Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара

Раздел 1
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

«Графическая часть»

Челябинск, 2026

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара

Раздел 1
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

«Графическая часть»

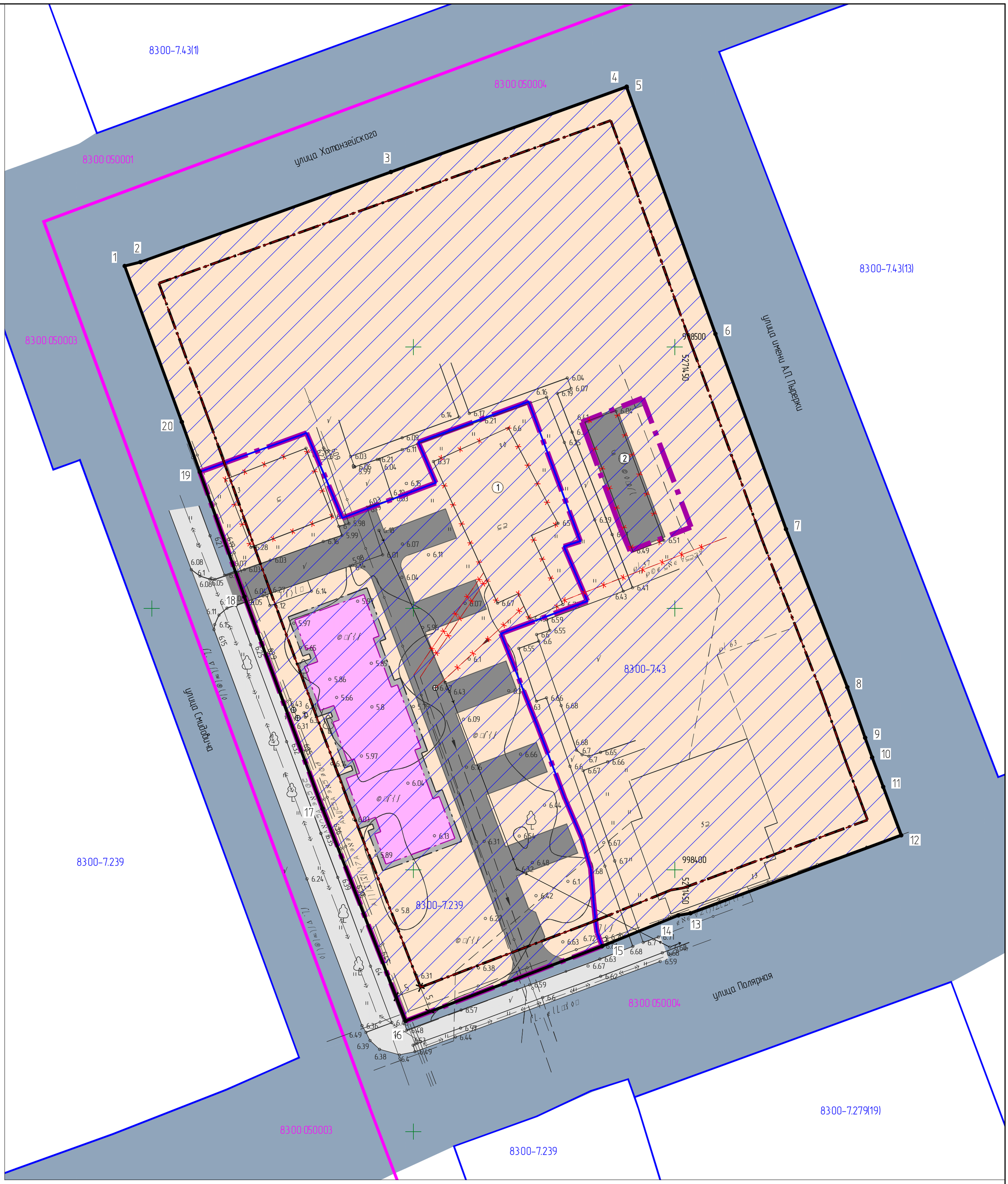
Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого автономного округа «Централизованный стройзаказчик»

Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор ООО «ЗЕНИТ» _____ Пасынков А.В.

