

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к постановлению администрации  
муниципального образования  
Темрюкский район  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ЗАКАЗЧИК:**



/Коваль Ю.А./

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**



/Чуприн В.Б./

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

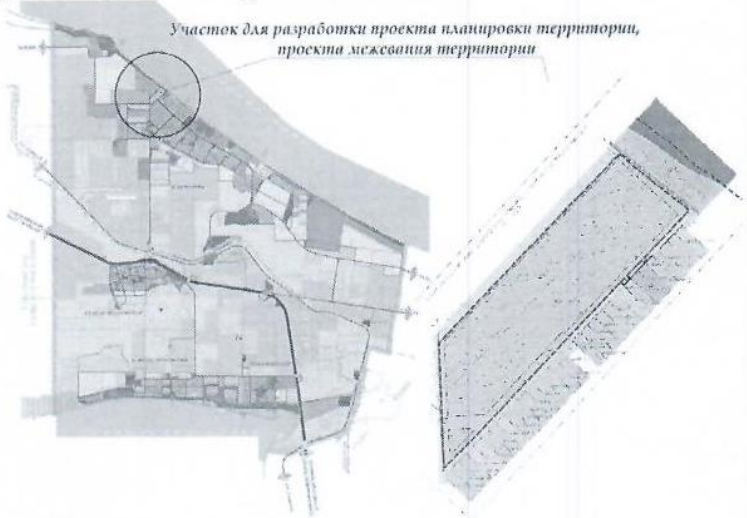
На подготовку документации по планировке территории  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
в поселке Кучугуры Фонталовского сельского поселения

Наименование объекта: «Комплекс объектов туристско-рекреационного, общественно-делового и торгового назначения «KOVAL PELAC»

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	Вид градостроительной документации	Проект планировки территории и проект межевания территории
2	Основание для выполнения работ	Градостроительный кодекс Российской Федерации
3	Заказчик	Непубличное акционерное общество «Томский машиностроительный завод» (далее - НАО «ТМЗ»)
4	Исполнитель градостроительной документации	ООО «Кубаньюгсервис»
5	Источник финансирования	За счет средств НАО «ТМЗ»
6	Цели и задачи проекта	Выделение элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Планировка земельных участков КН 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13, размещение объектов капитального строительства на них, с определением их целевого назначения, планирование инфраструктуры и расчёт нагрузок необходимых для планируемого комплекса.
7	Технико-экономические показатели	1. Площадь проекта планировки, проекта межевания 14,66 га

