



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 2
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО
ОБОСНОВАНИЮ»**

«Графическая часть»



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 407028104900000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 301018104000000000779 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 2
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО
ОБОСНОВАНИЮ»

«Графическая часть»

Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого
автономного округа
«Централизованный стройзаказчик»
Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор
ООО «ЗЕНИТ»

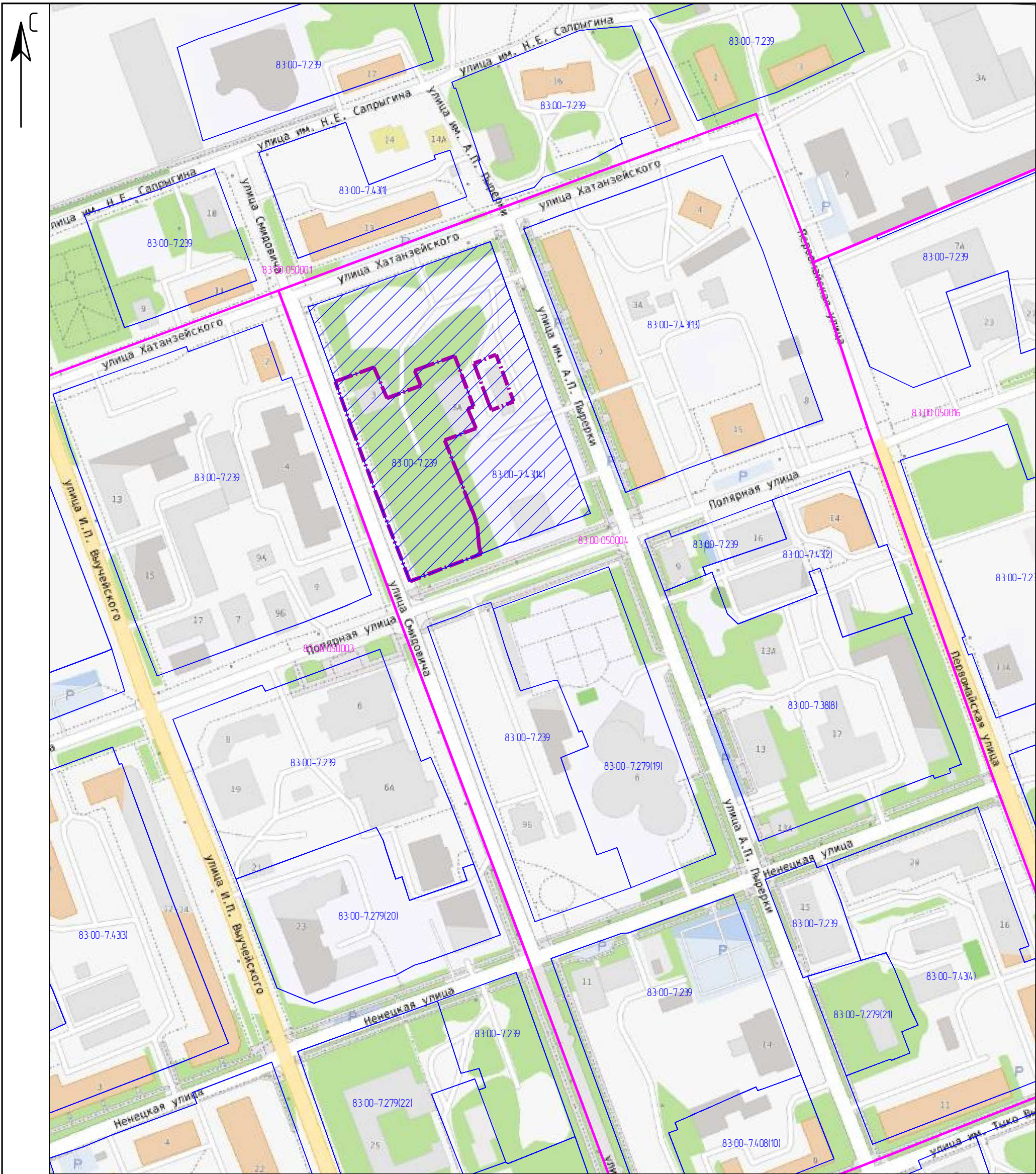
Пасынков А.В.

Инженер-проектировщик

Синица З.С.

Челябинск, 2026





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- границы существующего элемента планировочной структуры - кадастровый квартал, учтенный номер
- границы существующего элемента планировочной структуры - территориальная зона, реестровый номер
- границы планируемого элемента планировочной структуры - территориальная зона, ЖС

						0184200000626000437-ППТ-МО.Ч			
						Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной не жилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырькова, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории не жилой застройки города Нарьян-Мара			
1	зам.				23.09.26	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		ДПТ	1	6
Разраб.		Синица З.С.			27.07.26				
Пробер.		Синица З.С.			27.07.26				
Н.контр.						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения. М1:2000	ООО "ЗЕНИТ"		



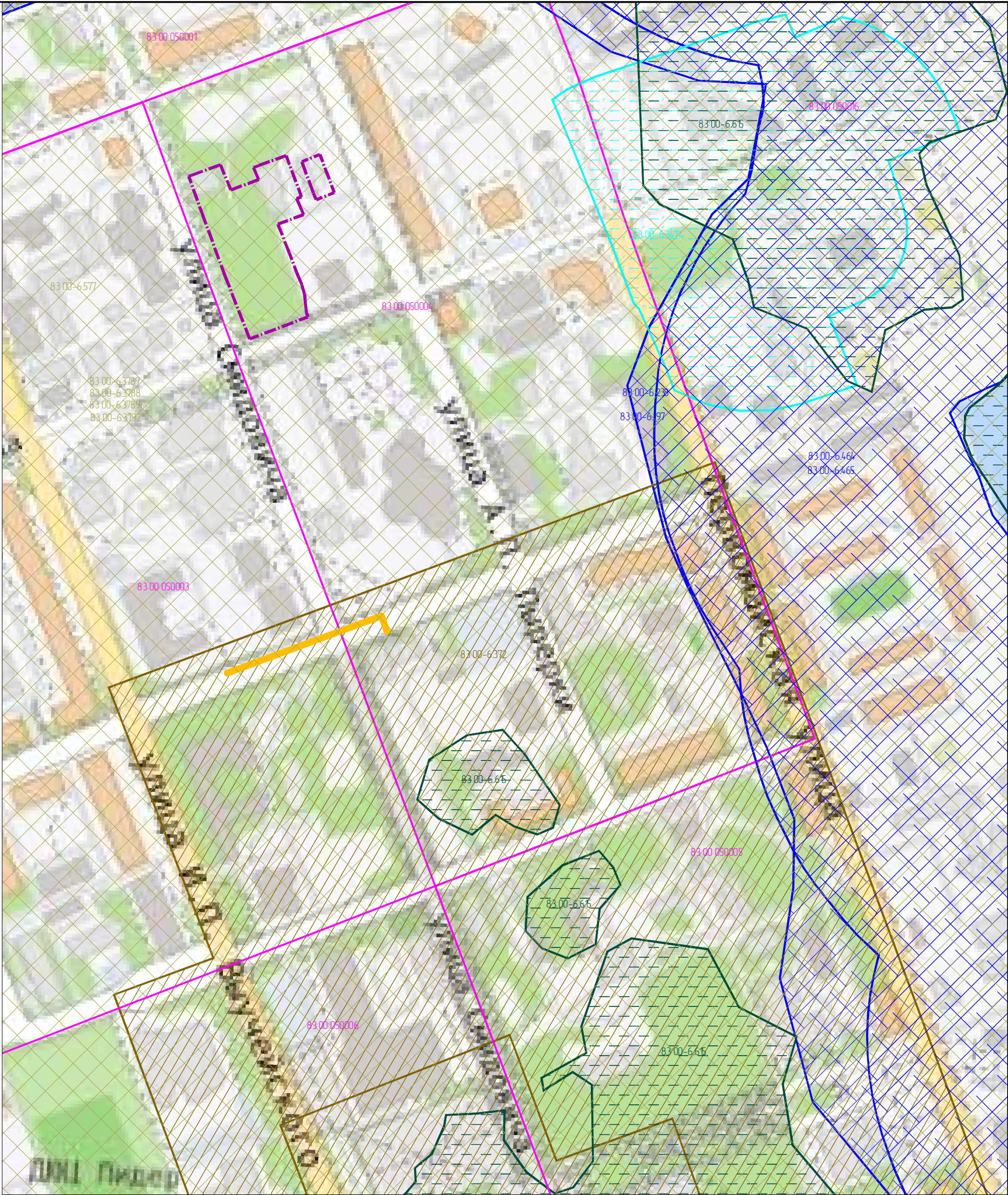
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- устанавливаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС
- проектируемые проезды
- проектируемые автомобильные парковки
- проектируемые тротуары
- проектируемое озеленение
- территория УДС, спланированная ранее, согласно схеме планировочной организации земельного участка
- проектируемые парковочные места количество
- парковочные места для людей с ограниченными возможностями
- границы существующей УДС
- существующее направление движения автотранспорта
- проектируемое направление движения автотранспорта
- проектируемое направление движения пешеходов
- планировочная ось

