УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор ООО МСЗ «Агентство

по развитию территорий» ГО «город Якутск»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия, имя, отчество)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель Управления архитектуры и

Градостроительства при Главе РС(Я)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Фамилия, имя, отчество)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

СОГЛАСОВАНО:

Главный архитектор города Якутска

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Фамилия, имя, отчество)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на разработку: «Мастер-план квартала «55А», «55», «В» городского округа «город Якутск»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень основных данных и требований** | **Содержание основных данных и требований** |
| 1. | Наименование проекта | Мастер-план квартала «55А», «55», «В» городского округа «город Якутск» |
| 2. | Технический заказчик | Общество с ограниченной ответственностью муниципальный специализированный застройщик «Агентство по развитию территорий» городского округа «город Якутск»  Юридический адрес: 677009, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 37, офис 1  Фактический адрес: 677009, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 37, офис 1  тел. 8(4112)-405-022  e-mail: jsi.ykt@mail.ru |
| 3. | Исполнитель | Общество с ограниченной ответственностью «АРХИТЕКТУРНО-МОНУМЕНТАЛЬНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЗОДЧИЙ»  Юридический адрес: 677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. М. Стрекаловского, дом 14  Фактический адрес: 677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. М. Стрекаловского, дом 14  тел. +7 (924) 569 88 80  e-mail: androsov\_st@mail.ru |
| 4. | Получатель | Городской округ “город Якутск” Республики Саха (Якутия)  Адрес: 677000, г. Якутск, пр. Ленина, 15 |
| 5. | Основание для проектирования | В рамках исполнения п. 63 Указа Главы Республики Саха (Якутия) от 20.01.2021 года № 1649 «О плане мероприятий по реализации ключевых положений Послания Главы Республики Саха (Якутия) Николаева А.С. Государственному Собранию (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) от 24 декабря 2020 года, п. 4.2. Перечня поручений Главы Республики Саха (Якутия) по итогам совещания по восстановлению памятников архитектуры и истории 05 мая 2023 года. |
| 6. | Месторасположение объекта | Квартал «55», «55А», «В» городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия) |
| 7. | Источник финансирования (проектные работы) | Федеральный бюджет, региональный бюджет, местный бюджет, внебюджетные средства |
| 8. | Сфера применения результата работ | Регулирование деятельности по пространственному и социально-экономическому развитию территорий.  Мастер-план станет основой для актуализации/корректировки генерального плана и иной градостроительной документации квартала. |
| 9. | Границы рассматриваемой территории | Квартал «55», «55А», «В» городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия). Согласно Приложению №1. |
| 10. | Требования к методологии проведения работ | Методология выполнения работ основана на анализе и применении лучших международных и российских практик, а также положений следующих документов:   * Законодательство Российской Федерации, Республики Саха (Якутия) и Окружной администрации города Якутск; * Индекс качества городской среды, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 05.11.2019 №2625-Р; * Руководство по определению первоочередных направлений развития городской среды с помощью Индекса качества городской среды; * Стандарт комплексного развития территорий, разработанный Минстроем России, Фондом ДОМ.РФ и одобренной проектным комитетом по национальному проекту “Жилье и городская среда”; * Методические рекомендации по разработке (корректировке) планов развития муниципальных образований (Мастер-планов), утвержденные протоколом заседания штаба по вопросам развития городов Дальневосточного федерального округа от 07.02.2022 NA-10/10; * Положения утвержденных документов территориального планирования муниципального образования; * Положения государственных программ Российской Федерации и национальных проектов; * Положения среднесрочных программ развития (стратегических документов), инвестиционных программ муниципалитета; * Положения бюджетного прогноза муниципального образования на долгосрочный период (при наличии), муниципальных программ; * Мастер-план городского округа «город Якутск, утвержденный распоряжением Окружной администрации города Якутска от 09.06.2023 № 1001р». * Постановление Правительства РС(Я) от 26.08.2021 N 312 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.В. Скрябина - первого якутского хормейстера», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чепалова, 4, и "Дом, в котором в 1889 г. родился и жил Чепалов Владимир Николаевич (1889 - 1919) - один из первых якутских большевиков, активный участник трех русских революций и Гражданской войны в Сибири, член партии с 1906 г.", расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чепалова, 5, и утверждении особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны». * Постановление Правительства РС(Я) от 26.08.2021 N 316 "О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)". |
| 11. | Цель разработки и задачи проекта | Цель – обеспечение принятия Правительством Республики Саха (Якутия) решения о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляемом на территории городского округа «город Якутск». |
