

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"> – 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); – Обоснование размеров и границ территории, необходимой для развития производственной зоны; – Планирование и оценка стоимостных характеристик мероприятий по инженерной подготовке территории и ее обеспечению необходимой инфраструктурой; – Подготовка и согласование градостроительной документации, необходимой для выделения земельных участков инвесторам.
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

7. Этапы и сроки проектирования	<p>1 этап. Подготовка технико-экономического обоснования (feasibility study) развития производственной зоны.</p> <p>На 1 этапе выполняются следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Стратегическое позиционирование производственной зоны.</u> Прогноз развития производственных зон и транспортных потоков ближайшего промышленного центра• <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.• <u>Определение и анализ требований потенциальных инвесторов</u> к производственным зонам• <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.• <u>Подготовка технического обоснования</u> с определением возможных вариантов подключения производственной зоны к транспортным и инженерным коммуникациям.• <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.• <u>Подготовка и обоснование вариантов</u> функциональной специализации производственной зоны с учетом выявленных факторов.• <u>Подготовка пояснительной записки и презентации</u> для Заказчика, необходимых для принятия им решения о целесообразности выполнения дальнейших проектных работ. <p>Продолжительность работ – в течение 2 месяцев с момента подписания контракта</p> <p>2 этап. Подготовка концепции градостроительного развития производственной зоны</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Подготовка вариантов функционального зонирования</u> производственной зоны• <u>Планирование вариантов развития инфраструктуры.</u> Расчет проектных транспортных потоков, проектных нагрузок на инженерные сети. Подготовка предложений по развитию
---------------------------------	--

	<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">• <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.• <u>Подготовка развернутой «дорожной карты» согласований,</u> необходимых для выделения участка инвесторам с дальнейшим развитием производства;• <u>Укрупненный расчет объема вложений,</u> необходимых для предпродажной подготовки 1 га производственной зоны• <u>Подготовка и оформление отчетных материалов</u> – чертежей функционального зонирования производственной зоны, пояснительной записки, презентации. <p>Продолжительность работ – в течение 1 месяца с момента завершения и оплаты работ по этапу 1.</p> <p>3 этап. Подготовка проекта планировки производственной зоны.</p> <p>В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, проект планировки территории состоит из основной части (подлежит утверждению) и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Основная часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none">1) чертеж (чертежи) планировки территории;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. <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории 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">1) схему расположения участка в планировочной структуре муниципального образования;2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на территории проектирования;4) схему границ территорий объектов культурного наследия;5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки
--	---

	<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>Продолжительность работ – в течение 2 месяцев с момента завершения и оплаты работ по этапу 2 (без учета сроков согласований)</p> <p>4 этап. Сопровождение согласования проекта планировки территории в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления – в соответствии со сроками, определенными согласующими инстанциями</p> <p>Общая продолжительность работ составляет 5 месяцев (без учета сроков согласований)</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