Инженер-проектировщик _____ Синица З.С.

Челябинск, 2026



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- устанавливаемые красные линии с указанием поворотных точек
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС
- 83:00:050004 - границы существующего элемента планировочной структуры - кадастровый квартал, учтенный номер
- 83:00-7.239 - границы существующего элемента планировочной структуры - территориальная зона, реестровый номер
- границы существующего элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- границы планируемого элемента планировочной структуры - территориальная зона, ЖС
- границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- планируемые проезды
- существующие улицы, проезды
- планируемый многоквартирный дом 5-6 этажей
- отмостка
- объекты капитального строительства, подлежащие сносу

Ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и красных линий

Периметр, (м):		509.64
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	998515.50	5271344.83
2	998516.25	5271347.84
3	998533.48	5271395.70
4	998549.75	5271440.80
5	998549.63	5271440.81
6	998502.52	5271457.74
7	998465.18	5271471.22
8	998434.96	5271482.95
9	998425.28	5271486.37
10	998421.51	5271487.70
11	998415.89	5271489.82
12	998406.63	5271493.27
13	998391.72	5271452.99
14	998391.33	5271450.68
15	998385.44	5271436.11
16	998371.12	5271398.52
17	998411.73	5271382.69
18	998452.25	5271367.75
19	998476.13	5271359.19
20	998485.67	5271355.77
1	998515.50	5271344.83

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

(1) - участок, предусмотренный под строительство многоквартирного дом 5-6 этажей

(2) - участок, предусмотренный по организацию парковки

						01842000006260000437-ППТ-ОЧ.ГЧ
						Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города На-рьян-Мара
1		зам.			23.09.26	
Изм.	Кол уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разраб.		Синица З.С.			27.07.26	Проект планировки территории Основная часть
Провер.		Синица З.С.			27.07.26	
						Чертеж планировки территории М1:500
Н.контр.						

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	1

ООО "ЗЕНИТ"

Формат А2

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара

Раздел 1
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории»

Челябинск, 2026

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара

Раздел 1
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории»

Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого автономного округа «Централизованный стройзаказчик»

Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор ООО «ЗЕНИТ» _____ Пасынков А.В.

Инженер-проектировщик _____ Синица З.С.

Челябинск, 2026

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Раздел 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:500
	Пояснительная записка	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	Положения об очередности планируемого развития территории	
Раздел 2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:2000
Лист 2	Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:500
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2500
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:500
Лист 5	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	М 1:500
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500
	Пояснительная записка	
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	
	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
	Обоснование очередности планируемого развития территории	
	Приложение	
	Исходные данные о комплексном развитии территории нежилой застройки	
	Письмо КУ НАО «ЦСЗ»	

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА 3
ОГЛАВЛЕНИЕ 4
Общие положения 5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории 8
1.1. Характеристики планируемого развития территории 8
1.2. Характеристики объектов капитального строительства 9
1.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры 10
1.4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры и благоустройства 11
1.5. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры 13
1.6. Сведения об обеспечении сохранения показателей обеспеченности территории инфраструктурой 14
1.7. Сведения об устанавливаемых красных линиях 14
2. Положение об очередности планируемого развития территории 16
2.1. Этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов 16
2.2. Этапы и максимальные сроки сноса объектов капитального строительства 17

Общие положения

Настоящая документация подготовлена в рамках реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара (далее – КРТ) на основании муниципального контракта №0184200000626000437 от 19.05.2026, заключенного с Казенным учреждением Ненецкого автономного округа «Централизованный стройзаказчик».

Место выполнения работ: Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, город Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского, в координатах, приведенных в таблице 1.

Таблица 1.