| 12. | Этапы разработки проекта | I этап.  Сбор исходных данных, указанных в п. 14 Технического задания. Комплексный анализ территории.  Срок – 21 день с даты подписания договора.  II этап.  Выполнение работ, указанных в п. 15 Технического задания. Проектные решения.  Срок – 101 дней с даты подписания договора.  III этап - согласование разработанного мастер-плана с Департаментом по охране объектов культурного наследия Республики Саха (Якутия);  Срок – 131 дней с даты подписания договора.  Сопровождение процедур подготовки и принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляемом в границах квартала «55», «55А», «В» городского округа «город Якутск». |
| 13. | Принципы разработки мастер-плана | 1. Соответствие стратегии социально-экономического развития города градостроительным и иным нормативным документам Республики Саха (Якутия); 2. Сохранение сложившейся пространственно-ландшафтной структуры территории; 3. Эффективное функциональное программирование и комплексное развитие территории; 4. Формирование целостного архитектурного облика поселения; 5. Поэтапное развитие территории с адаптивной моделью; 6. Эффективная финансово-экономическая модель функционирования территории. Синхронизация с региональными и федеральными целевыми программами. 7. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории учесть установленные зоны охраны объектов культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. |
| 14. | Перечень исходных данных | 1. Выкопировка из топографической съемки (М 1:500), с нанесенными установленными красными линиями, коммуникациями инженерно-технического обеспечения, геодезическими отметками;  2. Генеральный план городского округа «город Якутск», включая обосновывающие материалы;  3. Схема территориального планирования Республики Саха (Якутия), включая обосновывающие материалы;  4. Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», включая графические материалы;  5. Региональные нормативы градостроительного проектирования;  6. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Якутск»;  7. Кадастровая карта квартала городского округа «город Якутск»;  8. Сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;  9. Проект планировки территории и проект межевания территории квартала городского округа «город Якутск», в том числе линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;  10. Границы территории и зон охраны объектов культурного наследия муниципальных образований или проекты этих границ и зон охраны;  11. Концепции объемно-планировочных решений, утвержденные технические задания на проектирование, разработанные проектно-сметные документации проектов (мероприятий), реализуемые и (или) планируемые к реализации в рамках отраслевых государственных программ Российской Федерации и (или) комплексных планов развития отдельных территорий (при наличии);  12. Перечень объектов культурного наследия, обладающих признаками культурного наследия. Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта). Иные сведения и документы об объекте, в том числе его фотографические изображения (при их наличии);  13. Перечень переносимых объектов культурного наследия, обладающих признаками культурного наследия. Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта). Иные сведения и документы об объекте, в том числе его фотографические изображения (при их наличии);  14. Исторические карты и генеральные планы городского округа «город Якутск»;  15. Действующие решения уполномоченных органов государственной власти и/или местного самоуправления, устанавливающие, изменяющие, прекращающие существование предусмотренных статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации зон с особыми условиями использования территории;  16. Данные по состоянию покрытий объектов улично-дорожной сети муниципальном образовании;  17. Стратегии, программы, планы развития транспортной инфраструктуры квартала (при наличии);  18. Стратегии, программы, планы развития инфраструктуры общественного транспорта квартала (при наличии);  19. Схемы инженерных сетей с указанием пропускных способностей и узловых объектов с указанием мощностей:  - электроснабжения;  - газоснабжения;  - водоснабжение;  - теплоснабжения;  - объектов канализационного хозяйства;  - объектов водоотведения и поверхностного стока.  20. Данные ресурсоснабжающих организации о наличии резервных мощностей;  21. Перечень заключенных соглашений государственно-частного/муниципально-частного партнерства в границах квартала;  22. Правоустанавливающие документы на участки, находящиеся в собственности;  23. Иная справочная информации о территории или ее фрагментах;  24. Ранее выполненные материалы инженерных изысканий на территории квартала и прилегающих территорий (при наличии);  25. Ранее разработанная архитектурная концепция развития территории охранной зоны №2 “Якутск деревянный. Залог”.  Перечень исходных данных может быть уточнен при выполнении работ. |