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

- ① - проектируемый многоквартирный дом 5-6 этажей
- ② - проектируемая спортивная площадка
- ③ - проектируемая площадка для игр детей
- ④ - проектируемая площадка для отдыха взрослых
- ⑤ - проектируемая хоз. площадка
- ⑥ - проектируемая площадка для сбора ТКО

						0184200000626000437-ПТ-МО.ГЧ				
1		зам.			23.09.26	Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Сидорова, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерки, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Синица З.С.			27.07.26					
Пробер.		Синица З.С.			27.07.26	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		Стация	Лист	Листов
								ДПТ	2	6
Н.контр.						Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети М1500		 ООО "ЗЕНИТ"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - границы проектируемой территории
-  83.00.050004 - границы существующего элемента планировочной структуры - кадастровый квартал, учтенный номер
-  - охранный зона инженерных коммуникаций, зона, установленная ПЗЗ Муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар»
-  - зона охраны объекта культурного наследия
-  - иные зоны с особыми условиями использования территории
-  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
-  - прибрежная защитная полоса, водоохранная зона
-  - охранный зона транспорта

						0184200000626000437-ППТ-МО.ГЧ			
						Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной не жилой 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 не жилой застройки города На-рьян-Мара			
1		зам			23.09.26	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		ДПТ	3	6
Разраб.		Синица З.С.			27.07.26				
Пробер.		Синица З.С.			27.07.26				
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема гра-ниц зон с особыми условиями использования территории. М1:2500	 ООО "ЗЕНИТ"		
Н.контр.									



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- границы существующего элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- границы планируемого элемента планировочной структуры - территориальная зона, ЖС
- границы существующего ОКС, по сведениям ЕГРН, кадастровый номер
- границы существующего ОКС, подлежащего снятию с ГКУ
- планируемый многоквартирный дом 5-6 этажей
- отмотка

- существующие ОКС, подлежащие сносу
- существующие сети теплоснабжения
- планируемые сети теплоснабжения
- существующие сети водоснабжения
- планируемые сети водоснабжения
- существующие сети канализации
- планируемые сети канализации
- существующие сети газопровода
- планируемые сети газопровода
- существующие сети связи
- планируемые сети связи

						0184200000626000437-ППТ-МО.ГЧ		
1	зам.				23.09.26	Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Сидорова, ул. Полярная, ул. А.П. Пырьева, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Статья	Лист
Разраб.	Синица З.С.				27.07.26		ДПТ	4
Провер.	Синица З.С.				27.07.26			6
Н.контр.						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М-500	 000 "ЗЕНИТ"	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- существующие улицы, проезды
- проектируемые проезды
- проектируемые автомобильные парковки
- проектируемые тротуары
- проектируемое озеленение
- проектируемые парковочные места количество
- территория УДС, спланированная ранее, согласно схеме планировочной организации земельного участка

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

- ① - проектируемый многоквартирный дом 5-6 этажей
- ② - проектируемая спортивная площадка
- ③ - проектируемая площадка для игр детей
- ④ - проектируемая площадка для отдыха взрослых
- ⑤ - проектируемая хоз. площадка
- ⑥ - проектируемая площадка для сбора ТКО

						0184200000626000437-ПТ-МО.ГЧ								
						Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилй застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Сидорова, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерки, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилй застройки города Нарьян-Мара								
1		зам.			23.09.26	Проект планировки территории Материалы по обоснованию					Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						ДПТ	5	6	
Разраб.		Синица З.С.				27.07.26								
Провер.		Синица З.С.				27.07.26								
Н.контр.						Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории М1500					000 "ЗЕНИТ"			

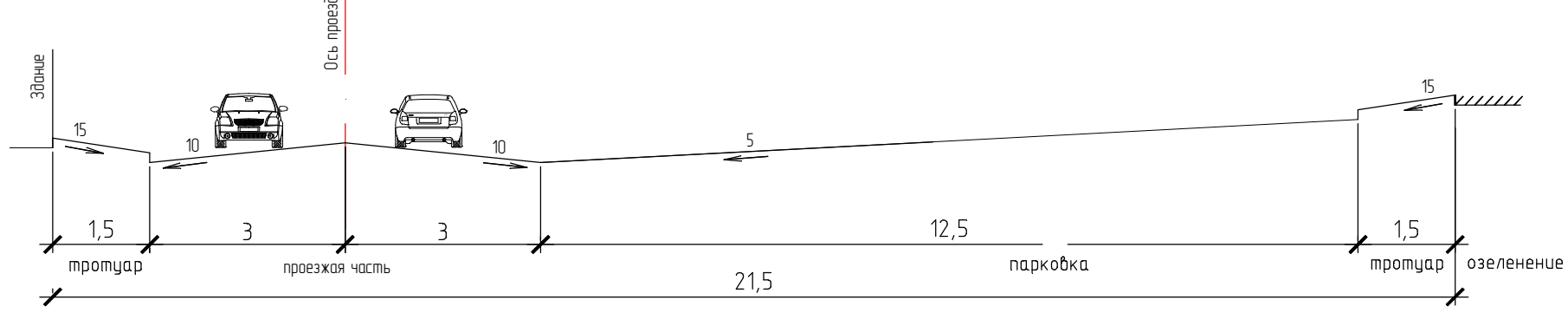


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- границы существующего элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- границы планируемого элемента планировочной структуры - территориальная зона, ЖС
- территория УДС, спланированная ранее, согласно схеме планировочной организации земельного участка
- точки преломления планировочных осей
- проектная отметка, м
существующая отметка земли, м
- уклон по дорожному покрытию, ‰
расстояние между точками, м
- высотная отметка
- горизонталь

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

- 1 - проектируемый многоквартирный дом 5-6 этажей
- 2 - проектируемая спортивная площадка
- 3 - проектируемая площадка для игр детей
- 4 - проектируемая площадка для отдыха взрослых
- 5 - проектируемая хоз. площадка
- 6 - проектируемая площадка для сбора ТКО



0184200000626000437-ПТ-МО.ГЧ					
1	зам.	Сод.	23.09.26	Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилкой застройки, расположенного по адресу: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смирнова, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского в рамках мероприятия по реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Синица З.С.	Сод.	27.07.26	Проект планировки территории	
Провер.	Синица З.С.	Сод.	27.07.26	Материалы по обоснованию	
Н.контр.				Студия	Лист
				ДПТ	6
				Листов	6
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М1:500				ООО "ЗЕНИТ"	



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 2
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ»**

«Пояснительная записка»

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 407028104900000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 301018104000000000779 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 2
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ»**

«Пояснительная записка»

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 нежилкой застройки	
	Письмо КУ НАО «ЦСЗ»	

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
ОГЛАВЛЕНИЕ	4
1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	5
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	7
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	11
3.1. Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций природного характера ..	12
3.2. Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций техногенного характера	12
3.3. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	13
3.4. Мероприятия по гражданской обороне	13
3.5. Анализ источников чрезвычайных ситуаций на территории проектирования.	14
4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	16
4.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха	17
4.2. Мероприятия по охране водных объектов	17
4.3. Мероприятия по охране земельных ресурсов и почвы	18
4.4. Мероприятия по охране окружающей среды при обращении с отходами	19
4.5. Мероприятия по защите от шума и вибрации	19
4.6. Мероприятия по охране растительного и животного мира	20
4.7. Энергоэффективность и ресурсосбережение	20
4.8. Производственный экологический контроль	20
5. Обоснование очередности планируемого развития территории	21
ПРИЛОЖЕНИЕ	26
Исходные данные о комплексном развитии территории нежилкой застройки	26
Письмо КУ НАО «ЦСЗ»	40

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства выполнено на основании и в соответствии с требованиями:

Градостроительного кодекса РФ (№190-ФЗ);

СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

Правил землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» (ПЗЗ), утвержденных решением от 20.01.2023 №414-р, с учетом изменений, предусматривающих замену зоны ОД на зону ЖС;

Региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

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

Иных нормативных документов, приведенных в перечне к Положению о характеристиках планируемого развития территории и положения об очередности планируемого развития территории (далее – Положение).

Территория проектирования общей площадью 5 604 кв.м расположена в квартале, ограниченном улицами Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко и Хатанзейского в городе Нарьян-Маре. В существующем состоянии на участке расположены объекты, подлежащие сносу: 2 нежилых здания (одноэтажные, капитальные) и 6 капитальных гаражей. Проектом предусмотрено проведение комплексного развития территории (КРТ) с размещением нового многоквартирного жилого дома (МКД) и сопутствующих объектов благоустройства.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС) устанавливались с учетом следующих факторов:

Планировочные ограничения, установленные ПЗЗ и нормативами

Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖС) установлены предельные параметры, которые соблюдены в проекте:

- коэффициент застройки (K_z) = 0,13 (при норме $\leq 0,3$);
- коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) = 0,91 (при норме $\leq 1,2$);
- этажность — 5–6 этажей (разрешенная для зоны ЖС).