Площадь полигона, (кв.м.):		**5272**
№ точки	**X (север)**	**Y (восток)**
1	998476.13	5271359.19
2	998476.71	5271360.78
3	998483.57	5271379.61
4	998467.30	5271386.42
5	998474.03	5271404.30
6	998481.80	5271400.95
7	998483.08	5271404.40
8	998489.55	5271422.05
9	998462.87	5271431.94
10	998461.86	5271428.80
11	998451.42	5271433.29
12	998445.22	5271416.76
13	998427.13	5271423.90
14	998413.58	5271429.03
15	998405.99	5271432.25
16	998400.23	5271433.92
17	998393.88	5271434.47
18	998390.18	5271434.85
19	998387.99	5271435.14
20	998385.44	5271436.11
21	998371.12	5271398.52
22	998411.73	5271382.69
23	998452.25	5271367.75
1	998476.13	5271359.19
Площадь полигона, (кв.м.):		**332**
№ точки	**X (север)**	**Y (восток)**
24	998485.61	5271432.18
25	998490.24	5271443.82
26	998465.57	5271453.10
27	998461.03	5271441.47

28	998465.33	5271439.58
24	998485.61	5271432.18

Основания для разработки документации:

Постановление администрации Ненецкого автономного округа от 12.08.2025 №219-п «О принятии решения о комплексном развитии территории».

Целью разработки документации является обеспечение устойчивого развития территории в границах элемента планировочной структуры (части квартала), ограниченного улицами Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко и Хатанзейского в городе Нарьян-Маре.

Проектом планировки и проектом межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара (далее – Проект) предусматривается реконструкция застроенной территории путем сноса существующих объектов капитального строительства (гаражи, 2 нежилых здания) и демонтажа инженерных сетей, обслуживающих сносимые объекты, с последующим размещением нового – многоквартирного жилого дома (далее – МКД).

Основными задачами положения о характеристиках планируемого развития территории и положения об очередности планируемого развития территории (далее – Положение) являются:

- установление характеристик планируемого развития территории, включая плотность, параметры застройки и показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

- определение границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома;

- установление очередности и этапов планируемого развития территории;

- обоснование изменения территориального зонирования в части замены зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД) на зону застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖС) для обеспечения размещения запланированного объекта;

- определение параметров застройки, обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» (далее – ПЗЗ).

Настоящее Положение определяет характеристики планируемого развития территории, которая согласно ПЗЗ на данный момент, располагается в границах территориальной зоны ОД. В рамках подготовки документации по планировке территории готовится предложение о внесении изменений в ПЗЗ в установленном порядке – путём замены зоны ОД (зона делового, общественного и коммерческого назначения) на зону ЖС (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) для обеспечения возможности размещения в её границах многоквартирного жилого дома общей площадью жилых помещений не менее 4800 кв.м.

Положение также распространяется на:

- установление красных линий и линий регулирования застройки;
- определение границ земельных участков, образуемых и изменяемых;
- формирование территории общего пользования (улично-дорожная сеть, озеленение, парковки);
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обеспечения функционирования планируемого жилого дома.

Настоящее Положение является обязательным для исполнения субъектами градостроительных отношений при планировании, проектировании, строительстве и реконструкции объектов на данной территории, а также при подготовке градостроительных планов земельных участков и выдаче разрешений на строительство.

Перечень нормативных документов, обязательных к применению при выполнении работ:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ, принят Государственной Думой от 22.12.2004;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ, принят Государственной Думой от 28.09.2001;
3. Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», принят Государственной Думой от 12.04.2006;
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принят Государственной Думой от 24.05.2002;
5. Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», принят Государственной Думой от 15.02.1995;
6. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», принят Государственной Думой от 03.07.2015;
7. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, принят Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 №18-30;
8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», принят Росреестром от 10.11.2020;
9. СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
10. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ненецкого автономного округа;
11. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар»;
12. Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», утвержденный решением Совета городского округа «Город Нарьян-Мар» от 22.02.2022 № 313-р;

13. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», утвержденные решением Совета городского округа «Город Нарьян-Мар» от 20.01.2023 № 414-р;
14. Постановление администрации Ненецкого автономного округа от 12.08.2025 №219-п «О принятии решения о комплексном развитии территории»
15. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Плотность и параметры застройки территории (в пределах градостроительного регламента)

Параметры застройки установлены в соответствии с градостроительным регламентом для зоны ЖС и требованиями СП 42.13330.2026.