| 15. | Состав работ выполняемых в рамках этапов | I этап:  Сбор исходных данных, указанных в п. 14 Технического задания. Комплексный анализ территории:  1.Пояснительная записка, включает:   * Описание существующего положения территории; * Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома; * Описание существующих систем социального обслуживания населения; * Сведения об объектах коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития территории; * Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания;   2. Полный перечень земельных участков.  3. Анализ градостроительного потенциала.  4. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению  5. Анализ туристической инфраструктуры. Сведения об объектах туристического притяжения.  II этап.  Проектные решения:  1. Разработка концепции пространственного развития, комплексная градостроительная проработка территории, предложения по вовлечению примыкающих территорий в связанные градостроительные процессы с учетом брендирования территории и синхронизации со Старым городом – 1.  2. Разработка стратегии социально-экономического и пространственного развития квартала «55», «55А», «В».  3. Определение задач социально-экономического и пространственного развития квартала «55», «55А», «В».  4. Определение необходимых к реализации мероприятий в рамках направлений социально-экономического и пространственного развития квартала «55», «55А», «В».  5. Визуализация архитектурно-планировочных решений квартала «55», «55А», «В».  6. Предложения по внесению изменений в документы по планировке территории, правового зонирования, включающие в себя сведения о предельных параметрах строительства:   * минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; * предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.   7. Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков.  8. Оценка стоимости реализации мероприятий социально-экономического и пространственного развития квартала “55”, “55А”, “В” по укрупненным показателям.  9. Предложения по благоустройству территории.  При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность. |
| 16. | Срок выполнения работ | Общий срок оказания услуг – не более 131 дня |
| 17. | Порядок проведения согласования | Согласование разработанного мастер-плана с Департаментом по охране объектов культурного наследия Республики Саха (Якутия), Управлением архитектуры и градостроительства при главе Республики Саха (Якутия), Окружной администрацией города Якутска |
| 18. | Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов | В рамках организации принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала «55», «55А», «В» городского округа «город Якутск» необходимо:  1. Обеспечить соблюдение порядка действий при планировании и осуществлении комплексного развития территорий и порядок взаимодействия органов местного самоуправления Республики Саха (Якутия) с исполнительными органами государственной власти Республики Саха (Якутия) при подготовке, принятии и реализации решений о комплексном развитии территорий, осуществляемых в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответствующими положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2008 г. 644-З № 181-IV «О градостроительной политике в Республике Саха (Якутия)», установленными для комплексного развития территорий;  2. определить границы территории, подлежащей комплексному развитию;  3. обеспечить определение местоположения, площади и границ территории, подлежащей комплексному развитию;  4. определить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;  5. определить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;  6. определить сведения о самостоятельной реализации Республикой Саха (Якутия) или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или же о реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с Положением о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия);  7. определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение:  а) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;  б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;  в) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  8. определить перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);  9. определить полный перечень земельных участков.  10. разработать и обеспечить утверждение Управлением архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) мастер-плана как результата комплексной градостроительной проработки территории, на которой требуется устранение проблем жителей, связанных с наличием ветхого и аварийного фонда, а также примыкающих к ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы. При этом, мастер-план должен включать в себя:  - краткое описание территории, в том числе сведения о существующих сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (далее - ОКС) жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в том числе этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС (расселяемых) и сохраняемых);  - описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территорий комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии);  - сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития территории (далее - КРТ), в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов;  - предложения по комплексному развитию территории:  сведения о площади территории КРТ;  сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (с указанием общей площади застройки, в том числе жилой, нежилой), этажность (высотность);  перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования земельных участков;  сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и предельные параметры разрешенного использования;  обоснование необходимости включения в границы комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территорий комплексного развития;  обоснования соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия) и