Минимальные отступы от красных линий и границ смежных участков, установленные ПЗЗ, соблюдены при размещении пятна застройки МКД.

Санитарно-гигиенические и противопожарные требования

Отступы от окон жилых комнат существующих зданий (согласно СП 42.13330.2026) обеспечены для всех размещаемых объектов:

- детская площадка — 12 м (норма ≥ 10 м);
- спортивная площадка — 20 м (норма $\geq 10-40$ м);
- площадка отдыха — не менее 8 м (соблюдено);
- контейнерная площадка — 20 м (норма ≥ 20 м);
- хозяйственная площадка — 20 м (норма ≥ 20 м).

Отступы от парковки до детской площадки — 15 м (выдержано ≥ 15 м согласно СП 42.13330.2026).

Противопожарные расстояния обеспечены шириной проездов не менее 6,0 м и сквозным проездом (въезд/выезд на ул. Смидовича и ул. Полярная), что соответствует СП 4.13130.2013. Разворотная площадка для пожарной техники не требуется, так как обеспечен сквозной проезд.

Условия стесненной застройки и необходимость реконструкции территории

Территория является застроенной, с существующими зданиями и сетями, подлежащими сносу. Это накладывает ограничения по конфигурации пятен застройки и размещению площадок.

Снос двух нежилых зданий и гаражей (в рамках Этапа 1) освобождает площадку, позволяя разместить зону застройки МКД, спортивную площадку, детскую площадку, площадку для отдыха взрослого населения, хозяйственную площадку, часть озеленения и благоустройства.

Демонтаж существующих инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение) к сносимым зданиям выполняется с последующим подключением МКД к существующим магистралям, что обеспечивает исключение избыточных коммуникаций и рациональное использование территории.

Требования к благоустройству и нормативная обеспеченность

Объекты благоустройства размещены в границах территории проектирования таким образом, чтобы обеспечить нормативную площадь на одного жителя (160 чел.) в соответствии с СП 476.1325800.2020 (п. 8.3):

- детская площадка — 119 кв.м (при расчете 112 кв.м);
- спортивная площадка — 252 кв.м (при расчете 112 кв.м);
- площадка отдыха — 72 кв.м (при расчете 32 кв.м);
- хозяйственная площадка — 20 кв.м (при расчете 16,2 кв.м).

Соблюсти нормативные отступы от окон, парковок, контейнерной площадки; минимизировать пересечение потоков (пешеходные зоны, проезды, парковки).

Транспортная и инженерная инфраструктура

Парковка (65 машино-мест, включая 6 для МГН и гостевую) размещена вдоль южной границы участка и параллельно зданию, с учетом подъезда шириной 6,0 м и обеспечения доступа для МГН (СП 59.13330.2020, СП 113.13330.2023). Размер машино-места 2,5×5,3 м соблюден.

Проезды шириной 6,0 м обеспечивают сквозной проезд (въезд/выезд на ул. Смидовича и ул. Полярная), что позволяет отказаться от отдельной разворотной площадки (СП 42.13330.2026).

Контейнерная площадка (20 кв.м, 5 контейнеров) размещена с отступом 20 м от окон и детской площадки (СанПиН 2.1.3684-21, СП 42.13330.2026), с бетонным покрытием и глухим металлическим ограждением высотой 1,8 м и воротами шириной 5 м для подъезда мусоровоза.

Наружное освещение размещено с нормативными уровнями освещенности (зоны: парковка — 10–20 лк, проезды — 6 лк, площадки — 10 лк, тротуары — 4 лк, вход в дом — 30–50 лк) по всему участку.

Озеленение

Площадь озеленения составляет 1 326 кв.м (при норме не менее 25% от площади основного участка 5 272 кв.м, то есть не менее 1 318 кв.м). Зеленые насаждения (газон — 644 кв.м, лиственные деревья — 301 кв.м, кустарники — 356 кв.м, цветники — 25 кв.м) размещены вдоль границ участка, вокруг площадок и по периметру здания, создавая защитные полосы и улучшая микроклимат.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные в Основной части Проекта, определены на основании:

- нормативных требований СП 42.13330.2026, СП 476.1325800.2020, СП 4.13130.2013, СанПиН 2.1.3684-21, СП 59.13330.2020, СП 113.13330.2023;
- градостроительного регламента зоны ЖС (ПЗЗ);
- необходимости сноса существующих строений (2 нежилых здания, 6 гаражей) и демонтажа обслуживающих их инженерных сетей;
- стесненных условий квартала, ограниченного улицами Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко и Хатанзейского, что потребовало компактного размещения всех функциональных зон с соблюдением всех необходимых отступов и нормативных расстояний.

Все решения по размещению объектов обеспечены нормативными отступами, соответствуют требованиям пожарной безопасности, санитарным нормам и обеспечивают нормативный уровень благоустройства для расчетного количества жителей (160 чел.).

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Планируемые к размещению в границах территории проектирования объекты капитального строительства, транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры, а также объекты благоустройства относятся к категории объектов местного значения, поскольку направлены на обеспечение жизнедеятельности населения муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар» и размещаются в границах данного муниципального образования.

Объекты регионального значения в границах территории проектирования не предусмотрены.

Все параметры, местоположение и назначение планируемых объектов проверены на соответствие требованиям:

Градостроительного кодекса РФ;

СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства»;

Региональных нормативов градостроительного проектирования Ненецкого автономного округа (далее – РНГП);

Местных нормативов градостроительного проектирования МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» (далее – МНГП);

Правил землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» (утв. решением от 20.01.2023 №414-р, далее – ПЗЗ);

Генерального плана МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» (утв. решением от 22.02.2022 №313-р).

Параметры застройки территории, установленные в Основной части Проекта, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом для зоны ЖС (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), а также требованиям СП 42.13330.2026 и СП 476.1325800.2020.

Соответствие параметров застройки нормативам

Параметр / Показатель	Значение по проекту	Нормативное требование (предельное значение)	Оценка соответствия
Коэффициент застройки (Кз)	0,13 (684 кв.м / 5 272 кв.м)	$\leq 0,3$ для зоны ЖС	Соответствует. Фактический Кз в 2,3 раза ниже предельного.
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,91 (4 800 кв.м / 5 272 кв.м)	$\leq 1,2$ для зоны ЖС	Соответствует. Фактический Кпз на 24 % ниже предельного.
Этажность	5–6 этажей	Разрешенная этажность для зоны ЖС	Соответствует.
Общая площадь жилых помещений	Не менее 4 800 кв.м	Минимальный показатель не устанавливается; параметр принят в соответствии с заданием и градостроительным планом КРТ	Соответствует.
Процент озеленения территории	1 326 кв.м (25,1 % от площади основного участка 5 272 кв.м)	Не менее 25 % площади основного участка	Соответствует. Фактический показатель превышает нормативный минимум.

Все планируемые параметры застройки соответствуют требованиям градостроительного регламента зоны ЖС и региональных/местных нормативов градостроительного проектирования.

Местоположение всех планируемых объектов капитального строительства (МКД), объектов транспортной инфраструктуры (проезды, парковки), объектов социальной инфраструктуры и благоустройства (детская, спортивная, хозяйственная площадки, площадка отдыха, контейнерная площадка) определено в границах территории проектирования в соответствии с:

- линиями регулирования застройки;
- красными линиями, отделяющими территорию общего пользования (улично-дорожная сеть) от квартальной застройки;
- минимальными отступами от границ земельных участков, установленными ПЗЗ для зоны ЖС.

Все площадки и объекты инфраструктуры расположены на территории общего пользования (в границах квартала), за исключением самого МКД, который размещается на основном участке (площадь 5 272 кв.м).

Соответствие местоположения объектов требованиям нормативных отступов

Наименование объекта	Нормативный отступ от окон жилых комнат (факт / норма)	Нормативный отступ от парковки (факт / норма)	Соответствует / Не соответствует
Детская площадка (119 кв.м)	≥ 12 м (факт ≥ 12 м)	≥ 15 м (факт ≥ 15 м)	Соответствует
Спортивная площадка (252 кв.м)	≥ 20 м (факт 20 м)	Не нормируется (отсутствует рядом)	Соответствует
Площадка отдыха (72 кв.м)	≥ 20 м (факт ≥ 20 м)	Не нормируется	Соответствует
Хозяйственная площадка (20 кв.м)	≥ 20 м (факт 20 м)	Не нормируется	Соответствует
Контейнерная площадка ТКО (20 кв.м)	≥ 20 м (факт 20 м) – от окон; ≥ 20 м (факт 20 м) – от детской площадки	Не нормируется	Соответствует
Парковка (65 м/м)	Отступ от детской площадки ≥ 15 м (факт ≥ 15 м)	Не применимо	Соответствует

Все объекты размещены с соблюдением минимальных отступов, установленных нормативами, что исключает взаимное негативное влияние и обеспечивает санитарно-эпидемиологическую безопасность территории.