Показатель	Значение	Единица измерения	Нормативный документ / Обоснование
Общая площадь территории проектирования	5 604	кв. м	-
Площадь участка 1, предусмотренного под строительство МКД	5 272	кв. м	-
Площадь участка 2, предусмотренного под парковку	332	кв. м	-
Площадь пятна застройки МКД	684	кв. м	-
Общая площадь жилых помещений	4 800	кв. м	-
Этажность	5–6	этажей	Разрешенная этажность для зоны ЖС
Количество квартир	54	шт.	-
Расчетное количество жителей	160	чел.	-
Коэффициент застройки (Кз)	0,13	—	Кз = 684/5272 = 0,13. Соответствует СП 42.13330.2026 для Жилой зоны (норма ≤ 0,4)
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,91	—	При 5 этажах: Кпз = (684*5)/5272 = 0,65. При 6 этажах: Кпз = (684*6)/5272 = 0,78. Соответствует (норма для Жилой зоны ≤ 0,8)

1.2. Характеристики объектов капитального строительства

Многоквартирный жилой дом (планируемый к размещению)

Характеристика	Значение	Нормативный документ
Назначение	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	СП 42.13330.2026, п. 6.5.5
Принадлежность	Объект местного значения (жилой фонд)	-
Общая площадь жилых помещений	Не менее 4 800 кв.м	СП 54.13330.2022
Общая площадь нежилых помещений (при наличии)	Не предусмотрены	-
Этажность	5–6	СП 42.13330.2026, п. 6.5.5
Количество квартир	54	-
Расчетное количество жителей	160	-
Высота этажа (от пола до пола)	3,0 м	СП 54.13330.2022
Конструктивная схема	Монолитный железобетонный каркас	СП 20.13330.2016, СП 63.13330.2018
Класс энергоэффективности	А+ (проектный)	СП 50.13330.2024
Степень огнестойкости	II	СП 2.13130.2012
Функциональная пожарная опасность	Ф1.3 (многоквартирный жилой дом)	СП 4.13130.2013
Площадь застройки (пятно)	684 кв.м	-

Сносимые объекты (существующие)

Наименование	Характеристика	Статус
Нежилые здания (2 шт.)	Одноэтажные, назначение под магазины	Подлежат сносу до начала строительства
Гаражи (6 шт.)	Капитальные	Подлежат демонтажу
Инженерные сети (к сносимым зданиям)	Водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	Подлежат демонтажу (выносу) в связи с отсутствием необходимости

Сносимые объекты (существующие) характеристики, согласно сведениям ЕГРН

Кадастровый номер существующих ОКС	Наимено-вание	Вид права	Площадь, кв.м.
Участок 1			
83:00:050004:754	книжный магазин	Собственность	196.9
83:00:050004:753	Магазин	Собственность	382.4

Участок 2			
83:00:050004:792	гараж	Собственность	24.5
83:00:050004:793	гараж	Собственность	24.5
83:00:050004:794	гараж	Собственность	24.5
83:00:050004:795	Гараж	Собственность	24.5
83:00:050004:796	гараж	Собственность	24.5
83:00:050004:798	гараж	Собственность	24.5
Инвентарный №1071	-	-	-

1.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Автостоянки (парковки) — временное хранение автомобилей

Проектом предусматривается организация постоянного и временного хранения автотранспорта на открытых гостевых стоянках, а также обеспечение пожарных проездов к зданию.

