7 «Об утверждении Положения о порядке утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, подготовленных на основании решения органов местного самоуправления Ленинградской области».</p> <p>8.8. Генеральный план муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, утвержденный решением совета депутатов Сосновоборского городского округа от 26.12.2012г. № 163.</p> <p>8.9. «Правила землепользования и застройки» муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области», утвержденные решением совета депутатов Сосновоборского городского округа от 22.09.2009г. № 90.</p>
<p>9. <i>Исходные материалы для разработки проекта планировки</i></p>	<p>До разработки планировочной документации выполнить следующее:</p> <p>9.1. Выполнить инженерно-геодезические изыскания с оформлением инженерно-топографического плана в масштабе 1:2000 и плана инженерных коммуникаций и сооружений.</p> <p>9.2. Запросить инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости.</p> <p>9.3. Получить сведения о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, содержащиеся в Едином государственном реестре прав.</p> <p>9.4. Произвести обследование и учет участков с зелеными насаждениями естественного происхождения и специально посаженными видами.</p>
<p>10. <i>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i></p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принять в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарными нормативами, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, региональными нормативами градостроительного проектирования, а также с учетом требований по обеспечению доступности маломобильных групп населения.</p>
<p>11. <i>Особые условия</i></p>	<p>11.1. Градостроительная документация по п. 8.7-8.9 настоящего технического задания размещена на официальном сайте Сосновоборского городского округа.</p> <p>11.2. Разработчик проекта запрашивает самостоятельно:</p>

	<p>- сведения государственного кадастрового учета по объектам недвижимости и земельным участкам;</p> <p>- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;</p> <p>- исходную информацию по цифровой модели местности в Фонде инженерных изысканий Ленинградской области (отдел обеспечения надзора и экспертиз Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, адрес: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский, 68А тел. (812)333-47-61).</p> <p>11.3. При разработке проекта межевания необходимо учитывать предложения физических и юридических лиц – жителей города.</p> <p>11.4. При работе с документами и материалами ограниченного пользования необходимо соблюдать порядок, предусмотренный нормативными документами.</p> <p>11.5. Схему инвентаризации выполнить в составе документов 2-го этапа проектирования (результат инвентаризации землепользования), и, кроме того, в виде самостоятельного документа на бумажном носителе (в 2-х экземплярах).</p>
<p><i>12. Требования к разработке документации</i></p>	<p>12.1. За основу межевания территории принять существующую жилую застройку. Предоставить предложения по уточнению границ существующих землеотводов для приведения параметров проездов к нормативным значениям, по устройству новых проездов в целях организации оптимальной сети улиц и проездов в квартале существующей застройки (при необходимости). Обеспечить нормативную ширину улиц и проездов в красных линиях.</p> <p>12.2. Красные линии принять с учетом нормативной ширины полос отвода улиц, соответствующих определенному классу улиц. На базе красных линий улиц определить границы проектируемых земельных участков.</p> <p>12.3. Границы проектируемых земельных участков установить в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.</p> <p>12.4. Установить частные сервитуты на использование земельных участков, если без их установления нормальные условия эксплуатации земельных участков затруднены или невозможны.</p> <p>12.5. Границы земельных участков под многоквартирными жилыми домами формировать по ближайшему к дому бордюроному камню внутренних (внутри микрорайона) проездов со стороны подъездов домов, с противоположной стороны домов – на расстоянии 6 – 15 м от жилого дома или по красным линиям – по краю тротуаров периметральных улиц.</p> <p>12.6. Внутренние проезды являются землями общего пользования: в соответствии со Схемой проездов (Приложение к техническому заданию № 2).</p>
<p><i>13. Этапы проектирования</i></p>	<p>1 этап. Инженерные изыскания и сбор исходной информации.</p> <p>2 этап. Инвентаризация землепользования. Согласование схемы инвентаризации (М 1:2000) с нанесенными границами существующих земельных участков, чертеж красных линий.</p> <p>3 этап. Проект межевания территории. Согласование эскиза межевания с Заказчиком.</p>