Ссоответствия параметров объектов транспортной и инженерной инфраструктуры нормативам

Транспортная инфраструктура

Параметры планируемых объектов транспортной инфраструктуры соответствуют требованиям СП 42.13330.2026, СП 4.13130.2013, СП 59.13330.2020 и СП 113.13330.2023.

Ширина внутриквартальных проездов принята равной 6,0 метров, что превышает минимально допустимое значение для пожарных проездов (3,5 метра) и для основных внутриквартальных проездов (5,5 метра), установленные СП 4.13130.2013 и СП 42.13330.2026. Ширина тротуаров составляет 1,5 метра, что соответствует минимальному нормативу, предусмотренному СП 42.13330.2026. Радиус поворота проездов принят равным 6,0 метрам, что удовлетворяет требованиям пункта 11.15 СП 42.13330.2026. Въезд и выезд на территорию организованы с улиц Смидовича и Полярной, что обеспечивает сквозной проезд для пожарной техники, соответствующий требованиям СП 4.13130.2013. Разворотная площадка не предусмотрена, что допускается указанным сводом правил при наличии сквозного проезда.

Для жителей планируемого многоквартирного дома на 54 квартиры (расчетная численность населения 160 человек) предусматривается парковка на 65 машино-мест. Из них 54 места предназначены для постоянного хранения автомобилей жителей (из расчета не менее одного машино-места на квартиру, что соответствует СП 42.13330.2026). Пять мест отведены для гостевого хранения, что составляет не менее 10 процентов от количества жилых мест и соответствует нормативу. Шесть машино-мест выделены для транспортных средств маломобильных групп населения (МГН), что составляет 10 процентов от общего количества мест и соответствует требованиям СП 59.13330.2020. Размер одного машино-места принят равным 2,5 метра на 5,3 метра, что соответствует нормативным параметрам, установленным СП 113.13330.2023.

Коммунальная инфраструктура

Планируемые подключения строящегося многоквартирного жилого дома к существующим магистральным сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и связи выполнены в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, строительных норм и правил. Наличие резерва мощности по всем видам инженерного обеспечения подтверждено соответствующими техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Демонтаж существующих инженерных сетей, обслуживающих сносимые здания, не приводит к ухудшению обеспеченности территории инженерной инфраструктурой, так взамен предусмотрено новое подключение здания к существующим магистралям.

Благоустройство и социальная инфраструктура

Обеспеченность территории площадками различного назначения проверена по СП 476.1325800.2020 (пункт 8.3) и соответствует нормативам, а по ряду показателей превышает их.

Детская игровая площадка запроектирована площадью 119 квадратных метров при нормативной минимальной площади 112 квадратных метров (из расчета 0,7 квадратного метра на одного человека при численности населения 160 человек).

Спортивная площадка имеет площадь 252 квадратных метра при нормативе 112 квадратных метров, что более чем в два раза превышает минимальные требования. Площадка отдыха запроектирована площадью 72 квадратных метра при нормативе 32 квадратных метра (0,2 квадратного метра на человека). Хозяйственная площадка имеет площадь 20 квадратных метров при нормативе 16,2 квадратного метра (из расчета 0,3 квадратного метра на одну квартиру при 54 квартирах).

Таким образом, фактические площади всех планируемых площадок благоустройства превышают минимальные нормативные требования, что обеспечивает повышенный уровень комфорта для жителей.

Контейнерная площадка

Контейнерная площадка для сбора твердых коммунальных отходов запроектирована общей площадью 20 квадратных метров и рассчитана на установку 5 контейнеров. Количество контейнеров определено в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21 исходя из нормы один контейнер на 35 человек, что для расчетной численности населения 160 человек составляет не менее 5 контейнеров ($160 / 35 = 4,6$, округление вверх до целого числа – 5). Расстояние от контейнерной площадки до окон жилого дома составляет 20 метров, а до ближайшей детской площадки – также более 20 метров, что соответствует санитарно-эпидемиологическим нормативам.

Планируемое развитие территории не приведет к ухудшению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, так как проектные решения компенсируют нагрузку за счет строительства новых объектов благоустройства и подключения к существующим сетям с подтвержденным резервом мощности.

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Настоящий раздел разработан в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций».

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома (МКД) на застроенной территории после сноса существующих нежилых зданий (2 шт.) и гаражей (6 шт.). Параметры застройки соответствуют градостроительному

регламенту зоны ЖС и СП 42.13330.2026. Основные характеристики объекта: этажность – 5–6 этажей; количество квартир – 54; расчетное количество жителей – 160 чел.; степень огнестойкости – II; функциональная пожарная опасность – Ф1.3.

3.1. Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций природного характера

Территория проектирования не относится к зонам с высокой вероятностью возникновения опасных природных явлений (землетрясения, оползни, сели, подтопления, карст). Для снижения рисков природного характера предусматриваются следующие мероприятия:

Инженерная защита территории:

Организация поверхностного водоотвода (ливневая канализация) с отводом дождевых и талых вод в существующую городскую ливневую сеть;

Вертикальная планировка территории, исключая застой воды и подтопление фундаментов;

Применение конструкций фундаментов с учетом несущей способности грунтов (по данным инженерно-геологических изысканий).

Метеорологические риски:

Учитывая климатический район строительства, здание проектируется с ветровой и снеговой нагрузками в соответствии с СП 20.13330.2016. Молниезащита здания выполняется в соответствии с СО 153-34.21.122-2003.

3.2. Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Основные потенциальные источники техногенных ЧС на территории: разрушение здания (обрушение конструкций); пожары; аварии на инженерных сетях (газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение); транспортные аварии (прилегающие улицы).

Конструктивная безопасность:

Монолитный железобетонный каркас здания обеспечивает пространственную жесткость и устойчивость к прогрессирующему обрушению (СП 385.1325800.2018);

Применение материалов с нормируемыми показателями огнестойкости и пожарной опасности.

Инженерная защита:

Установка запорной арматуры и сигнализаторов загазованности в местах прохода газопровода;

Автоматическое отключение электроснабжения при аварийных режимах;

Устройство системы аварийного отключения теплоснабжения.

Мониторинг и оповещение:

Система автоматической пожарной сигнализации (АПС) с выводом сигнала на пульт подразделения пожарной охраны;

Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) 3-го типа (речевое и световое);

Установка автономных дымовых пожарных извещателей в квартирах.

3.3. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Объемно-планировочные и конструктивные решения

Степень огнестойкости здания – II (СП 2.13130.2012);

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Противопожарные расстояния до соседних зданий (согласно СП 4.13130.2013) – не менее 8 м (выдержаны с учетом застройки);

Здание оборудовано незадымляемыми лестничными клетками (тип Н1) с выходами наружу;

Внутренние стены и перегородки выполнены из негорючих материалов с пределом огнестойкости не менее EI 45 для путей эвакуации;

Подвальные и чердачные помещения разделены противопожарными преградами 1-го типа.

Эвакуационные пути и выходы

Ширина эвакуационных выходов – не менее 1,2 м;

Общая ширина лестничных маршей – не менее 1,35 м;

Длина путей эвакуации из квартир до лестничной клетки – не более 20 м (при двух выходах);

С каждого этажа предусмотрено не менее двух эвакуационных выходов;

Наружные эвакуационные лестницы (с 5-го этажа) – ширина не менее 0,7 м.

Системы противопожарной защиты

Внутренний противопожарный водопровод: расход воды на пожаротушение – 2,5 л/с (не менее 2 струй), установка пожарных кранов на этажах;

Автоматическая пожарная сигнализация – адресно-аналоговая с дымовыми и тепловыми извещателями;

СОУЭ – 3-й тип: речевое оповещение, световые табло «Выход», аварийное освещение путей эвакуации;

Наружное противопожарное водоснабжение: два пожарных гидранта на кольцевой сети водопровода с радиусом обслуживания не более 200 м (в соответствии с СП 8.13130.2020);

Первичные средства пожаротушения: огнетушители на каждом этаже в общественных зонах;

Установка клапанов дымоудаления в коридорах общих зон (с автоматическим и ручным пуском).

3.4. Мероприятия по гражданской обороне

В соответствии с требованиями СП 165.1325800.2014 и действующих норм проектирования ГО:

Оповещение населения

Проектом не предусматривается строительство защитных сооружений ГО (отсутствие соответствующего задания в технических условиях);

При ЧС используется городская система централизованного оповещения (электросирены, уличные громкоговорители, СМС-рассылка). В здании

предусмотрен проводной радиоузел с возможностью трансляции сигналов ГО через СОУЭ.

Укрытие населения

Укрытие жителей (160 чел.) при военных конфликтах и ЧС природного/техногенного характера осуществляется в ближайших защитных сооружениях ГО, расположенных на прилегающей территории (в радиусе 500 м), в соответствии с планом гражданской обороны района.

Светомаскировка

Проектом предусмотрена возможность затемнения оконных проемов в особый период (наличие жалюзи/штор из светонепроницаемых материалов в квартирах).