Показатель	Значение	Обоснование / Нормативный документ
Количество машино-мест для жителей, из них:	65	1,2 м/м на квартиру (СП 42.13330.2026, п. 8.112)
Гостевые места (не менее 30 мест на 1000 жителей)	5	СП 42.13330.2026, п. 8.117
Места для МГН (10 % от общего числа)	6	СП 59.13330.2020, п. 5.2
Размер одного машино-места	2,5 м × 5,3 м (13,25 кв. м)	СП 113.13330.2023, Приложение А
Общая площадь парковки	861 кв. м	-
Размещение	Парковка вдоль боковой границы участка (юг) – гостевые места. Далее параллельно вдоль здания, первые 6 мест в каждом ряду у входа в здание – для МГН. Внутренний проезд 6,0 м.	-
Покрытие	Асфальтобетон	-
Площадь покрытия	1355,79 кв.м.	-

Проезды (пожарные и внутридворовые)

Показатель	Норматив	Факт	Нормативный документ
Ширина проездов	≥ 3,5 м (пожарный) / ≥ 6,0 м (основной)	6,0 м	СП 4.13130.2013, п. 8.2 (не менее 3,5 м для пожарных проездов)

Ширина тротуара вдоль проезда	≥ 1,5 м	1,5 м	СП 42.13330.2026, табл. 8.6
Радиус поворота	≥ 6,0 м	6,0 м	СП 42.13330.2026, п. 8.54
Покрытие проездов	-	Асфальтобетон	-
Покрытие тротуаров	-	Тротуарная плитка	-
Организация движения	-	Сквозной проезд (въезды/выезды с ул. Смидовича и ул. Полярная)	-
Разворотная площадка (для пожарной техники)	Не менее 12 × 12 м	Не требуется	Обеспечен сквозной проезд (въезд/выезд на ул. Смидовича и ул. Полярная)

1.4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры и благоустройства

Для обеспечения нормативного уровня обслуживания населения (160 чел.) проектом предусмотрены следующие объекты благоустройства:

Детская площадка

Показатель	Значение	Нормативный документ
Удельная площадь на 1 жителя	0,7 кв.м/чел	СП 476.1325800.2020, п. 8.3
Расчетная площадь	160 × 0,7 = 112 кв.м	-
Принятая площадь	119 кв. м	-
Отступ от окон жилых комнат	12 м (выдержано ≥ 10 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.45
Отступ от парковки	15 м (выдержано ≥ 15 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.45
Отступ от контейнерной площадки	20 м (выдержано ≥ 20 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.43

Зонирование:

Возрастная группа	Площадь	Оборудование
До 3 лет	29 кв. м	Песочница, качели, скамейка
3–7 лет	60 кв. м	Горка, карусель, лазалки
7–14 лет	29 кв. м	Турники, рукоход, скалодром

Покрытие: Резиновая плитка (травмобезопасное, толщина 4 см) – ГОСТ Р 52169-2012.

Спортивная площадка

Показатель	Значение	Нормативный документ

Удельная площадь на 1 жителя	0,7 кв.м/чел	СП 476.1325800.2020, п. 8.3
Расчетная площадь	160 × 0,7 = 112 кв.м	-
Принятая площадь	252 кв.м	Предусмотрена ранее утвержденной ДПТ
Отступ от окон	20 м (выдержано ≥ 20-40 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.45

Оборудование: Турники, брусья, шведская стенка, скамья для пресса, стол для настольного тенниса.

Покрытие: Резиновая крошка (травмобезопасное, толщина 3 см) – ГОСТ Р 55624-2013.

Площадка для отдыха взрослого населения

Показатель	Значение	Нормативный документ
Удельная площадь на 1 жителя	0,2 кв.м/чел	СП 476.1325800.2020, п. 8.3
Расчетная площадь	160 × 0,2 = 32 кв.м	-
Принятая площадь	72 кв. м	-
Отступ от окон	12 м (выдержано ≥ 8 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.45

Оборудование: 5 скамеек, 2 стола для настольных игр, деревянная беседка (15 кв. м), цветник (5 кв. м).

Покрытие: Тротуарная плитка (толщина 6 см) – СП 476.1325800.2020.

Озеленение территории

Показатель	Норматив	Факт	Нормативный документ
Площадь основного участка	-	5 272 кв. м	-
Норма озеленения (не менее 25 %)	≥ 1 318 кв.м	1 326 кв. м	СП 42.13330.2026, п. 6.4.46.

