

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОАРМЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

22 января 2014 г.

пгт. Восток

№ 02

**Об утверждении технического задания на разработку  
градостроительной документации Правил землепользования  
и застройки территории Востокского городского поселения**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом Востокского городского поселения, регламентом работы администрации Востокского городского поселения, администрация Востокского городского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Техническое задание на подготовку проекта Правил землепользования и застройки Востокского городского поселения (приложение № 1).
2. Утвердить расчет стоимости разработки проекта правил землепользования и застройки Востокского городского поселения (приложение № 2).
3. С момента вступления в силу настоящего постановления признать утратившим силу постановление администрации Востокского городского поселения от 09.12.2013 № 76 «Об утверждении технического задания на разработку градостроительной документации Правил землепользования и застройки территории Востокского городского поселения».
4. Специалисту 2 разряда администрации Востокского городского поселения (Белокопытова Н.С.) обнародовать данное постановление путем размещения в администрации Востокского городского поселения, МКУК «Дворец культуры «Металлург» п. Восток» и на официальном сайте Востокского городского поселения [www.vestivostoka.ru](http://www.vestivostoka.ru).
5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального обнародования.
6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на специалиста 2 разряда администрации Востокского городского поселения Карташеву Е.С.

Глава администрации  
Востокского городского поселения

Г.Н. Герасименко

## **ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

на подготовку проекта Правил землепользования и застройки  
Востокского городского поселения Красноармейского района  
Приморского края

### 1. Основание для подготовки проекта Правил землепользования и застройки (далее – проекта Правил)

1.1 Постановление администрации Востокского городского поселения Красноармейского муниципального района Приморского края от 15.11.2013 года № 64 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Востокского городского поселения»

### 2. Муниципальный заказчик и комиссия по подготовке проекта Правил, Разработчик

2.1. Муниципальным заказчиком является администрация Востокского городского поселения Приморского края (далее - Заказчик).

2.2. Комиссия по подготовке проекта Правил (далее - Комиссия) сформирована на основании постановления администрации Востокского городского поселения от 15.11.2013 года № 64 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Востокского городского поселения» и осуществляет свои полномочия на основании положения о Комиссии.

2.3. Разработчик определяется по результатам открытого конкурса на право заключения муниципального контракта на подготовку проекта Правил.

### 3. Цели и задачи

3.1. Целями разработки проекта Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития части территории Востокского городского поселения Красноармейского района Приморского края, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Востокского городского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание правовой, методической и информационной основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, использование современных технологий в планировании развития и управлении процессами обустройства и застройки территории поселения.

3.2. Задачами разработки проекта Правил являются:

- 1) проведение градостроительного зонирования территории Востокского городского поселения Красноармейского района Приморского края и установление градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделение территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта;
- 3) предоставление прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовка градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- 8) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

#### 4. Перечень документации для подготовки проекта Правил

4.1. При подготовке проекта Правил Разработчик должен:

4.1.1. Руководствоваться Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации; а так же иным законодательством, регламентирующим подготовку документа градостроительного зонирования.

4.1.2. Учитывать:

- разрабатываемый проект Генерального плана Востокского городского поселения;

- результаты публичных слушаний по проекту Правил.

#### 5. Требования к разрабатываемой документации

5.1. При подготовке проекта Правил Разработчику учесть:

5.1.1 индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий;

5.1.2. описание местоположения границ территориальных зон и (или) зон с особыми условиями использования территорий в виде списка координат характерных точек границы территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат.

#### 6. Объект градостроительного зонирования, его основные характеристики

- наименование городского поселения - Востокское городское поселение
- площадь территории, - 1498,0 кв. км
- количество населения в городском поселении:- 3,969 тыс. чел. на 01.01.2013 г.
- количество населённых пунктов в городском поселении - 1 (пгт. Восток).

## 7. Основные требования к составу, содержанию и графическим материалам проекта Правил

7.1 Состав проекта Правил должен соответствовать Градостроительному и Земельному кодексам Российской Федерации.

7.2. Проект Правил включает в себя:

- порядок применения Правил и внесения изменений в указанные Правила;
- схему/схемы градостроительного зонирования Востокского городского поселения с отображением границ территорий с особыми условиями использования.
- градостроительные регламенты.

7.3 Проектом Порядка применения Правил предусмотреть:

7.3.1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного управления, в следующем составе:

- основные понятия, используемые в Правилах;
- правовые основания введения, назначение и область применения Правил;
- состав и структура Правил;
- градостроительные регламенты и их применение;
- открытость и доступность информации о землепользовании и застройке; участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки;
- полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений;
- полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения Правил или - в области землепользования и застройки;
- положения о комиссии по подготовке проекта Правил.

7.3.2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, включающие:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов.

7.3.3. Положения о подготовке документации по планировке территории, включающие:

- общие положения о планировке территории;
- особенности подготовки документации по планировке территории;
- работы по формированию земельных участков;

- принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам;
- условия предоставления (изъятия) земельных участков;
- нормы предоставления земельных участков;
- межевание территории;
- градостроительный план земельного участка.

7.3.4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, включающие:

- общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки;
- организация подготовки публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров;
- основания для внесения изменений в Правила;
- порядок внесения изменений в Правила.
- порядок установления и прекращения публичных сервитутов.
- публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, порядок отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7.3.5. Положения о внесении изменений в Правила, включающие:

- основания для внесения изменений в Правила;
- порядок внесения изменений в Правила;
- вступление в силу настоящих Правил;

7.3.6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки, включающие:

- подготовка и утверждение документации по планировке территории;
- особенности подготовки документации по планировке территории;
- развитие застроенных территорий
- ответственность за нарушение настоящих правил;

7.4. На карте градостроительного зонирования отобразить:

- границы территориальных зон, а так же выполнить их кодификацию и нумерацию;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- наименование основных элементов улично-дорожной сети населенного пункта пгт. Восток;
- границы и наименования основных планировочных элементов (в том числе промышленных зон, границы которых установлены и т.п.).