		<p>2. Ориентировочная ёмкость планируемого объекта: физико-экономические характеристики</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Единицы измерения</th><th>Показатели</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Вместимость</td><td>Человек</td><td>1992</td></tr> <tr><td>Номерное фонд</td><td>Шт.</td><td>664</td></tr> <tr><td>Номерной фонд (VIP-класс)</td><td>шт.\50м.кв.</td><td>264</td></tr> <tr><td>Номерной фонд (VIP-класс)</td><td>м²</td><td>13200</td></tr> <tr><td>Номерной фонд (эконом-класс)</td><td>шт.\25м.кв.</td><td>350</td></tr> <tr><td>Номерной фонд (эконом-класс)</td><td>м²</td><td>8000</td></tr> <tr><td>Плотность проживающих</td><td>Чел\га</td><td>199</td></tr> <tr><td>Плотность застройки</td><td>м²\га</td><td>1510</td></tr> <tr><td>Коммерческие помещения</td><td>м²</td><td>3500</td></tr> <tr><td>Банкетный зал на</td><td>мест.</td><td>150</td></tr> <tr><td>Летнее кафе</td><td>мест.</td><td>500</td></tr> <tr><td>Кинотеатр</td><td>мест</td><td>45</td></tr> <tr><td>Аквапарк</td><td>мест</td><td>300</td></tr> <tr><td>Парковочная зона</td><td>м\мест</td><td>350</td></tr> <tr><td>Этажность (мин\макс)</td><td>кол.во</td><td>1\4</td></tr> <tr><td>Площадь застройки</td><td>м²</td><td>15100</td></tr> <tr><td>Плотность застройки</td><td>%</td><td>15</td></tr> <tr><td>Общая площадь зданий, сооружений</td><td>м²</td><td>25000</td></tr> <tr><td>Строительный объем</td><td>м³</td><td>300000</td></tr> <tr><td>Площадь твердых покрытий</td><td>м²</td><td>57500</td></tr> <tr><td>Площадь проездов, парковки (асфальт)</td><td>м²</td><td>18000</td></tr> <tr><td>Площадь тротуаров\площадей (тротуарная плитка)</td><td>м²</td><td>39500</td></tr> <tr><td>Площадь озеленения, благоустройства</td><td>м²</td><td>27300</td></tr> </tbody> </table>		Единицы измерения	Показатели	Вместимость	Человек	1992	Номерное фонд	Шт.	664	Номерной фонд (VIP-класс)	шт.\50м.кв.	264	Номерной фонд (VIP-класс)	м²	13200	Номерной фонд (эконом-класс)	шт.\25м.кв.	350	Номерной фонд (эконом-класс)	м²	8000	Плотность проживающих	Чел\га	199	Плотность застройки	м²\га	1510	Коммерческие помещения	м²	3500	Банкетный зал на	мест.	150	Летнее кафе	мест.	500	Кинотеатр	мест	45	Аквапарк	мест	300	Парковочная зона	м\мест	350	Этажность (мин\макс)	кол.во	1\4	Площадь застройки	м²	15100	Плотность застройки	%	15	Общая площадь зданий, сооружений	м²	25000	Строительный объем	м³	300000	Площадь твердых покрытий	м²	57500	Площадь проездов, парковки (асфальт)	м²	18000	Площадь тротуаров\площадей (тротуарная плитка)	м²	39500	Площадь озеленения, благоустройства	м²	27300
	Единицы измерения	Показатели																																																																								
Вместимость	Человек	1992																																																																								
Номерное фонд	Шт.	664																																																																								
Номерной фонд (VIP-класс)	шт.\50м.кв.	264																																																																								
Номерной фонд (VIP-класс)	м²	13200																																																																								
Номерной фонд (эконом-класс)	шт.\25м.кв.	350																																																																								
Номерной фонд (эконом-класс)	м²	8000																																																																								
Плотность проживающих	Чел\га	199																																																																								
Плотность застройки	м²\га	1510																																																																								
Коммерческие помещения	м²	3500																																																																								
Банкетный зал на	мест.	150																																																																								
Летнее кафе	мест.	500																																																																								
Кинотеатр	мест	45																																																																								
Аквапарк	мест	300																																																																								
Парковочная зона	м\мест	350																																																																								
Этажность (мин\макс)	кол.во	1\4																																																																								
Площадь застройки	м²	15100																																																																								
Плотность застройки	%	15																																																																								
Общая площадь зданий, сооружений	м²	25000																																																																								
Строительный объем	м³	300000																																																																								
Площадь твердых покрытий	м²	57500																																																																								
Площадь проездов, парковки (асфальт)	м²	18000																																																																								
Площадь тротуаров\площадей (тротуарная плитка)	м²	39500																																																																								
Площадь озеленения, благоустройства	м²	27300																																																																								
8	Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Градостроительный кодекс Российской Федерации N 294-ФЗ от 02.08.2019;</li> <li>2. Земельный кодекс Российской Федерации N 283-ФЗ от 02.08.2019;</li> <li>3. Градостроительный кодекс Краснодарского Края N 4054-КЗ от 30.05.2019;</li> <li>4. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 N 1034/пр "Об утверждении СП 42.13330 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (с изменениями и дополнениями);</li> <li>5. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с изм. NN 31, 4 от 25.04.2014;</li> <li>6. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ с изм. N 294-ФЗ от 02.08.2019</li> <li>7. Генеральный план Фонталовского сельского поселения Темрюкского района утверждённый Решением Совета муниципального образования Темрюкский район № 503 от 21 августа 2018 года.</li> </ol>																																																																								



		<p>8. Правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района утверждённые Решением Совета муниципального образования Темрюкский район № 649 от 18 июня 2019 года.</p> <p>9. Иные технические регламенты и решения органов государственной власти и органов местного самоуправления.</p>
9	Территория проектирования	<p>Территория проектирования расположена в северо-западной части посёлка Кучугуры Фонталовского сельского поселения, Темрюкского района - это земельные участки КН 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 и прилегающая к ним территория необходимая для определения красных линий, транспортных связей, пешеходных связей, прохождения коммуникаций и т.п.</p> 
10	Материалы предоставляемые заказчиком (исходные материалы)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях.</li> <li>2. Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях.</li> <li>3. Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий.</li> <li>4. Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий.</li> <li>5. Технический отчет по сейсмическому микрорайонированию.</li> <li>6. Отчет о результатах выполнения комплекса работ и обоснования необходимости затрат по очистке местности от взрывоопасных предметов на территории строительства.</li> <li>7. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</li> <li>8. Мероприятия по охране окружающей среды.</li> <li>9. Археология</li> </ol>