Состав озеленения:

Элемент	Площадь, кв.м	Характеристика
Газон	644	Обыкновенный партерный, посевной
Лиственные деревья	301	Вдоль границ участка. Саженцы с ЗКС, возраст 3–5 лет, шаг посадки 5–7 м
Кустарники	356	На свободных участках, живые изгороди
Цветники (клумбы)	25	У дома, многолетники

Посадочный материал: ГОСТ 24909-81 (саженцы с закрытой корневой системой, возраст 3–5 лет).

1.5. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Подключение планируемого МКД осуществляется к существующим инженерным сетям, расположенным в границах территории проектирования, после демонтажа сетей, обслуживавших сносимые здания.

Сети, подлежащие демонтажу (выносу):

Водопроводные сети (к сносимым нежилым зданиям);

Канализация (самотечная, к сносимым зданиям);

Теплоснабжение (к сносимым нежилым зданиям);

Газоснабжение (к сносимым нежилым зданиям).

Сети, к которым осуществляется подключение МКД:

Водоснабжение – от существующей магистрали;

Водоотведение – в существующий коллектор;

Теплоснабжение – от существующих тепловых сетей;

Электроснабжение – от ТП, с устройством ВРУ в доме;

Газоснабжение – от существующего газопровода среднего давления (при необходимости);

Связь – подключение к городским сетям связи.

Хозяйственная площадка

Показатель	Значение	Нормативный документ
Удельная площадь на квартиру	0,3 кв.м/кв.	СП 476.1325800.2020, п. 8.3
Расчетная площадь	54 × 0,3 = 16,2 кв. м	-
Принятая площадь	20 кв. м	-
Отступ от окон	20 м (выдержано ≥ 20 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.33

Оборудование: Вешалки для сушки белья - 6 шт., стойка для выбивки ковров.

Покрытие: Бетон (толщина 10 см).

Контейнерная площадка (ТКО)

Показатель	Значение	Нормативный документ
Количество контейнеров	5 шт. (1 на 35 чел.)	СанПиН 2.1.3684-21
Площадь площадки	20 кв. м	-
Отступ от окон	20 м (выдержано ≥ 20 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.33
Отступ от детской площадки	20 м (выдержано ≥ 20 м)	СП 42.13330.2026, п. 6.4.33

Конструкция: покрытие – бетонное (твердое, толщина 12 см); ограждение — металлическое, глухое, с 3 сторон, высота 1,8 м; ворота — распашные, шириной 5 м (для подъезда мусоровоза).

Наружное освещение

Зона	Норма освещенности (люкс)	Количество опор	Мощность светильника (Вт)
Парковка	10-20	7	100-150 (светодиод)

Проезды	6	7	60-100 (светодиод)
Площадки (детская, спорт, отдых)	10	3	50-80 (светодиод)
Тротуары	4	8	30-50 (светодиод)
Вход в дом	-	2 (настенных)	30-50 (светодиод)
Высота опор	-	7,0 м	-

Все светильники – светодиодные, цветовая температура 4000–4500 К, класс защиты IP65.

1.6. Сведения об обеспечении сохранения показателей обеспеченности территории инфраструктурой

В связи с тем, что проект реализуется на застроенной территории и предусматривает снос существующих объектов (гаражей, нежилых зданий) с последующим размещением многоквартирного жилого дома, в проекте выполнена оценка нагрузки на существующую инфраструктуру:

Транспортная инфраструктура: внутриквартальные проезды (ширина 6,0 м) обеспечивают беспрепятственный проезд пожарной техники и доступ жителей. Существующие улицы (Смидовича, Полярная) обеспечивают транспортную доступность. Уровень автомобилизации не превышает нормативный показатель для зоны ЖС.

Социальная инфраструктура: площадки для детей, спорта и отдыха предусмотрены в полном объеме согласно нормативам (СП 476.1325800.2020). Нагрузка на учреждения образования и здравоохранения города Нарьян-Мара не превышает предельную, так как расчетное количество жителей (160 чел.) незначительно для данной территории.