Электропитание и связь

Установка дизель-генератора (мощность 50 кВт) для автономного электрообеспечения систем противопожарной защиты и оповещения;

Резервирование линий связи (проводная и мобильная связь).

Хранение средств защиты

В подвальном помещении здания предусмотрена зона хранения средств индивидуальной защиты (противогазы, респираторы) для персонала, обслуживающего инженерные системы (2 человека), на двое суток.

3.5. Анализ источников чрезвычайных ситуаций на территории проектирования.

Источники чрезвычайных ситуаций природного характера/:

Климатические условия района строительства характеризуются продолжительной холодной зимой, интенсивными снегопадами, метелями и возможными резкими перепадами температур.

К природным источникам ЧС, оказывающим потенциальное влияние на проектируемую территорию, относятся:

Сейсмическая опасность: территория расположена в зоне с сейсмичностью менее 5 баллов, что исключает необходимость проведения специальных антисейсмических мероприятий;

Опасные геологические процессы: на участке не зафиксированы проявления карста, оползней, селей, просадок лессовых пород. Имеют место сезонные процессы морозного пучения грунтов, что учитывается при выборе конструкций фундаментов (заложение ниже глубины промерзания);

Гидрологические риски: участок не находится в зоне регулярного подтопления и не расположен в пределах водоохранной зоны. Однако возможен риск временного подтопления при интенсивных дождях и весеннем снеготаянии (повышение уровня грунтовых вод);

Метеорологические опасные явления: возможны ураганные ветры (порывы до 30 м/с), гололёд, сильные снегопады (до 60 мм/сутки) и метели, что учтено при расчёте ветровых и снеговых нагрузок.

Совокупность указанных факторов не создаёт предпосылок для возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера высокого уровня (регионального или федерального), однако требуется выполнение мероприятий по

инженерной защите от подтопления и ветрового/снегового воздействия (что предусмотрено в п. 3.1 настоящего раздела).

Источники чрезвычайных ситуаций техногенного характера:

Территория расположена в сложившейся городской застройке, в зоне прохождения инженерных сетей и вблизи существующих автомобильных дорог местного значения. Анализ техногенных рисков выполнен с учётом расположения существующих и проектируемых объектов.

К потенциальным техногенным источникам ЧС на данной территории относятся:

Аварии на сетях газоснабжения: в границах квартала проходят подземные газопроводы среднего и низкого давления. При разгерметизации возможны утечки газа с последующим взрывом (класс опасности – локальный);

Аварии на сетях электроснабжения: кабельные линии 0,4/10 кВ. При коротком замыкании возможны отключения потребителей и локальные возгорания;

Аварии на сетях теплоснабжения: существующие теплотрассы (в т.ч. надземные). При порыве возможно термическое воздействие на здание и людей (в летний период – при высоких температурах теплоносителя);

Пожары в соседних зданиях: квартал застроен капитальными зданиями, в т.ч. нежилыми (подлежащими сносу) и жилыми. Возможен переход огня на проектируемое здание при недостаточных противопожарных разрывах;

Транспортные аварии: прилегающие улицы (Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко, Хатанзейского) являются улицами местного значения, интенсивность движения – умеренная. Возможны ДТП с участием грузового транспорта (перевозящего опасные грузы, в том числе ГСМ), что может привести к разливу горючих веществ.

Наибольшую потенциальную опасность для проектируемого МКД представляют аварии на газопроводе и пожар в соседних зданиях. Данные риски носят локальный (объектовый) уровень и не требуют проведения специальных защитных мероприятий федерального или регионального масштаба. Вместе с тем, необходимо предусмотреть:

- противопожарные разрывы (учтено в п. 3.3);
- автоматическое отключение газоснабжения (учтено в п. 3.2);
- автономное резервирование электроснабжения для систем безопасности (учтено в п. 3.4).

Анализ источников ЧС природного и техногенного характера подтверждает, что территория проектирования не относится к зонам с высокой вероятностью возникновения крупномасштабных ЧС. Требуется выполнение мероприятий по защите от локальных рисков (подтопление, пожары, аварии на инженерных сетях), которые в полном объёме учтены в разделах 3.1–3.4 настоящего ППТ. Выполнение мероприятий по созданию локальных систем оповещения, защитных сооружений ГО и эвакуационных мероприятий регионального уровня не требуется в связи с отсутствием соответствующих объектов и заданий.

Разработанные мероприятия обеспечивают требуемый уровень защиты территории и объекта капитального строительства от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарную безопасность в соответствии с действующими нормами. Безопасность проживания 160 жителей многоквартирного дома при ЧС достигается комплексом проектных решений, включая автоматические системы противопожарной защиты, эвакуационные пути, инженерную защиту и координацию с городскими службами гражданской обороны.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Настоящий раздел разработан в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федерального закона от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

СП 51.13330.2011 «Защита от шума».

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома (МКД) на застроенной территории общей площадью 5 604 кв.м после сноса существующих нежилых зданий (2 шт.) и гаражей (6 шт.). Объект располагается в зоне ЖС (жилая застройка). Основные характеристики: этажность – 5–6 этажей; количество квартир – 54; расчетное количество жителей – 160 чел.; степень огнестойкости – II.

Территория проектирования относится к застроенной территории города. До начала строительства на участке расположены:

нежилые одноэтажные здания (магазины) – 2 шт.;

капитальные гаражи – 6 шт.;

инженерные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения (подлежат демонтажу).

Снос указанных объектов и демонтаж сетей будут выполнены до начала строительства МКД. Воздействие на окружающую среду в период сноса оценивается как локальное временное. После завершения строительства территория будет благоустроена.

4.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

В период строительства:

Пылеподавление

Поливка строительной площадки водой в сухую ветреную погоду (не реже 2 раз в смену);

Укрытие кузовов автотранспорта при перевозке сыпучих материалов;

Установка пылезащитных экранов по периметру стройплощадки (высота не менее 2 м).

Снижение выбросов от строительной техники

Применение техники с двигателями не ниже класса Евро-4;

Запрет на работу двигателей на холостом ходу более 5 минут;

Организация стоянки техники с подключением к электросети (при возможности).

Контроль предельно допустимых выбросов (ПДВ)

Разработка проекта ПДВ на период строительства;

Инструментальный контроль за содержанием загрязняющих веществ (СО, NOx, SO2, пыль) на границе стройплощадки 1 раз в квартал.

В период эксплуатации:

Озеленение территории

Посадка древесно-кустарниковой растительности; устройство газонов и цветников (не менее 15% от площади участка).

Вентиляция и очистка воздуха

Вентиляция жилых помещений – естественная, с регулируемыми клапанами;

Вытяжка из кухонь и санузлов – с фильтрацией жировых частиц.

Ограничение выбросов от автотранспорта

Проектом предусмотрена стоянка для жителей на 65 машино-места (в границах участка);

Дорожное покрытие выполняется с твердым покрытием (асфальтобетон), исключаящим пыление.

4.2. Мероприятия по охране водных объектов

В период строительства:

Охрана подземных вод

Отвод поверхностных стоков с территории стройплощадки в систему временной ливневой канализации с отстойниками (объем отстойников – не менее 5 куб.м);

Запрет на сброс строительных стоков (бетон, цемент, нефтепродукты) в грунт и водные объекты.

Водоотведение

Устройство временных биотуалетов для рабочих (не менее 2 шт.);

Вывоз бытовых сточных вод с площадки ассенизационным транспортом (по договору).

В период эксплуатации:

Водоснабжение и водоотведение МКД

Подключение к существующей магистрали водоснабжения;

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод в существующий городской коллектор (расчетный расход – 10,5 куб.м/сут при 160 жителях);

Установка счетчиков учета воды в каждой квартире (норма расхода – 250 л/сут на человека).

Ливневая канализация

Организованный отвод дождевых и талых вод с кровли (4 водостока) и территории (дождеприемники) в ливневую сеть;

Предусмотрена очистка ливневых стоков на локальных очистных сооружениях (ЛОС) – отстойник + маслоуловитель производительностью 2 л/с.

Охрана подземных вод

Гидроизоляция подземных конструкций (фундамент, подвал) рулонными материалами (2 слоя);

Исключение засорения почвы и грунтовых вод через систему канализации (герметичность труб).

4.3. Мероприятия по охране земельных ресурсов и почвы

В период строительства:

Снятие и сохранение плодородного слоя

Перед началом земляных работ проводится снятие плодородного слоя почвы (толщина 0,2–0,3 м) на площади 5 272 кв.м;

Снятый грунт складывается на площадке (объем – не более 1 500 куб.м) и используется для рекультивации и благоустройства.

Рекультивация

После завершения строительства восстанавливается нарушенный почвенный покров на площади 1326 кв.м (газоны, клумбы);

Нанесение плодородного слоя (толщина не менее 0,15 м) на участки озеленения.

Борьба с эрозией

Укрепление откосов земляных сооружений геотекстилем;

Быстрое нанесение растительного слоя после завершения работ.

