

**КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
**На разработку концепции градостроительного развития территории перспективной**  
**производственной зоны**

1. Заказчик	Уточняется
2. Исполнитель	ООО «Институт территориального планирования УРБАНИКА»
3. Наименование работ	Концепция градостроительного развития территории перспективной производственной зоны
4. Цели и задачи выполнения работ	<p>Повышение инвестиционной привлекательности территории для размещения промышленных и логистических объектов, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Выполнение технико-экономического обоснования (feasibility study) с анализом технической осуществимости и экономической целесообразности развития производственной зоны в контексте развития ближайшего промышленного центра (с учетом таких факторов, как прогнозируемое увеличение транспортных потоков, вынос промышленных предприятий за пределы ближайшего промышленного центра);</li> <li>– Обоснование размеров и границ территории, необходимой для развития производственной зоны;</li> <li>– Планирование и оценка стоимостных характеристик мероприятий по инженерной подготовке территории и ее обеспечению необходимой инфраструктурой;</li> <li>– Подготовка и согласование градостроительной документации, необходимой для выделения земельных участков инвесторам.</li> </ul>
5. Нормативно-правовые и иные требования к выполнению работ	<p>Работы выполняются в соответствии с действующими законодательными требованиями и методическими документами Российской Федерации, регионального законодательства в сфере инвестиционной деятельности, а также с учетом актуальных программ и прогнозов развития промышленного и транспортно-логистического комплексов ближайшего промышленного центра.</p> <p>Проект планировки территории разрабатывается в соответствии с действующим градостроительным законодательством с учетом рекомендаций Комитета по архитектуре и градостроительству субъекта РФ к проведению такого рода работ.</p>
6. Параметры территории проектирования	Территория проектирования расположена на территории муниципального образования. Далее следует описание интересующей площадки.

**ООО «Институт территориального планирования «Урбаника»**

191119, Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д.44

Телефон/факс: +7 (812) 318-32-01

<http://www.urbanica.spb.ru>

E-mail: [info@urbanica.spb.ru](mailto:info@urbanica.spb.ru)

7. Этапы и сроки проектирования	<p><b>1 этап. Подготовка технико-экономического обоснования (feasibility study) развития производственной зоны.</b></p> <p>На 1 этапе выполняются следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Стратегическое позиционирование производственной зоны.</u> Прогноз развития производственных зон и транспортных потоков ближайшего промышленного центра</li> <li>• <u>Выявление и анализ примеров успешной практики</u> развития производственных и транспортно-логистических зон, прилегающих к ближайшему промышленному центру. Выявление аналогичных проектов развития производственных и логистических зон. Анализ сильных и слабых сторон производственной зоны по сравнению с указанными вариантами.</li> <li>• <u>Определение и анализ требований потенциальных инвесторов</u> к производственным зонам</li> <li>• <u>Подготовка экономического обоснования</u> с расчетом и сопоставлением эксплуатационных расходов резидентов производственных зон в ближайшем промышленном центре и на территории муниципального образования. Выполнение ориентировочного расчета окупаемости инвестиций, связанных с выносом производственных мощностей из ближайшего промышленного центра с учетом комплекса факторов, включающих стоимость земельных участков, налоговую и тарифную нагрузку, стоимость рабочей силы и др.</li> <li>• <u>Подготовка технического обоснования</u> с определением возможных вариантов подключения производственной зоны к транспортным и инженерным коммуникациям.</li> <li>• <u>Подготовка правового обоснования</u> развития производственной зоны с учетом ограничений, обусловленных требованиями земельного, градостроительного, лесного законодательства, законодательства об охране окружающей среды, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и др. Выявление федеральных и областных программ поддержки инвестиционной деятельности.</li> <li>• <u>Подготовка и обоснование вариантов</u> функциональной специализации производственной зоны с учетом выявленных факторов.</li> <li>• <u>Подготовка пояснительной записки и презентации</u> для Заказчика, необходимых для принятия им решения о целесообразности выполнения дальнейших проектных работ.</li> </ul> <p><b>Продолжительность работ – в течение 2 месяцев с момента подписания контракта</b></p> <p><b>2 этап. Подготовка концепции градостроительного развития производственной зоны</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Подготовка вариантов функционального зонирования</u> производственной зоны</li> <li>• <u>Планирование вариантов развития инфраструктуры.</u> Расчет проектных транспортных потоков, проектных нагрузок на инженерные сети. Подготовка предложений по развитию</li> </ul>
---------------------------------	--