	<p>Согласование проекта межевания с заказчиком.</p> <p>Публичные слушания, при наличии замечаний - корректировка проекта.</p> <p>Рассмотрение и утверждение проекта межевания территории в КАГ ЛО. Доработка проекта межевания территории при решении КАГ ЛО о направлении проектной документации на доработку.</p>
<p>14. Требования к составу документации</p>	<p>14.1. <u>1 этап.</u></p> <p>Материалы инженерных изысканий выполнить в виде отчета на бумажном и электронном носителях.</p> <p>14.2. <u>2 этап.</u></p> <p>Результат инвентаризации землепользования представить в виде схемы инвентаризации М 1:2000 с нанесенными границами существующих земельных участков на основе КПТ квартала и договоров аренды с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Сосновоборского городского округа.</p> <p>14.3. <u>3 этап.</u></p> <p>Эскиз схемы межевания, М 1:2000 согласовать с Заказчиком.</p> <p>Проект межевания выполнить в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, М 1:2000, в составе чертежей межевания территории, на которых отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) красные линии; 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 зон действия публичных сервитутов. <p>В проекте межевания также должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей; 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования; 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом. <p>Приложение:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Каталог координат границ землепользований. 2. Пояснительная записка. 3. Перечень сервитутов. 4. Перечень видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сосновоборского городского округа. <p>Демонстрационные материалы проекта межевания территории для публичных слушаний выполнить в масштабе с учетом обеспечения наглядности чертежей.</p>
<p>15. Требования к выполнению инженерных изысканий, в том числе к материалам</p>	<p>15.1. Результаты инженерно-геодезических изысканий регистрируются в установленном порядке в Фонде инженерных изысканий Ленинградской области и в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Сосновоборского городского округа.</p> <p>15.2. Инженерно-топографические планы выполняются в соответствии с требованиями государственных стандартов.</p>

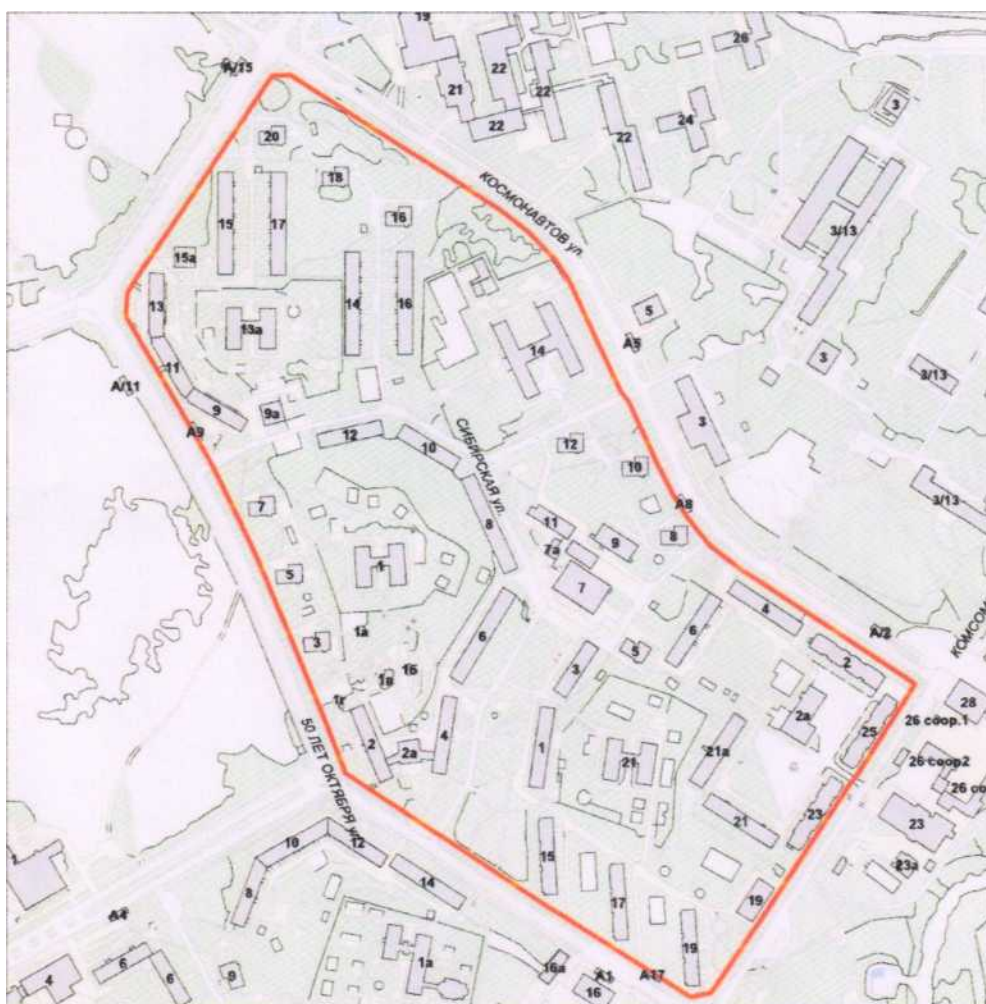
<i>топографической съемки</i>	<p>15.2.1. Инженерно-топографический план и план инженерных коммуникаций и сооружений выполняются в масштабе М 1:2000.</p> <p>15.2.2. Графические (картографические) материалы предоставляются Заказчику на бумажном и электронном носителях по 2 экземпляра. Электронные версии графических материалов предоставляются на электронном носителе в формате DWG, в местной системе координат и Балтийской системе высот.</p>
<p>16. <i>Перечень согласующих органов и организаций и порядок согласования.</i></p>	<p>16.1. Проектировщик осуществляет согласование эскиза схемы межевания территории, и проекта межевания территории со следующими органами и организациями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - комитетом архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Сосновоборского городского округа; - комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Сосновоборского городского округа; - отделом капитального строительства администрации Сосновоборского городского округа; - отделом природопользования и экологической безопасности Сосновоборского городского округа; - межведомственной градостроительной комиссией администрации Сосновоборского городского округа. <p>16.2. Заказчик направляет проект межевания территории на утверждение в КАГ ЛО.</p>
<p>17. <i>Публичные слушания</i></p>	<p>17.1. Публичные слушания проводит администрация Сосновоборского городского округа с участием представителей проектировщика в порядке, предусмотренном ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории города Сосновый Бор, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 21.09.2011 № 94.</p> <p>17.2. Проектировщик разрабатывает демонстрационные материалы проекта межевания территории для публичных слушаний.</p> <p>17.3. Проектировщик выполняет доработку документации по результатам публичных слушаний с учетом принятых предложений, замечаний, рекомендаций.</p>
<p>18. <i>Утверждение проекта планировки, проекта межевания</i></p>	<p>18.1. После утверждения протокола публичных слушаний по проекту межевания территории, заключения о результатах публичных слушаний, а также материалы, подтверждающие опубликование данного заключения, заказчик направляет на утверждение в КАГ ЛО. Утверждение проекта межевания территории включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Рассмотрение представленной заказчиком проектной документации, согласований и заключений по этой документации; 2. Принятие одного из следующих решений: <ul style="list-style-type: none"> - решения об утверждении проекта межевания территории; - решения о направлении проектной документации заказчику на доработку. <p>18.2. Проектировщик выполняет доработку документации в случае принятия решения КАГ ЛО о направлении проектной документации на доработку.</p>
<p>19. <i>Требования к сдаче и</i></p>	<p>19.1. Для принятия решения главой Сосновоборского городского округа о назначении публичных слушаний проектные материалы передаются</p>