В период эксплуатации:

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ТКО)

Установка контейнерной площадки для ТКО (5 контейнеров объемом 1,1 куб.м каждый) с водонепроницаемым покрытием и навесом;

Заключение договора с региональным оператором на вывоз отходов не реже 1 раза в 3 дня;

Организация отдельного сбора опасных отходов (батарейки, лампы) – специальный контейнер.

Уборка территории

Ежедневная уборка придомовой территории (подметание, уборка снега);

Обработка мест накопления отходов дезинфицирующими средствами (1 раз в неделю).

4.4. Мероприятия по охране окружающей среды при обращении с отходами

Отходы от сноса и строительства

Наименование отхода	Код ФККО	Класс опасности	Объем (т)	Способ обращения
Бой бетона, железобетона (от сноса гаражей и нежилых зданий)	8 12 511 01 21 4	IV	120	Вывоз на полигон (сортировка с извлечением арматуры)
Лом черных металлов (арматура, трубы)	9 12 502 01 05 5	V	8	Сдача в пункт приема металлолома
Древесные отходы (от сноса)	8 12 541 01 23 4	IV	2	Вывоз на переработку (щепа)
Строительный мусор (кирпич, штукатурка)	8 12 551 01 21 4	IV	50	Вывоз на полигон
Лом асфальтовых покрытий	8 23 100 01 21 4	IV	3	Вывоз на полигон или вторичное использование

Отходы в период эксплуатации

ТКО (код ФККО 7 31 110 01 72 4) – IV класс опасности, расчетный объем – 0,36 куб.м/сут; вывоз по договору;

Крупногабаритные отходы (мебель, техника) – складироваться на площадке (1 контейнер 8 куб.м), вывоз 1 раз в месяц;

Ртутные лампы (код 4 71 101 01 52 1) – I класс опасности, сбор в герметичную тару с передачей лицензированной организации.

4.5. Мероприятия по защите от шума и вибрации

Строительные работы проводятся в дневное время в соответствии с требованиями Закона Ненецкого автономного округа от 02.06.2014 № 24-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Ненецкого автономного округа».

Уровни шума и вибрации на территории жилой застройки не должны превышать допустимые значения, установленные СанПиН 1.2.3685-21;

Уровень шума на границе стройплощадки не должен превышать 70 дБА (СанПиН 1.2.3685-21);

Применение малозумных компрессоров и генераторов (с уровнем шума не более 60 дБА на расстоянии 7 м).

В период эксплуатации:

Фасадная защита: установка оконных блоков с повышенной звукоизоляцией ($R_w \geq 30$ дБ) с приточными клапанами;

Изоляция инженерного оборудования: установка лифтового оборудования и насосов на виброизолирующие основания (резиновые виброопоры);

Ограждение территории: посадка зеленых насаждений (многоярусное озеленение) вдоль границ участка для снижения уличного шума;

Контроль уровня шума в жилых помещениях – не более 40 дБА ночью и 55 дБА днем.

4.6. Мероприятия по охране растительного и животного мира

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения (существующие деревья и кустарники не зафиксированы);

На этапе благоустройства предусмотрена посадка деревьев (лиственные породы: липа, клен, ясень) и кустарников;

Не предусматривается применение гербицидов и ядохимикатов для ухода за газонами;

Установка светильников с направленным вниз светом для снижения светового загрязнения.

4.7. Энергоэффективность и ресурсосбережение

Класс энергоэффективности здания – А+ (в соответствии с СП 50.13330.2024);

Установка автоматических регуляторов температуры на радиаторах отопления;

Использование светодиодного освещения в местах общего пользования;

Система рекуперации тепла в вытяжной вентиляции.

4.8. Производственный экологический контроль

Период строительства: ведение журнала учета отходов; контроль выбросов и стоков (1 раз в месяц); экологический мониторинг состояния атмосферного воздуха, почвы и уровня шума на границе площадки (1 раз в квартал);

Период эксплуатации: контроль за работой ЛОС (1 раз в год); контроль вывоза отходов; ведение журнала учета образования отходов.

Разработанный комплекс мероприятий по охране окружающей среды обеспечивает соблюдение нормативов предельно допустимых выбросов и сбросов; безопасное обращение с отходами (снос, строительство, эксплуатация); защиту земельных ресурсов (рекультивация, озеленение); акустический комфорт проживания 160 жителей; минимальное негативное воздействие на водные объекты и атмосферный воздух.

Проектом учтены все требования действующего природоохранного законодательства Российской Федерации.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко и Хатанзейского в городе Нарьян-Маре, обоснована следующими факторами:

Необходимость освобождения земельного участка от существующих объектов капитального строительства (2 нежилых здания, 6 капитальных гаражей) и инженерных сетей, подлежащих демонтажу, для обеспечения физической возможности размещения проектируемого многоквартирного жилого дома (МКД) и объектов благоустройства;

Логистика строительства – последовательность выполнения работ, обеспечивающая безопасное производство, минимизацию помех для смежных территорий и рациональное использование строительной техники;

Нормативные сроки работ, установленные СП 48.13330.2019 «Организация строительства» и СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;

Календарный график, утвержденный застройщиком, с учетом климатических особенностей региона (Нарьян-Мар относится к районам Крайнего Севера с продолжительным зимним периодом).

Максимальный общий срок реализации всех этапов не должен превышать 48 (сорок восемь) месяцев с даты утверждения Проекта.

Обоснование разделения на этапы

Реализация проекта разделена на три этапа. Такое разделение обосновано технологической связанностью работ – снос существующих объектов является обязательным предшествующим условием для начала нового строительства.

Необходимостью соблюдения сроков проектирования и экспертизы – разработка проектной документации (стадия «П») и получение положительного заключения государственной экспертизы требуют времени, которое может быть частично совмещено со сносом.

Оптимизацией ресурсопотребления – работы по благоустройству (озеленение, устройство покрытий, установка МАФ) выполняются на завершающей стадии строительства, что исключает их повреждение в ходе строительно-монтажных работ.

Обоснование этапов и сроков

Этап 1: Подготовительные работы и снос объектов

Максимальный срок: 6 месяцев с даты утверждения проекта (не более 12 месяцев с даты начала финансирования).

Снос 2 нежилых зданий и 6 гаражей – без освобождения участка невозможно начать устройство котлована и фундаментов МКД. Срок 6 месяцев достаточен для получения разрешения на снос, выполнения демонтажа с сортировкой отходов и рекультивации площадки.

Демонтаж существующих инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение) – необходим для исключения конфликта с проектируемыми сетями. Выполняется одновременно со сносом зданий.

Геодезические и геологические изыскания – проводятся на освобожденном участке для уточнения инженерно-геологических условий перед проектированием фундаментов.

Разработка проектной документации (стадия «П») – может выполняться параллельно со сносом, что сокращает общий срок реализации проекта на 3–6 месяцев.

Этап 2: Строительство многоквартирного жилого дома

Максимальный срок: 24 месяца с даты получения разрешения на строительство (не более 36 месяцев с даты начала Этапа 2).

Период (месяцы Этапа 2)	Виды работ	Обоснование продолжительности
1–6	Устройство котлована, фундаментов (монолитный железобетонный каркас)	Сложные гидрогеологические условия (вечная мерзлота, высокий уровень грунтовых вод), необходимость бетонирования в теплый период (июнь–сентябрь)
7–14	Возведение надземной части (5–6 этажей)	Типовой темп монолитного строительства – 1 этаж в 1,5–2 месяца с учетом зимнего бетонирования с прогревом
15–18	Устройство кровли, фасадные работы, заполнение проемов	Закрытие теплового контура здания для возможности внутренних работ в зимний период
19–24	Внутренние инженерные сети (отопление, водоснабжение, канализация, электрика, вентиляция)	Выполняются после закрытия теплового контура; параллельно – монтаж наружных сетей

Монтаж наружных сетей (подключение к городским магистралям) выполняется параллельно с внутренними работами (19–24 месяца) для сокращения общего срока.

Учитывая климат г. Нарьян-Мара, основные земляные и бетонные работы запланированы на теплый сезон (май–сентябрь), что учтено в продолжительности периодов.

Этап 3: Благоустройство территории и сдача объекта в эксплуатацию

Максимальный срок: 6 месяцев (параллельно с завершающей стадией Этапа 2).

Устройство твердых покрытий (проезды, тротуары) – выполняется после завершения монтажа наружных сетей, чтобы избежать повреждения нового покрытия.

Обустройство парковки (65 машино-мест, в т.ч. 6 для МГН) – размещается на участке, освобожденном после сноса гаражей, что обеспечивает соблюдение нормативов обеспеченности парковочными местами.

Монтаж детской, спортивной и зоны отдыха – площади (72–252 кв.м) соответствуют нормативам для 160 жителей; расположение площадок увязано с инсоляцией и безопасностью.

Озеленение (не менее 1 326 кв.м) – посадка деревьев и кустарников выполняется в весенне-летний период, что учтено в календарном графике (апрель–сентябрь).

