|  |  |
| --- | --- |
| Приложение № 1к постановлению Главархитектуры Рязанской области от «16» декабря 2024 года №741-п

|  |
| --- |
| «Приложение № 1 к Порядку заключения договора о комплексном развитии территории без проведения торгов на территории в Рязанской области |

 |

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ

МАСТЕР-ПЛАНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

областного центра Рязанской области

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Требования к составу и содержанию отдельных частей |
| 1 | 2 |
| 1 | Пояснительная записка, включающая в себя: |
| 1.1. | существующее положение:- краткое описание территории, в том числе сведения о существующих, сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (этажности, площади застройки, площади квартир для жилых объектов сносимых (расселяемых) и сохраняемых);- описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования, физической культуры и спорта, здравоохранения) и возможности использования существующих объектов социального обслуживания, расположенных в границах территории комплексного развития и (или) в нормативной территориальной доступности (проектная мощность, фактическая заполняемость, существующий профицит при наличии) с приложением подтверждающих документов;- сведения о наличии свободных мощностей коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения на конкретной территории), сведения о наличии резерва мощности коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, газо- и электроснабжения на конкретной территории);- описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) |
| 1.2. | предложения по комплексному развитию территории:- сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь объектов, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому объекту; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площади застройки, этажности (высота));- перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу;- 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;- сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки;- обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития;- обоснование соответствия расчетным показателям минимально допустимого и нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в местах хранения автотранспорта;- сведения о предоставляемой для переселения площади квартир;- предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов) на основе расчетов в потребности таких объектов;- предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения с подтверждением от ресурсосноснабжающих организаций;- предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);- предложения по благоустройству территории с расчетом и обоснованием в соответствии с минимально допустимым уровнем обеспеченности и максимально допустимым уровнем доступности объектами, установленными в ПЗЗ и в нормативах градостроительного проектирования;- сроки отдельных этапов реализации комплексного развитии территории, с указанием очередности строительства, реконструкции объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня доступности, установленных в ПЗЗ и нормативах градостроительного проектирования для каждого этапа;- предельный срок реализации комплексного развитии территории. |
| 1.3. | иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории |
| 2 | Графические материалы (существующее положение) (выполняются на актуальной топографической съемке с существующими инженерными сетями и согласованная с ресурсоснабжающими организациями): |
| 2.1. | местоположение территории в границах муниципального образования; |
| 2.2. | схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; |
| 2.3. | схема существующих зон с особыми условиями использования территории; |
| 2.4. | экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация объектов капитального строительства на территории комплексного развития с выделением сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (при наличии на территории); |
| 2.5. | схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории комплексного развития; |
| 2.6. | схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки; |
| 2.7. | схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) |
| 3. | Графические материалы (проектное предложение) [<1>](#Par89): |
| 3.1. | схема планируемой застройки в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству [<2>](#Par90); |
| 3.2. | предложения по установлению границ территории комплексного развития, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий; |
| 3.3. | схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков; |
| 3.4. | архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки [<2>](#Par90); |
| 3.5. | Схема высотной застройки с прилегающей территорией в виде тепловой карты. |
| 3.6. | Видовые раскрытия перспектив улиц. |
| 3.7. | схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД) и схему переселения сносимых МКД; |
| 3.8. | схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта); |
| 3.9. | схема 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; |
| 3.10. | схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения; |
| 3.11. | демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы; |
| 3.12. | иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории. |
| 4. | Презентационные материалы [<3>](#Par91): |
| 4.1. | - презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с жителями переселяемых домов, представленные на планшетах с размером изображения не менее 150 dpi, альбомного формата, в следующем составе: фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории, подлежащей комплексному развитию территории (далее - КРТ);- комплексная схема, включающая в себя:схему планируемой застройки, подлежащей КРТ;объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов (подъездов) к ним;- транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта;- объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в общеобразовательных учреждениях, детских дошкольных учреждениях и поликлиниках с адресной привязкой, количество парковочных мест, площадь территории КРТ);- благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм).При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность.На основании данных планшетов подготавливаются буклеты формата А3. |
| --------------------------------<1> Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.<2> Возможна разработка 2 - 3 вариантов.<3> Для КРТ жилой застройки. |
| » |