Использовать условные обозначения территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, принятые в практике градостроительного проектирования на территории Востокского городского поселения.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному участку.

7.5. В раздел «Градостроительные регламенты» включить:

- общие положения;
- перечень градостроительных регламентов и территориальных зон;
- перечень территориальных зон;
- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- зона сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения и иные зоны;
- предельные параметры застройки
- порядок применения градостроительных регламентов.

При установлении градостроительных регламентов для промышленных зон, в которых размещены или планируются к размещению предприятия пищевой промышленности, а так же оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды; предприятия фармацевтической продукции и склады их сырья и полупродуктов, учитывать границы и режимы территории санитарно-защитной зоны объектов других отраслей промышленности, в которых не допускается размещать указанные объекты.

7.6. Подготовить предложения по установлению дополнительных градостроительных регламентов в зонах с особыми условиями использования, в том числе:

- дополнительные градостроительные регламенты на «выработанных» территориях;
- дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- дополнительные градостроительные регламенты в границах иных зон с особыми условиями использования.

7.7. Подготовить предложения по:

- согласованию и утверждению проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, а так же разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- строительному контролю и государственному строительному надзору.

## 8. Этапы подготовки проекта Правил

Подготовка проекта Правил состоит из следующих этапов

### 8.1. **Первый этап:**

- сбор и анализ исходных данных и градостроительных материалов, фиксирующих существующую ситуацию и динамику изменений использования территории

Востокского городского поселения с целью выявления тенденций развития, необходимых для разработки проекта Правил;

- анализ региональной законодательной базы и муниципальной нормативной правовой базы по вопросам землепользования и застройки.

**8.2. Второй этап** – подготовка первой редакции проекта Правил, в том числе:

- разработка и комплектация материалов концепции градостроительного зонирования;

- подготовка схем градостроительного зонирования и разработка градостроительных регламентов;

- подготовка текстов процедурных норм, регламентирующих различные аспекты землепользования и застройки;

- представление Комиссии первой редакции проекта Правил для подготовки Комиссией замечаний и предложений.

**8.3. Третий этап** – подготовка второй редакции проекта Правил по замечаниям и предложениям Комиссии, в том числе:

- внесение изменений в материалы проекта Правил: текст пояснительной записки и схему/схемы градостроительного зонирования по поступившим замечаниям и предложениям;

- методическое обеспечение публичных слушаний и участие в публичных слушаниях по проекту Правил с участием граждан, представителей общественности, деловых кругов, депутатов, подготовка открытых демонстрационных материалов.

**8.4. Четвертый этап** – подготовка окончательной редакции проекта Правил:

- передача Комиссии подготовленного с учетом принятых замечаний и предложений, поступивших от заинтересованных лиц в ходе публичных слушаний, окончательной редакции проекта Правил.

**9. Порядок предоставления исходной информации для подготовки проекта Правил**

В обязанности Разработчика входит:

- сбор и формирование информации, представленной по его запросам Администрацией Красноармейского муниципального района, а так же иными официальными источниками информации;

10.Количество экземпляров градостроительной документации, передаваемой Заказчику.

10.1 Проект Правил передается Разработчиком Комиссии для согласования в полном объеме в 3 экз., в электронном виде и на компакт-дисках.

10.2. Для проведения публичных слушаний Разработчик подготавливает демонстрационный выставочный материал (в электронном виде и на бумажном носителе).

10.3. По результатам проведения публичных слушаний и согласования, Комиссия передаёт заказчику доработанный текстовый и графический материалы документа в полном объеме в количестве 3 – х экземпляров и на электронных носителях.

- 1 экз. – для администрации Красноармейского муниципального района,

- 1 экз. – для администрации Востокского городского поселения,

- 1 экз. - для администрации Приморского края.

Приложение №1  
к постановлению администрации  
Востокского городского поселения  
№ 02 от 22.12.2014

Обоснование начальной (максимальной) цены контракта  
Расчет стоимости разработки проекта правил землепользования и застройки  
Востокского городского поселения.

№ п/п	Виды работ	Обоснование базовой цены	Расчет стоимости работ	Стоимость работ (тыс.руб.)
1	<b>Генеральный план</b> населенного пункта при численности населения 3,969 тыс. чел.	Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Территориальное планирование и планировка территорий» Москва, 2010 г. Таблица № 2, п. 1 A=47,06 B=11,22 X=3,969 K=3,46 – индекс изменения сметной стоимости проектных работ на III квартал 2012 г. (письмо Минрегиона РФ № 23167-АП/08 от 03.09.2012 г., приложение №3) Повышающие коэффициенты: Таблица № 8 Наличие месторождений полезных ископаемых промышленного значения = 1,2	$C = (A+B*X)*K$  $(47,06+11,22*3,969)*3,46*1,2$	367,573
2	Определение цены на выполнение проекта <b>правил землепользования и застройки</b> населенного пункта	Ввиду отсутствия в сборнике цен 30 % от стоимости разработки генерального плана	$367,573*0,3$	110,27
3	Сбор исходных данных для подготовки проекта, демонстрационные материалы для публичных слушаний	Ввиду отсутствия нормативов - 15 % от п.2	$110,27*0,15$	16,54
4	Итого по пп.1-3			126,81
6	НДС	18% от п.3 сметы	$145,56*0,18$	22,83
7	<b>ВСЕГО с НДС</b>			<b>149,64</b>