Установка контейнерной площадки для ТКО (5 контейнеров) – обеспечивает соблюдение СанПиН 2.1.3684-21 для нового МКД.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее 48 месяцев с даты утверждения проекта.

Обоснование сроков сноса объектов

Снос объектов капитального строительства (2 нежилых здания, 6 гаражей) и демонтаж инженерных сетей включены в Этап 1 (6 месяцев) по следующим причинам:

Объект сноса	Обоснование срока и очередности
Нежилое здание – книжный магазин (одноэтажное, капитальное)	Занимает территорию, предназначенную под спортивную площадку (252 кв.м). Освобождение участка необходимо для начала Этапа 3 (благоустройство).
Нежилое здание – магазин (одноэтажное, капитальное)	Занимает территорию, предназначенную под озеленение и благоустройство (часть 1 326 кв.м).
Гаражи (6 шт., капитальные)	Препятствуют организации парковки
Инженерные сети (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение)	Демонтируются в связи с отсутствием необходимости для нового МКД и возможностью переподключения к существующим магистралям на других участках.

Снос осуществляется застройщиком за счет собственных средств. При наличии правообладателей сносимых объектов (гаражи) предусмотрено предварительное уведомление и компенсационные мероприятия в соответствии с гражданским законодательством РФ, что учтено в сроках Этапа 1 (включая время на уведомление и переговоры).

Обоснование контрольных точек

Контрольное событие	Срок от начала проекта	Обоснование
Завершение подготовительного этапа (снос, изыскания)	6 месяцев	Минимальный срок для получения разрешений, демонтажа

		8 объектов и сетей, проведения изысканий
Начало строительно-монтажных работ (устройство фундамента)	12–18 месяцев	После завершения Этапа 1 и получения разрешения на строительство
Завершение возведения каркаса здания	30–36 месяцев	Соответствует темпу монолитного строительства (1 этаж за 1,5–2 месяца)
Готовность инженерных сетей (подключение к городу)	40 месяцев	С учетом возможных задержек от ресурсоснабжающих организаций (оформление ТУ, подключение)
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	Не позднее 48 месяцев	Максимальный срок реализации проекта, установленный проектом планировки

Учет климатических и градостроительных особенностей

Климатические условия (район Крайнего Севера): продолжительный зимний период (октябрь–апрель) ограничивает выполнение земляных, бетонных и отделочных работ. Этап 2 спланирован так, чтобы основные объемы бетонирования фундаментов и каркаса пришлись на теплый сезон (май–сентябрь).

Зимнее бетонирование (при t ниже -15°C) допускается с применением противоморозных добавок и электропрогрева, что учтено в нормативах продолжительности работ.

Озеленение (посадка деревьев, устройство газонов) запланировано на весенне-летний период (апрель–сентябрь) для обеспечения приживаемости растений.

Градостроительная ситуация (застроенная территория): снос существующих зданий и гаражей необходим для размещения МКД и объектов благоустройства;

Подключение к городским инженерным сетям (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение) возможно после демонтажа старых сетей, что учтено в последовательности работ;

Строительная площадка ограничена существующей застройкой (ул. Смидовича, Полярная, А.П. Пырерко, Хатанзейского), что требует четкой логистики и временного подключения стройплощадки к существующим сетям.

Финансирование: снос объектов выполняется за счет застройщика, что обеспечивает независимость Этапа 1 от внешнего финансирования;

Строительство МКД (Этап 2) может осуществляться с привлечением средств участников долевого строительства (ДДУ) после получения разрешения на строительство, что типично для данной схемы финансирования.

Допустимые корректировки сроков

При наступлении форс-мажорных обстоятельств (неблагоприятные погодные условия, задержки финансирования, изменение законодательства, задержки при

прохождении экспертизы) сроки этапов могут быть скорректированы с уведомлением уполномоченного органа местного самоуправления, но не более чем на 12 месяцев сверх установленного максимума (48 месяцев). Общий срок реализации проекта в таком случае не должен превышать 60 месяцев.

Разработанная очередность развития территории обеспечивает: минимально возможный срок реализации проекта – 48 месяцев; логичную технологическую последовательность работ (снос → строительство → благоустройство); учет климатических особенностей региона (Крайний Север); соблюдение нормативных требований к организации строительства; возможность параллельного выполнения отдельных видов работ для сокращения общего срока; четкие контрольные точки и ответственность за их соблюдение.

Очередность обоснована градостроительными, техническими, экономическими и климатическими факторами, характерными для города Нарьян-Мара.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Исходные данные о комплексном развитии территории нежилкой застройки



Администрация Ненецкого автономного округа

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 августа 2025 г. № 219-п
г. Нарьян-Мар

О принятии решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки

В соответствии с пунктом 9 статьи 7, частью 4 статьи 65, статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации Администрация Ненецкого автономного округа ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить, что комплексному развитию подлежат территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара общей площадью 5 595 кв. м (местоположение: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского) (далее также – КРТ «ул. Смидовича») в границах территории, подлежащей комплексному развитию согласно Приложению 1.

2. Утвердить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара согласно Приложению 2.

3. Утвердить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах комплексного развития территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара согласно Приложению 3.

4. Утвердить перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции согласно Приложению 4.

5. Предельный срок реализации решения о КРТ «ул. Смидовича» составляет 8 лет со дня принятия решения о КРТ «ул. Смидовича».

6. Реализация решения о КРТ «ул. Смидовича» осуществляется казенным учреждением Ненецкого автономного округа «Централизованный стройзаказчик» (далее – Оператор КРТ).

7. Объекты культурного наследия, подлежащие сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о КРТ «ул. Смидовича», отсутствуют.

8. Предусмотреть обязательство для Оператора КРТ при реализации решения о КРТ «ул. Смидовича», в отношении объектов жилой застройки, в целях реализации государственной программы Ненецкого автономного округа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан, проживающих в Ненецком автономном округе», утвержденной постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 14.11.2013 № 415-п – строительство объектов жилого назначения суммарной площадью не менее 4800 квадратных метров на земельных участках, отведенных под комплексное развитие территории, с благоустройством территории в рамках допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой.

9. Предельный срок подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ «ул. Смидовича» составляет 24 месяца со дня принятия решения о КРТ «ул. Смидовича».

10. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Исполняющий обязанности губернатора
Ненецкого автономного округа



В.В. Соков

Приложение 1
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 18.08.2025 № 219-п
«О принятии решения
о комплексном развитии
территории нежилкой застройки»

**Территории нежилкой застройки города Нарьян-Мара общей площадью
5 595 кв. м (местоположение: г. Нарьян-Мар, квартал, ограниченный
ул. Смидовича, ул. Полярная, ул. А.П. Пырерко, ул. Хатанзейского)
в границах территории, подлежащей комплексному развитию**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- границы территории, подлежащей комплексному развитию;
- границы земельных участков, ранее учтенных в ЕГРН;

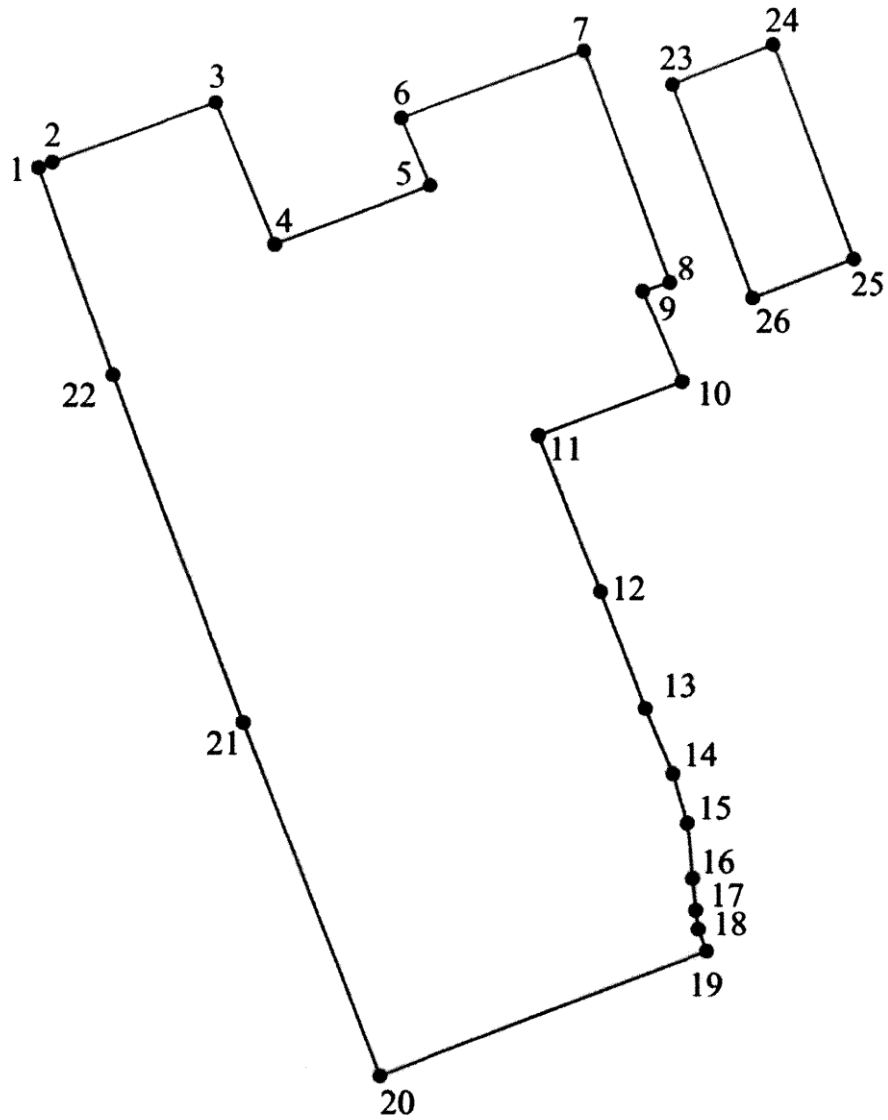
83:00:050004

:100

- кадастровый номер квартала;
- кадастровый номер ранее учтенного земельного участка.

Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию

М 1:500



- / Территория границы, подлежащей комплексному развитию территории
 н1 • Обозначение новой характерной точки границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

**Каталог координат характерных точек границ территории,
подлежащей комплексному развитию**

№	X	Y
1	998476,09	5271359,20
2	998476,71	5271360,78
3	998483,58	5271379,61
4	998467,30	5271386,42
5	998474,03	5271404,31
6	998481,80	5271400,95
7	998489,55	5271422,05
8	998462,87	5271431,94
9	998461,86	5271428,80
10	998451,42	5271433,29
11	998445,22	5271416,76
12	998427,13	5271423,90
13	998413,58	5271429,03
14	998405,99	5271432,25
15	998400,23	5271433,92
16	998393,88	5271434,47
17	998390,18	5271434,85
18	998387,99	5271435,14
19	998385,44	5271436,11
20	998371,12	5271398,52
21	998411,93	5271382,75
22	998452,25	5271367,75
		S = 5 266 кв. м
№	X	Y
23	998485,61	5271432,18
24	998490,24	5271443,82
25	998465,57	5271453,10
26	998461,03	5271441,47
		S = 329 кв. м
Общая площадь территории, подлежащей комплексному развитию составляет 5595 кв. м		

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию

№	Наименование, адрес	Кадастровый номер объекта капитального строительства
1	Сооружение Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Явтысого, ул. Авиаторов, ул. Смидовича	83:00:000000:13075
2	Сооружение Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Полярная	83:00:050004:1216
3	Сооружение Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича	83:00:050004:1221
4	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, здание 3	83:00:050004:753
5	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, 3	инвентарный № 1071
6	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/6	83:00:050004:798
7	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/5	83:00:050004:792
8	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/4	83:00:050004:794
9	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/3	83:00:050004:793
10	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/2	83:00:050004:796
11	Здание Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/1	83:00:050004:795

**Перечень земельных участков, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию**

№	Наименование, адрес	ВРИ	Кадастровый номер земельного участка
1	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 3	Под магазин	83:00:050004:145
2	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 3	Под книжный магазин	83:00:050004:146
3	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Янтысого, ул. Авиаторов, ул. Смидовича	Под установку опор	83:00:000000:11544
4	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 5	Среднеэтажная жилая застройка	83:00:050004:100
5	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/6	Под строительство индивидуального гаража	83:00:050004:768
6	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/5	Под гараж	83:00:050004:770
7	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/4	Под гараж	83:00:050004:769
8	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/3	Под гараж	83:00:050004:771
9	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/2	Под гараж	83:00:050004:767
10	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, городской округ город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/1	Под гараж	83:00:050004:766

Приложение 2
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 12.08.2025 № 219-п
«О принятии решения
о комплексном развитии
территории нежилой застройки»

**Основные виды разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства,
которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном
развитии территории нежилой застройки города Нарьян-Мара**

1. Территория № 1 (5266 кв. м).

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	2.5
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1–3.1.2	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает	3.6

1	2	3
	в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1–3.6.3	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1.–5.1.7	5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1.–12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

2. Территория № 2 (329 кв. м).

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	2.5
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7

Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1–3.1.2	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1–3.6.3	3.6
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1.–5.1.7	5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1.–12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Приложение 3
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 12.08.2025 № 219-п
«О принятии решения
о комплексном развитии территории
нежилой застройки»

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
в границах комплексного развития территории нежилой
застройки города Нарьян-Мара**

1. Территория № 1 (5266 кв. м):
предельная плотность застройки земельного участка – не установлена;
предельное количество этажей – 8;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
минимальная ширина земельного участка – 20 м;
максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных
линий) – 5 м.
 2. Территория № 2 (329 кв. м):
предельная плотность застройки земельного участка – не установлена;
предельное количество этажей – 8;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
минимальная ширина земельного участка – 20 м;
максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных
линий) – 5 м.
-

Приложение 3
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 12.08.2025 № 219-п
«О принятии решения
о комплексном развитии территории
нежилой застройки»

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
в границах комплексного развития территории нежилой
застройки города Нарьян-Мара**

1. Территория № 1 (5266 кв. м):
предельная плотность застройки земельного участка – не установлена;
предельное количество этажей – 8;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
минимальная ширина земельного участка – 20 м;
максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных
линий) – 5 м.
 2. Территория № 2 (329 кв. м):
предельная плотность застройки земельного участка – не установлена;
предельное количество этажей – 8;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
минимальная ширина земельного участка – 20 м;
максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных
линий) – 5 м.
-

Приложение 4
к постановлению Администрации
Ненецкого автономного округа
от 12.08.2025 № 219-п
«О принятии решения
о комплексном развитии территории
нежилой застройки»

**Перечень земельных участков и объектов капитального строительства,
расположенных в границах комплексного развития территории нежилой застройки
города Нарьян-Мара, в том числе перечень объектов капитального
строительства, подлежащих сносу или реконструкции**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	83:00:050004:145	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 3	817 +/- 10	83:00:050004:753	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, здание 3	382,4	Снос
2	83:00:050004:146	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 3	363 +/- 7	(инвентарный №1071)	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, 3		Снос

2

1	2	3	4	5	6	7	8
3	83:00:050004:768	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/6	40 +/- 2	83:00:050004:798	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/6	24,5	Снос
4	83:00:050004:770	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/5	40 +/- 2	83:00:050004:792	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/5	24,5	Снос
5	83:00:050004:769	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/4	40 +/- 2	83:00:050004:794	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/4	24,5	Снос
6	83:00:050004:771	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/3	40 +/- 2	83:00:050004:793	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/3	24,5	Снос
7	83:00:050004:767	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/2	40 +/- 2	83:00:050004:796	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/2	24,5	Снос
8	83:00:050004:766	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, земельный участок г/2/1	40 +/- 2	83:00:050004:795	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица им. А.П. Пырерко, гараж г/2/1	24,5	Снос
10	Эл. линии н/в 0,4 кв			83:00:000000:13075	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, ул. Явтысого, ул. Авиаторов, ул. Смидовича		
11	Наружные сети холодного водоснабжения			83:00:050004:1216	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, ул. Полярная		

1	2	3	4	5	6	7	8
12	Газопровод низкого давления по адресу: ул. Смидовича д. 3 к участку с кадастровым номером 83:00:050004:146			83:00:050004:1221	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, ул. Смидовича		
13	83:00:050004:100	Российская Федерация, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, земельный участок 5	1348 +/- 13	Объекты капитального строительства отсутствуют			

Письмо КУ НАО «ЦСЗ»



**Российская Федерация
Ненецкий автономный округ
Казенное учреждение
Ненецкого автономного округа
«Централизованный стройзаказчик»
(КУ НАО «ЦСЗ»)**

ул. им. Тыко Вылко, д. 9, г. Нарьян-Мар,
Ненецкий автономный округ, 166000
(цокольный этаж),
ОГРН 1108383000626
ИНН/КПП 2983998107/298301001
тел./факс: (81853) 2-10-84
E-mail: ogu_csz@mail.ru

Генеральному директору ООО «ЗЕНИТ»

А.В. Пасынкову

26.06.2026 1732

На № 445-26 от 26.06.2026

Уважаемый Алексей Вениаминович!

Казенное учреждение Ненецкого автономного округа «Централизованный стройзаказчик» (далее – Учреждение) в рамках исполнения обязательств по государственному контракту от 19.05.2026 № 0184200000626000437 на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка комплексной нежилкой 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 нежилкой застройки города Нарьян-Мара (далее – Контракт) сообщает, что для подготовки и согласования проектных решений необходимо увязать чертеж с существующей застройкой и благоустройством по ул. Пырерко и ул. Полярная.

Приложение: в электронном виде – на 2 л.

И.о. директора



Д.Л. Урбанович

Исп. Дуркина Светлана Александровна
(81853) 2-10-73