Коммунальная инфраструктура: существующие инженерные сети имеют резерв мощности, достаточный для подключения планируемого МКД (после перекладки участков). Демонтируемые сети не являются единственным источником для данной территории, их демонтаж не ухудшает обеспеченность соседних участков.

Планируемое развитие территории не приведет к ухудшению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Проектные решения соответствуют нормативам.

1.7. Сведения об устанавливаемых красных линиях

Красные линии устанавливаются настоящим проектом планировки территории в соответствии с частью 1 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ в целях:

- разграничения территории проектирования (квартала) от территорий общего пользования (автомобильных дорог местного значения – улиц Смидовича и Полярная);
- обеспечения прав прохода и проезда по территориям общего пользования;
- предотвращения застройки земельных участков общего пользования.

Проектом устанавливаются красные линии по внешним границам элемента планировочной структуры, ограниченного следующими улицами (территориями общего пользования): ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. Хатанзейского и ул. имени

А.П. Пырерки. Красные линии устанавливаются по периметру всего элемента планировочной структуры, ограниченного указанными улицами.

Красные линии проходят по границе территории проектирования, смежной с указанными улицами, устанавливают отступ застройки от оси улицы с учётом существующей дорожной инфраструктуры и предназначены для сохранения территории общего пользования (проезжая часть, тротуары, зона инженерных коммуникаций), а также разграничивают территорию общего пользования от территории, отведённой под строительство МКД и благоустройство, примыкающей к территории проектирования со стороны ул. Смидовича и ул. Полярная.

Ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и красных линий

Периметр, (м):		**509.64**
№ точки	**X (север)**	**Y (восток)**
1	998515.50	5271344.83
2	998516.25	5271347.84
3	998533.48	5271395.70
4	998549.75	5271440.80
5	998549.63	5271440.81
6	998502.52	5271457.74
7	998465.18	5271471.22
8	998434.96	5271482.95
9	998425.28	5271486.37
10	998421.51	5271487.70
11	998415.89	5271489.82
12	998406.63	5271493.27
13	998391.72	5271452.99
14	998391.33	5271450.68
15	998385.44	5271436.11
16	998371.12	5271398.52
17	998411.73	5271382.69
18	998452.25	5271367.75
19	998476.13	5271359.19
20	998485.67	5271355.77
1	998515.50	5271344.83

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Настоящее положение определяет этапы и максимальные сроки осуществления мероприятий по архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства, а также сносу существующих объектов, необходимых для реализации Проекта в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко и Хатанзейского в городе Нарьян-Маре.

Очередность развития территории установлена исходя из:

- необходимости освобождения земельного участка от существующих объектов капитального строительства (гаражи, 2 нежилых здания) и инженерных сетей, подлежащих демонтажу;
- логистики строительства и обеспечения временного подключения строительной площадки;
- нормативных сроков выполнения работ, установленных СП 48.13330.2019, СП 70.13330.2012, а также календарного графика, утверждаемого застройщиком.

Реализация проекта разделена на три этапа. Максимальный общий срок реализации всех этапов не должен превышать 48 (сорок восемь) месяцев с даты утверждения Проекта.

2.1. Этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

Учитывая общую площадь территории и планируемый объем работ, предлагается реализация проекта в три этапа:

Этап 1: Подготовительные работы и снос объектов

1.1. Получение разрешения на снос объектов капитального строительства. 6 месяцев с даты утверждения Проекта (но не более 12 месяцев с даты начала финансирования).

1.2. Снос 2 (двух) нежилых зданий и демонтаж 6 (шести) капитальных гаражей.

1.3. Демонтаж (вынос) инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение), обслуживавших сносимые объекты, с последующим восстановлением благоустройства.

1.4. Выполнение геодезических и геологических изысканий на освобожденном участке.

1.5. Разработка проектной документации (стадия «П») на строительство многоквартирного жилого дома и получение положительного заключения государственной экспертизы. 12 месяцев (допускается параллельное выполнение с работами по сносу).

Этап 2: Строительство многоквартирного жилого дома

2.1. Получение разрешения на строительство. 24 месяца с даты получения разрешения на строительство (но не более 36 месяцев с даты начала Этапа 2).