<p><i>порядок сдачи документации.</i></p>	<p>заказчику на бумажном (в 2-х экземплярах) и электронном (в 1-м экземпляре) носителях в формате PDF, DWG, MapInfo.</p> <p>19.2. Для публикации проектной документации в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте заказчику предоставляется электронная версия проектной документации на отдельном DVD или CD-диске: чертеж межевания территории, пояснительная записка (в том числе технико-экономические показатели территории) в формате PDF.</p> <p>19.3. При наличии замечаний по результатам публичных слушаний, проектные материалы, откорректированные с учетом принятых предложений, замечаний, рекомендаций, передаются заказчику для направления в КАГ ЛО на рассмотрение и принятие решения об утверждении проекта межевания территории на бумажном (в 2-х экземплярах) и электронном (в 1-м экземпляре) носителях в формате PDF, DWG, MapInfo.</p> <p>19.4. При наличии замечаний КАГ ЛО по результатам рассмотрения проектной документации и принятии решения о направлении проектной документации заказчику на доработку, проектные материалы передаются заказчику, доработанные с учетом замечаний, рекомендаций, для повторного направления в КАГ ЛО на бумажном (в 2-х экземплярах) и электронном (в 1-м экземпляре) носителях в формате PDF, DWG, MapInfo.</p> <p>19.5. Материалы на бумажных носителях, направляемые в КАГ ЛО, должны быть прошиты, листы пронумерованы и заверены подписью ответственного исполнителя.</p> <p>19.6. Электронные версии материалов предоставляются заказчику на DVD или CD-диске в следующих форматах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текстовые материалы - в текстовом формате DOC или DOCX. - графические материалы - в формате MapInfo, PDF, DWG. <p>19.7. После утверждения проектной документации КАГ ЛО утвержденные материалы передаются заказчику на бумажном (в 2-х экземплярах) и электронном (в 1-м экземпляре) носителях.</p>
<p><i>20. Срок действия документа</i></p>	<p>Срок действия документа – 3 года.</p>

Схема границ проектирования

Сосновоборское муниципальное бюджетное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности»

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (выписка из адресного тана ИСОГД Ж28 ВИС/-08-11) По адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, 3 микрорайон



Условные обозначения:

— граница 3 микрорайона

Площадь 3 микрорайона 28 га

Площадь застройки строений и сооружений 4.1 га

Приложение № 2
к техническому заданию

Приложение № 2
к техническому заданию

Схема проездов



РД 47	фирма: ГУП "Ленблизэлектростанция" Соловьевское БТИ	имя № 3179
лист № 1	План земельного участка г. Сосновая Бор. 3 микрорайон	М 1: 2500
Дата 14.12.11	Исполнил ФРО Смирнова Т.Х.	Подпись <i>Т.Х. Смирнова</i>

