

УТВЕРЖДАЮ
Директор АНО "Агентство
привлечения инвестиций и развития
инноваций
Хабаровского края"



А.Н. Дымченко
12 2021 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на подготовку концепции развития территории (оценки градостроительного потенциала) земельного участка общей площадью 360 га, расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, Хехцирское лесничество Корфовского участкового лесничества с кадастровым номером 27:17:625001:6243

Хабаровск - 2021 г.

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
I. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ		
1.	Основание разработки концепции	Техническое задание на подготовку концепции развития территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:625001:6243, расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, Хехцирское лесничество Корфовского участкового лесничества.
2.	Цель разработки Концепции	Развитие территории участка – для размещения объектов рекреационного назначения (строительства международного горнолыжного комплекса, лыжного комплекса, мест отдыха) Получение положительного решения Наблюдательного совета об одобрении параметров градостроительного развития территории и утверждение технического задания на подготовку проектной документации, а также задания на подготовку проекта планировки территории.
3.	Задачи разработки Концепции	Анализ социально-экономических, экологических факторов, инженерной и транспортной инфраструктур и других планировочных факторов, влияющих на инвестиционную составляющую будущего проекта освоения территории в целях размещения объектов рекреационного назначения. Проведение аналитического исследования, позволяющего выявить основные планировочные ограничения и варианты градостроительного развития территории. Определение потенциальных технико-экономических параметров (площадь, процент застройки, высотность, этажность и т.д.), планировочных и инфраструктурных ограничений, сведений об условиях и стоимости подключения проектируемой застройки к инженерным сетям, планируемом обеспечении объектами социальной инфраструктуры. Разработка Концепции развития территории также включает в себя обоснование экономической эффективности реализации проекта комплексного освоения для целей размещения объектов

		рекреационного назначения, включающее расчет экономической составляющей реализации Концепции развития территории и сроков окупаемости проекта без учета стоимости земельного участка, залоговой стоимости участка, стоимости выкупа частей участка, с учетом стоимости обеспечения территории объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.
4.	Границы подготовки концепции	<p>Проектируемая территория расположена в границах Корфовского сельского поселения.</p> <p>Проектируемая территория расположена в западной части Корфовского сельского поселения и граничит со всех сторон с землями лесного фонда Хехцирского лесничества, Лесопаркового участкового лесничества Корфовского участкового лесничества.</p> <p>Площадь территории в границах разработки концепции развития территории составляет 360 га*.</p> <p>* - границы подготовки концепции развития территории уточняются по результатам работы с целью включения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенных за границами проектирования.</p> <p>Технико-экономические показатели развития проектируемой территории определяются концепцией развития территории.</p>
5.	Укрупненные технико-экономические показатели концепции развития территории	Определяются концепцией по согласованию с Заказчиком.
6.	Нормативные документы и требования нормативного и регулятивного характера, включая назначение территории и требования к ее развитию, установленные документами территориального планирования и правовыми актами	<ul style="list-style-type: none"> - Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. - Федеральный закон от 10.01.2002 г. №7 «Об охране окружающей среды». - приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709).
7.	Состав исходных данных для разработки концепции развития территории	<p>Перечень исходных данных для разработки концепции территории указан п. 3.2.1 Договора.</p> <p>Сбор и подготовка исходных данных осуществляется Исполнителем.</p> <p>Срок сбора исходных данных определяется договором.</p>
II. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
1.	Этапы разработки, состав материалов градостроительной концепции	<p>1 этап: подготовка информационных и презентационных материалов по основному варианту градостроительной концепции.</p> <p>Этап включает в себя выполнение следующих задач:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проведение высокоточного лазерного сканирования местности с помощью сканера Lidar, высокоточного gnss-оборудования для фотограмметрии и создания 3D-модели рельефа территории 360 га. 2. Формирование единого бренд-бука проекта на основе

