



**Техническое задание  
 на разработку: «Мастер-план развития г. Нюрба  
 Нюрбинского улуса Республики Саха (Якутия)»**

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1.	Наименование проекта	«Мастер-плана развития г. Нюрба Нюрбинского улуса Республики Саха (Якутия)»
2.	Технический заказчик	Управление архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) Адрес: 677018, Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица Аммосова, 8, каб.202 Тел.+7(4112) 50-78-40 E-mail: <a href="mailto:uaig@sakha.gov.ru">uaig@sakha.gov.ru</a>
3.	Исполнитель	Согласно договору
4.	Получатель	Муниципальное образование «Город Нюрба» Нюрбинского улуса, Республика Саха (Якутия) Адрес: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, ул. Ленина, 30 Тел+7 (41134) 2-37-05, <a href="mailto:nurbadm@cibsakha.ru">nurbadm@cibsakha.ru</a>
5.	Основание для проектирования	- В рамках мероприятий проекта «Центр компетенций» Целевой программы НО «ЦФБП РС(Я)» «Во имя будущего» на 2021- 2025 годы;
6.	Место расположения объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нюрба, Нюрбинского улуса
7.	Источник финансирования (проектные работы)	Средства НО «Целевой фонд будущих поколений РС(Я)»
8.	Сфера применения результата работ	Регулирование деятельности по пространственному и социально-экономическому развитию территорий. Мастер-план города поможет определить стратегические цели, принципы и приоритеты пространственного развития территорий. Мастер-план станет основой для актуализации/корректировки генерального плана и иной градостроительной документации города.
9.	Границы рассматриваемой территории	Развитие территории города предусмотреть в рамках существующих административных границ с учетом развития с. Антоновка

10.	Требования к методологии проведения работ	<p>Методология выполнения работ основана на анализе и применении лучших международных и российских практик, а также положений следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Законодательство Российской Федерации, региона (далее также – регион) и муниципального образования (далее также – муниципальное образование, поселок);</li> <li>- Индекс качества городской среды, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.11.2019 № 2625-р;</li> <li>- Руководство по определению первоочередных направлений развития городской среды с помощью Индекса качества городской среды;</li> <li>- Стандарт комплексного развития территорий, разработанный Минстроем России, Фондом ДОМ.РФ и одобренный проектным комитетом по национальному проекту «Жилье и городская среда» (протокол от 04.04.2019), размещенный на сайте АО «ДОМ.РФ» по ссылке: <a href="https://дом.рф/development/urban/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/">https://дом.рф/development/urban/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/</a>;</li> <li>- Методические рекомендации по разработке (корректировке) планов развития муниципальных образований (Мастер-планов), утвержденные протоколом заседания штаба по вопросам развития городов Дальневосточного федерального округа от 07.02.2022 №АЧ-10/10;</li> <li>- Положения утвержденных документов территориального планирования муниципального образования;</li> <li>- Положения государственных программ Российской Федерации и национальных проектов;</li> <li>- Положения среднесрочных программ развития (стратегических документов), инвестиционных программ муниципалитета;</li> <li>- Положения бюджетного прогноза муниципального образования на долгосрочный период (при наличии), муниципальных программ;</li> </ul>
11.	Цель разработки и задачи проекта	<p><b>Основная цель:</b> обеспечение устойчивого развития территории на долгосрочную перспективу с учетом взаимосвязанных экономических, социальных и экологических приоритетов.</p> <p><b>Основные задачи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Экономический приоритет:</b> создание условий для развития местной экономики и занятости населения;</li> <li>● <b>Социальный приоритет:</b> развитие современной социальной инфраструктуры и городской среды;</li> <li>● <b>Экологический приоритет:</b> обеспечение энергоэффективности жилья и инфраструктуры, экологического благополучия населения.</li> </ul>
12.	Этапы разработки мастер-плана	<p><b>1. Комплексная оценка потенциала развития территории муниципального образования.</b></p> <p>Сбор, систематизация и анализ исходных данных, комплексная оценка потенциала развития территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Градостроительный анализ (пространственные исследования);</li> <li>- Историко-культурные исследования;</li> </ul>

- Социологические исследования;
- Транспортные исследования;
- Экономические исследования;
- Основные выводы;

Отчет в виде пояснительной записки с приложением необходимых материалов по проведенным исследованиям.

## **2. Архитектурно-градостроительная концепция и стратегии пространственного развития муниципального образования.**

Архитектурно-градостроительные решения с учетом развития с. Антоновка, позволяющие создать комфортную среду, а также обеспечить комплексное развитие территории.