местным нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах хранения автотранспорта;  предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов);  предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию системы объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения;  предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);  **предложения по благоустройству территории;**  - иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории;  - графические материалы (существующее положение);  - местоположение территории в границах муниципальных образований;  - схему существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастрового номера и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территорий государственной неразграниченной собственности;  - схему существующих зон с особыми условиями использования территории (при наличии);  - экспликацию, технико-экономические показатели и фотофиксацию ОКС (при наличии на территории);  - схему расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ;  - схему существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки;  - схему транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);  - графические материалы (проектное предложение);  - схему планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия) и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству;  - предложения по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной и установлению красной линии;  - объемно-пространственные решения планируемой застройки;  - схему этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых объектов и схему переселения сносимых объектов;  - схему планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);  - схему планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов;  - схему планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения;  - демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы.  - иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории;  - презентационные материалы (для КРТ жилой застройки);  - презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с экспертным сообществом, жителями переселяемых домов, представленные в следующем составе:  1) фотофиксация территории, подлежащей КРТ, и объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения, расположенных на данной территории, с их основными параметрами;  2) комплексная схема, включающая в себя:  схему планируемой застройки территории, подлежащей КРТ;  объекты социальной инфраструктуры, планируемые для обеспечения жилой застройки и пути подходов / подъездов к ним;  схему общественных пространств с пешеходно-транспортной связью между ними;  транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта;  3) объемно-пространственное решение исторической, новой застройки и параметры застройки (S территории комплексного развития территории, технологии строительства, этажность, общая площадь, количество парковочных мест);  4) параметры планировок новой и исторической застройки и мест общего пользования (фото и/или визуализация);  5) архитектурные приемы внешнего вида застройки аналогичной типологии с предложением по формированию визуальной составляющей, призванной повысить узнаваемость территории, с описанием качественных характеристик;  6) благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, площадок отдыха для взрослого населения, озеленения и малых архитектурных форм);  7) инвестиционный паспорт КРТ (с приложением бизнес-плана, реализации проекта, резюме инвестиционного проекта, описание инвестиционного проекта, информация об основных участниках инвестиционного проекта, описание этапов строительства исторической, новой застройки и многоквартирных домов, других объектов, анализ рынка, организационный план, стратегия маркетинга, анализ ресурсов, план финансирования, анализ проектных рисков, приложения (при их наличии).  8) разработать проект распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия), подготовленный в соответствии с требованиями постановления Правительства РС(Я) от 03.11.2010 № 490.  11. Оформленный в установленном порядке мастер-план выдать в 4 экземплярах, а также в электронной версии в формате doc, dwg, pdf.  В электронной версии необходимо учесть следующие требования:   * одна книга документации размещается в одной папке, в которой находятся несколько файлов (текстовые и графические приложения); * текстовая часть должна быть представлена  в редактируемом и не редактируемом формате, графическая часть проектной и рабочей документации предоставляется в редактируемом формате dwg, отсканированную часть документации представить в формате pdf; * наименование файлов должно соответствовать наименованию на титульном листе и составу проекта, допускаются сокращение имен папок и файлов; * формат представления текстовой части должен обеспечивать возможность копирования текста; * графическая часть должна соответствовать бумажному оригиналу, как по масштабу,  так и по цветовому отображению; * чертежи, титульные листы томов должны быть продублированы в виде отсканированных образов документов, с подписями разработчиков и представлены в формате pdf. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

   (должность уполномоченного         (подпись)      (расшифровка подписи)

 лица застройщика (технического

  заказчика), осуществляющего

     подготовку задания на

        проектирование)

    "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г