



ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.07.2021

№ 643

г. Благовещенск

О внесении изменений
в постановление Правительства
Амурской области
от 01.07.2021 № 422

В целях совершенствования механизма правового регулирования
Правительство Амурской области
п о с т а н о в л я е т :

Внести в Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденный постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422, следующие изменения:

1) подпункт 8 пункта 3.2 изложить в следующей редакции:

«8) направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области;»;

2) пункт 4.4 дополнить абзацем следующего содержания:

«министерством жилищно-коммунального хозяйства Амурской области в части включения в проект решения мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры.»;

3) приложение к Порядку изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



Орлов

Требования к составу и содержанию мастер-плана комплексного развития
территории

1. Пояснительная записка, включающая в себя:

1.1. Общее описание существующего положения:

1) краткое описание территории, подлежащей комплексному развитию (далее – территория), местоположение, площадь, границы проектирования, в том числе сведения о месте и роли в структуре населенного пункта (муниципального образования Амурской области), функциональной и планировочной организации территории, численности и плотности населения;^{<1>}

2) описание условий проживания населения на территории, сложившейся системы обслуживания населения, социально-экономических, социокультурных и пространственных связей, влияния смежных территорий на условия проживания, в том числе:

а) информация о существующих объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в том числе этажность, площадь застройки, площадь жилищного фонда);

б) описание существующих систем благоустройства, озеленения, общественных пространств и стрит-ритейла (если применимо), расположенных в границах территории и (или) в нормативной территориальной доступности;

в) описание существующих объектов социальной инфраструктуры (объектов образования, здравоохранения, спорта, культуры, бытового и торгового обслуживания и др.), расположенных в границах территории и (или) в нормативной территориальной доступности (фактическая заполняемость);

г) информация об обеспечении подключения объектов к коммунальной инфраструктуре;

д) описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (расположение улиц и дорог, маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта);

е) описание ограничений и особых условий использования территории, в том числе от объектов специального назначения, особо охраняемых территорий, объектов культурного наследия;

ж) описание земельно-имущественных отношений на территории;

з) описание решений по развитию территории, закрепленных действующей градостроительной документацией.

1.2. Концептуальные предложения по комплексному развитию территории в соответствии с требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования:

1) обоснование границ территории, обоснование необходимости включения в границы территории двух и более несмежных территорий (при необходимости);

2) описание решений по функциональной и планировочной организации территории, площадь элемента планировочной структуры, его части;

3) сведения о проектной численности и плотности населения;

4) сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов – этажность, общая площадь жилищного фонда, площадь нежилых помещений, площадь застройки, коэффициент плотности застройки по каждому элементу планировочной структуры; для нежилых объектов – назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность);^{<1>}

5) перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу;^{<1>}

6) перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также обоснование необходимости изменения установленных видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства путем внесения изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки;^{<1>}

7) обоснование необходимости привлечения средств бюджета Амурской области и (или) местного бюджета соответствующего муниципального образования Амурской области;

8) предложения по развитию социальной инфраструктуры (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов);

9) предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения (при наличии);

10) предложения по развитию транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта);

11) предложения по благоустройству, озеленению территории, развитию общественных пространств и организации стрит-ритейла;^{<1>}

12) предложения архитектурно-стилистического оформления фасадов;^{<1>}

13) предложения по ограничениям и особым условиям использования территории, в том числе предложения по использованию и сохранению особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия;^{<1>}

14) иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории. ^{<1>}

1.3. Предварительная оценка эффективности проектных решений, в том числе коммерческих, бюджетных и социальных эффектов.

1.4. Порядок и сроки реализации проектных решений, в том числе описание этапов и механизмов реализации.

2. Графические материалы. Формируются в виде карт (схем, планов), включающих:^{<2>}

2.1. Описание существующего положения:

1) местоположение территории в границах населенного пункта (муниципального образования);

2) существующее использование территории с выделением объектов, снос (реконструкция) которых целесообразен, с экспликацией (основные технико-экономические показатели объектов капитального строительства на территории (при наличии объектов капитального строительства на территории));^{<1>}

3) существующее землепользование, выполняемое на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, а также площади территорий, включающих земли, государственная собственность на которые не разграничена;

4) ограничения использования территории, включая существующие зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия;

5) расположение существующих объектов социальной инфраструктуры в пределах нормативной территориальной доступности от территории;

6) объекты коммунальной инфраструктуры, используемые для обеспечения потребностей существующей застройки;

7) транспортное обслуживание территории (расположение улиц и дорог, маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта);

8) благоустройство, озеленение, общественные пространства и стрит-ритейл;

9) сведения о действующей градостроительной документации о территории.

2.2. Предпроектные предложения:

1) предложения по установлению границ территории, формированию элементов планировочной структуры;^{<1>}

2) планируемая застройка с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству (схема концептуальных решений);^{<1>,<3>}

3) планируемое транспортное обслуживание территории (расположение улиц и дорог, маршруты общественного транспорта, велосипедные дорожки, места хранения транспорта);^{<1>}

4) планируемое обеспечение территории объектами социальной инфраструктуры, в том числе предложения по новому строительству, реконструкции существующих объектов с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов;^{<1>}

5) информация о планируемом обеспечении территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения;^{<1>}

6) планируемые благоустройство, озеленение, общественные пространства и стрит-ритейл;^{<1>}

7) ограничения использования территории (при наличии);^{<1>}

8) этапы реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры (при наличии);^{<1>}

9) объемно-пространственные решения планируемой застройки (3D модель).^{<1>,<3>}

2.3. Иные демонстрационные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории. ^{<1>}

3. Презентационные материалы: <4>

3.1. Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с жителями переселяемых домов, представленные на планшетах размером 100 x 140 см с разрешением изображения не менее 150 dpi альбомного формата, в следующем составе:

1. Фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории.

2. Комплексная схема, включающая в себя:

1) схему существующего использования территории;
2) схему планируемой застройки территории;
3) схему благоустройства, озеленения, организации общественных пространств, стрит-ритейла;

4) объекты социальной инфраструктуры, планируемые для обеспечения жилой застройки, и пути подходов (подъездов) к ним;

5) транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта.

3. Объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (площадь территории, этажность, общая площадь жилого фонда, обеспеченность и доступность объектов социальной инфраструктуры, количество парковочных мест).

4. Благоустройство, озеленение территории, организация стрит-ритейла (примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм), примеры архитектурно-стилистического оформления фасадов.

При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность.

На основании данных планшетов подготавливаются буклеты формата А4.

4. Оформление мастер-планов:

Тестовые материалы мастер-планов оформляются в форматах DOC/DOCX/RTF/PDF/XLS/XLSX/PPTX.

Графические материалы оформляются в растровом виде в формате JPEG/JPG/PNG/PDF/PPTX.

<1> Является приложением к решению о комплексном развитии территории.

<2> Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.

<3> Возможна разработка 2-3 вариантов.

<4> Для комплексного развития территории жилой застройки.