Подготовка архитектурно-градостроительной концепции должна основываться на стратегии развития территории, разработанной с учетом:

- градостроительных предпосылок;
- характерных особенностей участка;
- особенностей среды и предпочтений жителей, выявленных в результате социологического исследования;
- современных мировых тенденций развития поселений в схожих условиях;
- экономической эффективности решений.

Архитектурно-градостроительная концепция включает в себя:

- оценку современного использования территории;
- уточненную модель функционального программирования территории;
- ландшафтно-планировочную структуру территории;
- предложения по функционально-планировочной организации территории с учетом функционального программирования территории и выделением участков 3-х очередей реализации;
- архитектурные и объемно-пространственные решения объектов жилой и общественной застройки;
- планировочные и ландшафтно-архитектурные решения системы общественных пространств и предложения по благоустройству территории, взаимосвязанные с прилегающими природными и озелененными территориями;
- принципиальные схемы организации транспортного обслуживания и инженерного обеспечения;
- уточненные технико-экономические показатели развития территории с разбивкой по 3-м очередям.

Концепция должна содержать детализированные решения для объектов 1-ой очереди реализации и рамочные предложения для объектов 2-й и 3-й очередей реализации.

**3. 3. Разработка рамочной финансово-экономической модели реализации Концепции до 2032 года.**

**4.**

Стратегия должна включать следующие тематические блоки:

- бизнесы и занятость, прогноз численности населения;
- бюджетная обеспеченность, система социального обслуживания;
- финансовая модель развития территории;
- синхронизация с региональными программами Республики Саха (Якутия).

Финансово-экономическая модель должна содержать рамочную модель на весь период реализации для всей территории и быть детализирована для территории 1-й очереди реализации.

Финансово-экономическая модель должна служить обоснованием выполнения проектом следующих требований:

- оптимальное соотношение затрат и экологических и социально-экономических эффектов от реализации проекта;
- инвестиционная привлекательность (для частных, институциональных и государственных инвесторов);
- наличие устойчиво функционирующей схемы монетизации проекта.

Финансово-экономическая модель должна включать:

- диапазон оценочных значений стоимости проекта в зависимости от внешних условий его реализации и применяемых архитектурных и инженерных решений;
- описание потенциального продукта (продуктов) проекта;
- прогнозная качественная и количественная оценка целевой аудитории для продукта (продуктов) проекта, прогнозная стоимостная оценка емкости рынка; прогнозная стоимостная оценка спроса на продукт (продукты) проекта;
- предложения по структуре финансирования проекта;
- прогнозная оценка показателей экономической и бюджетной эффективности проекта;
- прогнозная оценка эффективности проекта для потенциальных инвесторов.

**5. 4. Разработка первоочередных проектов**

- разработка концепций первоочередных объектов и общественных пространств в рамках единой градостроительной стратегии и общей финансовой модели;
- разработка дизайн-кода облика города, учитывающего локальную идентичность;
- разработка эскизных проектов ключевых жилых и общественных зданий;

		<p>- выработка концепции развития общественных пространств.</p> <p>Детализированная концепция 1-ой очереди освоения должна разрабатываться с учетом следующих требований:</p> <p>— в Концепции необходимо предусмотреть предложения по формированию единого дизайн-кода, контекстуальный подход к проектированию первой очереди развития территории, стилевое единство среды при вариативности архитектурных и дизайнерских решений: разнообразие фасадов объектов уличной торговли и других общественных зданий, цветовое зонирование, локальное освещение и т.д.;</p> <p>— при выборе технологических решений компоновке объектов необходимо учитывать характеристики внешнего облика зданий, конструктивные параметры, показатели энергоэффективности в целях сокращения затрат на эксплуатацию и содержание объектов;</p> <p>— в Концепции должна быть предложена вариативность типологий застройки на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, с большим разнообразием архитектурных опций (переменная этажность, индивидуальные проекты или усовершенствованные серийные проекты с проработкой архитектурного облика).</p>
13.	Принципы разработки мастер-плана	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Соответствие Стратегии социально-экономического развития поселка градостроительным и иным нормативным документам Республики Саха (Якутия);</li> <li>2. Сохранение сложившейся пространственно-ландшафтной структуры территории;</li> <li>3. Эффективное функциональное программирование и комплексное развитие территории;</li> <li>4. Формирование целостного архитектурного облика города;</li> <li>5. Поэтапное развитие территории с адаптивной моделью реализации;</li> <li>6. Эффективная финансово-экономическая модель функционирования территории. Синхронизация с региональными и федеральными целевыми программами.</li> </ol>
14.	Перечень исходных данных	<p><b>Пространственное развитие:</b></p> <p>- Топографическая съемка территорий муниципального образования, рекомендуемые масштабы 1:10 000 и 1:5000, 1:25 000 (при наличии), векторный формат;</p> <p>- .dwg с нанесенными установленными красными линиями, границами кадастровых участков, границами зон с особыми условиями использования территории, границами природных и озелененных территорий, границами особо охраняемых природных территорий, границами территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, коммуникациями</p>