11	Основные требования к планировочному решению	<p>Данный проект выполнить с учетом разработанных документов территориального планирования.</p> <p>Подготовить проект планировки и проект межевания территории – площадью 14,66 га (в процессе проектирования площадь проекта планировки может быть уточнена по обоюдному согласию заказчика и Исполнителя).</p> <p>Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, зон планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.</p> <p>Проектные материалы разработать с учетом границ земельных участков, расположенных на проектируемой территории, согласно данным Федерального кадастра объектов недвижимости.</p> <p>При проектировании учесть все имеющиеся зоны планировочных ограничений природного и техногенного характера.</p>
12	Основные требования к составу, содержанию и форме проекта планировки и проекта межевания	<p>В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>1. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <p>1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <p>а) <u>красные линии</u>. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;</p> <p>б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;</p> <p>в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности</p>



	<p>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 в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с <u>частью 12.7 статьи 45</u> Градостроительного Кодекса РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>3) положения 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>2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:</p> <p>1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;</p> <p>2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;</p>
--	--



		<p>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;</p> <p>5) схему границ территорий объектов культурного наследия;</p> <p>6) схему границ <u>зон с особыми условиями использования территории</u>;</p> <p>7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;</p> <p>9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</p> <p>10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>12) обоснование очередности планируемого развития территории;</p> <p>13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской</p>
--	--	--



		<p>Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с <u>требованиями</u>, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;</p> <p>14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.</p> <p>Проекты межевания застроенных территорий подготавливаются в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.</p> <p>Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.</p> <p>3. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.</p> <p>4. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</li> <li>2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</li> <li>3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;</li> <li>4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);</li> </ol>
--	--	---



		<p>5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.</p> <p>5. На чертежах межевания территории отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;</li> <li>2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с <u>пунктом 2 части 2</u> статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ;</li> <li>3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</li> <li>4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</li> <li>5) границы публичных сервитутов.</li> </ol> <p>6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы существующих земельных участков;</li> <li>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</li> <li>3) местоположение существующих объектов капитального строительства;</li> <li>4) границы особо охраняемых природных территорий;</li> <li>5) границы территорий объектов культурного наследия;</li> <li>6) границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.</li> </ol> <p>Проект планировки и проект межевания является одностадийной документацией. Разработка градостроительного плана не предусматривается.</p> <p>Проект планировки и проект межевания выполняется в М 1:1 000.</p>
--	--	--



13	Иные требования и условия	<p>Электронную версию проекта разработать в векторном изображении.</p> <p>Пространственные данные электронного проекта сгруппировать в слои по своему функциональному назначению (дороги, коммуникации, жилые здания, промышленные объекты и т.п.).</p> <p>Проект разработать с учетом границ участков по данным ЕГРЗ.</p>
14	Порядок утверждения проектных материалов	<p>Заказчик совместно с исполнителем организует согласование и утверждение подготовленного проекта планировки с проектом межевания в соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Исполнитель вносит изменения в проект планировки и проект межевания, возникшие в результате рассмотрения его проверяющими и согласующими органами при согласовании и утверждении проекта. Исполнитель приступает к разработке проекта планировки и проекта межевания после оформления в органах исполнительной власти субъекта РФ или органах местного самоуправления (в зависимости от поднадзорности объекта) Решения о подготовке документации по планировке территории.</p>
15	Сроки производства проектно-изыскательских работ	<p>Согласно договору и календарному плану работ.</p> <p>При неисполнении сроков согласования и утверждения проекта планировки с проектом межевания, установленных календарным планом работ, по причинам, не зависящим от исполнителя, он подлежит корректировке.</p>
16	Состав проектных материалов, передаваемых Заказчику:	<p>Проектные материалы выдаются Заказчику с грифом в следующем порядке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В целях проведения процедуры согласования проекта с соответствующими согласующими органами в установленном порядке Исполнитель передает Заказчику следующие проектные материалы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажных носителях – 1 экз.</li> <li>- электронная версия проекта (текстовая часть в формате *.doc, графическая часть в формате *.pdf) – 1 экз.</li> </ul> </li> <li>2. Исполнитель берет на себя обязанность согласования документации по планировке территории с органами государственной власти, органами местного самоуправления.</li> <li>3. В процессе согласования Исполнитель корректирует проект в соответствии с поданными от согласующих организаций предложениями и замечаниями. Откорректированные материалы передает Заказчику в рабочем порядке.</li> <li>4. После согласования для проведения процедуры утверждения Исполнитель передает Заказчику электронную версию проекта (текстовая часть в формате *.doc, графическая часть в формате *.pdf).</li> <li>5. После утверждения документации по планировке</li> </ol>



		<p>территории Исполнитель передает Заказчику проект в полном объеме:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- на бумажных носителях – 2 экз.</li><li>- на электронных носителях (текстовая часть в формате *.doc, графическая часть в растровом виде в формате *.pdf, в векторном виде в формате *.dwg, в системе координат МСК-23) – 1 экз.</li></ul>
--	--	---

Заместитель главы  
муниципального образования  
Темрюкский район

Р.С. Дадашев