	<p>объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (не менее 2 альтернативных вариантов) с укрупненным расчетом стоимости реализации каждого из предложенных вариантов</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Планирование человеческих ресурсов.</u> Расчет потребности производственной зоны в человеческих ресурсах. Оценка количества специалистов необходимой специализации и необходимого уровня зарплатных ожиданий, которые могут быть рекрутированы на территории муниципального образования, других поселений муниципального района, а также на территории ближайшего промышленного центра и других районов данного субъекта федерации. Планирование необходимых мероприятий по организации развозки сотрудников, по развитию объектов социальной инфраструктуры.</li><li>• <u>Подготовка развернутой «дорожной карты» согласований,</u> необходимых для выделения участка инвесторам с дальнейшим развитием производства;</li><li>• <u>Укрупненный расчет объема вложений,</u> необходимых для предпродажной подготовки 1 га производственной зоны</li><li>• <u>Подготовка и оформление отчетных материалов</u> – чертежей функционального зонирования производственной зоны, пояснительной записки, презентации.</li></ul> <p><b>Продолжительность работ – в течение 1 месяца с момента завершения и оплаты работ по этапу 1.</b></p> <p><b>3 этап. Подготовка проекта планировки производственной зоны.</b></p> <p>В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, проект планировки территории состоит из основной части (подлежит утверждению) и материалов по ее обоснованию.</p> <p><b>Основная часть проекта планировки территории</b> включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) чертеж (чертежи) планировки территории;</li><li>2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.</li></ol> <p><b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b> включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.</p> <p><u>Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) схему расположения участка в планировочной структуре муниципального образования;</li><li>2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;</li><li>3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на территории проектирования;</li><li>4) схему границ территорий объектов культурного наследия;</li><li>5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;</li><li>6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки</li></ol>
--	---

	<p>территории; 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.</p> <p><u>Пояснительная записка содержит</u> описание и обоснование положений, касающихся:</p> <p>1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;</p> <p>2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;</p> <p>3) иных вопросов планировки территории</p> <p><b>Продолжительность работ – в течение 2 месяцев с момента завершения и оплаты работ по этапу 2 (без учета сроков согласований)</b></p> <p><b>4 этап. Сопровождение согласования проекта планировки территории в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления – в соответствии со сроками, определенными согласующими инстанциями</b></p> <p><b>Общая продолжительность работ составляет 5 месяцев (без учета сроков согласований)</b></p>
8. Перечень исходных данных, необходимых для выполнения работ	<p>1) Цифровая топографическая основа на территорию в масштабе 1:2000, актуализированная на 2007-2011 годы.</p> <p>2) Заказчик содействует Исполнителю в получении исходных данных в уполномоченных органах местного самоуправления, государственной власти, организациях коммунального комплекса</p>
9. Требования к составу и формату материалов, передаваемых Заказчику	<p>Материалы по этапам 1-2 передаются Заказчику в 1 экз. – в бумажном виде и в 1 экз. в электронном виде на CD/DVD-диске. Текстовые материалы в электронном виде передаются в формате MS Word, презентации передаются в формате MS PowerPoint, графические материалы передаются в форматах JPG/PDF</p> <p>Материалы проекта планировки территории передаются Заказчику в бумажном виде в 3 экз., в электронном виде на CD/DVD-диске в 3 экз.</p> <p>Текстовые материалы в электронном виде передаются в формате MS Word, графические материалы передаются в форматах MapInfo, JPG</p>
11. Стоимость выполнения работ	Стоимость выполнения работ уточняется с учетом специфики территории проектирования