2.2. Устройство котлована, фундаментов (монолитный железобетонный каркас). 1-6 месяцы Этапа 2.

2.3. Возведение надземной части здания (5–6 этажей). 7-14 месяцы Этапа 2.

2.4. Устройство кровли, фасадные работы, заполнение оконных и дверных проемов. 15-18 месяцы Этапа 2.

2.5. Прокладка внутренних инженерных сетей (отопление, водоснабжение, канализация, электрика, вентиляция). 19-24 месяцы Этапа 2.

2.6. Монтаж наружных сетей (подключение к существующим магистралям: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, связь). Параллельно этапу 2.5.

Этап 3: Благоустройство территории и сдача объекта в эксплуатацию

3.1. Устройство твердого покрытия проездов (асфальтобетон) и тротуаров (плитка). 6 месяцев (параллельно с завершающей стадией Этапа 2).

3.2. Обустройство открытой гостевой парковки (65 машино-мест, в т.ч. 6 для МГН).

3.3. Установка малых архитектурных форм (МАФ) на детской площадке (119 кв.м), спортивной площадке (252 кв.м), площадке для отдыха (72 кв.м).

3.4. Озеленение территории (площадь не менее 1 326 кв.м) – посадка деревьев, кустарников, устройство газонов.

3.5. Монтаж наружного освещения (опоры, светильники, заземление).

3.6. Установка контейнерной площадки для ТКО (5 контейнеров).

3.7. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Не более 48 месяцев с даты утверждения Проекта.

2.2. Этапы и максимальные сроки сноса объектов капитального строительства

В соответствии с проектной документацией, для реализации планируемого МКД требуется снос (демонтаж) следующих объектов, расположенных в границах территории проектирования:

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Основание для сноса	Срок сноса
1	Нежилое здание – книжный магазин	Одноэтажное, капитальное	Занимает территорию, предназначенную под спортивную площадку	В рамках Этапа 1 (6 месяцев)
2	Нежилое здание - магазин	Одноэтажное, капитальное	Занимает территорию, предназначенную под озеленение и благоустройство	В рамках Этапа 1

3	Гаражи	Капитальные постройки	Препятствует организации парковки	В рамках Этапа 1
4	Инженерные сети (к сносимым зданиям)	Водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	Демонтируются в связи с отсутствием необходимости и возможностью переподключения	В рамках Этапа 1

Снос осуществляется застройщиком за счет собственных средств. Учитывая наличие правообладателей сносимых объектов, предусмотрено предварительное уведомление и компенсационные мероприятия (при необходимости) в соответствии с гражданским законодательством РФ.

2.3. Контрольные точки и мониторинг

Для обеспечения соблюдения сроков реализации проекта устанавливаются следующие контрольные точки.

Контрольное событие	Срок	Ответственный
Завершение подготовительного этапа (снос и изыскания)	6 месяцев	Застройщик / Технический заказчик
Начало строительно-монтажных работ (устройство фундамента)	12–18 месяцев	Застройщик
Завершение возведения каркаса здания	30–36 месяцев	Застройщик
Готовность инженерных сетей (подключение к городу)	40 месяцев	Застройщик / Сетевая организация
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	Не позднее 48 месяцев	Застройщик

2.4. Особые условия

Последовательность работ:

Снос объектов и демонтаж сетей должны быть завершены до начала земляных работ по устройству котлована МКД.

Благоустройство территории (Этап 3) может выполняться параллельно с чистовой отделкой помещений МКД, но должно быть завершено до момента получения ЗОС (заключения о соответствии) и ввода дома в эксплуатацию.

Временное подключение стройплощадки:

На период строительства допускается временное подключение к существующим городским сетям (по согласованию с ресурсоснабжающими организациями).

Изменение сроков:

При наступлении форс-мажорных обстоятельств (неблагоприятные погодные условия, задержки финансирования, изменение законодательства) сроки этапов могут быть скорректированы с уведомлением уполномоченного органа местного самоуправления, но не более чем на 12 месяцев сверх установленного максимума.