		<p>анализа общественного мнения и бизнес сообществ.</p> <p>3. Подготовка отчета потенциала развития территории по выбранному варианту концепции, включая технико-экономические показатели (далее – ТЭП).</p> <p>4. Подготовка проекта технического задания на разработку проектной документации основных объектов капитального строительства, проекта планировки территории (далее – ППТ) и проекта межевания территории (далее – ПМТ).</p> <p>5. Подготовка оценки экономического потенциала территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Анализ туристического трафика по сезонам; — Сравнительный анализ проекта с аналогичными действующими комплексами ДФО (оснащение, состав и перечень оказываемых услуг); — Формирование конкурентных преимуществ проекта. <p>6. Подготовка презентации для продвижения проекта и привлечения инвесторов.</p> <p>7. Разработка мастер – плана (на основании утвержденного функционального зонирования местности в масштабе 1:2000 предусмотреть схемы планировочной организации земельных участков в масштабе 1:500 основных функциональных зон территории СТК (не менее 8 зон) с указанием ТЭПов основных зданий, сооружений, покрытий дорог и площадок).</p> <p>8. Подготовка видеопрезентации на 3D-модели рельефа, с подробным показом всех функциональных зон территории СТК. 2 ролика: длинный продолжительностью не менее 20 минут и короткий продолжительностью до 2-х минут.</p> <p>2 этап: Сопровождение разработанной концепции проекта до получения решения Наблюдательного совета АНО "Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края" об одобрении параметров развития территории и утверждение проекта технического задания на подготовку проекта планировки территории и задания на разработку проектно-сметной документации.</p>
2.	Исходные данные, которые передаются Заказчиком	<p>1. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>2. Ситуационный план с границами подготовки концепции развития территории (Приложение №1 к ТЗ).</p>
3.	Перечень Основных зон, которые необходимо предусмотреть при разработке концепции и основных проектных решений	<p>1. Горнолыжный комплекс международного уровня</p> <p>2. Биатлонный комплекс</p> <p>3. Лыжные трассы с возможностью сертификации в Федерации лыжного спорта России</p> <p>4. Освещение трасс</p> <p>5. Кресельные подъемники</p> <p>6. Система оснежения склонов и лыжных трасс</p> <p>7. Детские склоны с бэби-лифтом</p> <p>8. Снегоходные трассы</p> <p>9. Пешеходные экологичные маршруты различного уровня сложности и протяженности</p> <p>10. Размещение видовых площадок с устройством на них глэмпингов, кемпингов.</p> <p>11. Размещение смотровых зон с трибунами</p>

	<p>12. Площадка для парапланеристов и воздухоплавателей</p> <p>13. Создание велосипедных трасс для занятий маунтинбайком и другими экстремальными видами спорта</p> <p>14. Создание рекреационных зон (искусственный пруд, озера, дома для отдыха, гостиницы), зон массовой активности, «тихий» зон для прогулок</p> <p>15. Интерактивная зона с историей Хехцира</p> <p>16. Детский центр (с устройством детского лагеря, мест для скалолазания, мест для преодоления препятствий на страховке и т.д.)</p> <p>17. Центр молодежной активности (мини-кинотеатры под открытым небом, концертные площадки)</p> <p>18. Досуговый центр</p> <p>19. Летние и зимние активности (рыбалка, катание на катамаранах, разворачиваемая надувная горка, аттракционы, каток, ледяной городок, площадки для пейнтбола и лазертага, велопрокат, велодорожки и т.д.)</p> <p>20. Трассы для скайраннинга</p> <p>21. Парковочные зоны</p> <p>22. Создание туристического кластера для возможности посещения иностранными туристами (гостиницы, кафе, рестораны, магазины)</p> <p>23. Букмекерские конторы</p> <p>24. Зоны для людей с ограниченными возможностями, организация досуговых и спортивных мероприятий для данной категории граждан</p>
4. Объемы финансирования работ	Финансирование работ осуществляется в соответствии с расчетом стоимости работ, договором и календарным планом.
5. Порядок внесения изменений и дополнений в техническое задание	Изменения в Техническое задание могут быть внесены в случае увеличения объема работ, оформляются дополнительным соглашением и утверждаются Заказчиком.