инженерно-технического обеспечения, геодезическими отметками;

- Топографический (ситуационный) план муниципального образования в масштабе, рекомендуемые масштабы 1:10 000 и 1:5000, 1:25 000 (при наличии), векторный формат;

- Генеральный план муниципального образования, включая обосновывающие материалы (в формате шейп-файлов (.shp, .tab) / в формате .tiff с геопривязкой - предпочтительно; при отсутствии - в векторном формате);

- Схема территориального планирования муниципального образования, включая обосновывающие материалы (векторный формат);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования, включая графические материалы в векторном формате;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования (при наличии);

- Кадастровая карта муниципального образования (векторный формат, .dwg);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования;

- Схема санитарно-защитных зон с указанием зон шумового дискомфорта, водоохранных зон, технических зон инженерных коммуникаций, сведения о зонах с неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими условиями, иных зон с особыми условиями использования территорий, предусмотренными статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации ((в формате шейп-файлов (.shp, .tab) / в формате .tiff с геопривязкой - предпочтительно; при отсутствии - в векторном формате);

- Проект планировки территории муниципального образования и территорий, прилегающих к ним, утвержденных или находящихся в процессе утверждения, в том числе линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (векторный формат) (при наличии);

- Границы территорий и зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования или проекты этих границ и зон охраны (векторный формат) (при наличии);

- Перечень объектов культурного наследия муниципального образования, включая вновь выявленные (при наличии);

- Действующие решения уполномоченных органов государственной власти и/или местного самоуправления, устанавливающие, изменяющие, прекращающие существование предусмотренных статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации зон с особыми условиями использования территории.

**Транспорт:**

- Комплексная схема организации дорожного движения муниципального образования;

- Транспортная модель муниципального образования (при наличии);

- Данные по общественному транспорту муниципального образования: схема маршрутной сети, автомобильный парк, имеющаяся инфраструктура, остановки, объем перевозок по месяцам и дням недели, расписание, динамика объема перевозок в период 2013–2022 гг.;
  - Транспортная стратегия муниципального образования (при наличии);
  - Данные по уровню автомобилизации и распределению перемещений по видам транспорта (личный автомобиль, общественный транспорт, велосипед и другие средства «легкой» мобильности, пешком) с разбивкой по сезонам (зима, лето) в муниципальном образовании;
  - Данные по состоянию покрытий объектов улично-дорожной сети;
  - Стратегии, программы, планы развития транспортной инфраструктуры;
  - Стратегии, программы, планы развития инфраструктуры общественного транспорта.
- Инженерная инфраструктура:**
- Характеристика инженерно-геологических условий территории;
  - Схемы инженерных сетей с указанием пропускных способностей и узловых объектов с указанием мощностей на территории (в формате шейп-файлов (.shp, .tab) / в формате .tiff с геопривязкой - предпочтительно; при отсутствии - в векторном формате):
    - электроснабжения;
    - газоснабжения;
    - водоснабжение;
    - теплоснабжения;
    - объектов канализационного хозяйства;
    - объектов водоотведения и поверхностного стока.
  - Данные по сбору и утилизации ТКО: размещение точек сбора и полигонов, объемы вывоза ТКО в период 2013–2022 гг., расписание вывоза ТКО;
  - Данные ресурсоснабжающих организаций, в том числе о наличии резервных мощностей;
  - Стратегии, программы, планы развития инженерной инфраструктуры.
- Социально-культурная инфраструктура и учреждения высшего и среднего профессионального образования :**
- Адресный перечень объектов социально-культурной инфраструктуры в муниципальном образовании с указанием площадей зданий, сооружений и земельных участков, а также данных по их фактической наполняемости и проценту износа, в частности:
    - объекты медицинского обслуживания: поликлиники, больницы, санаторно-оздоровительные комплексы и пр.;
    - объекты образования: школы, детские сады, учреждения дополнительного образования, учреждения высшего и среднего профессионального образования;

- объекты культурного досуга и развлечения: театры, кинотеатры, дома культуры, концертные залы и пр.;
- спортивные центры, стадионы, физкультурно-оздоровительные комплексы;
- библиотеки.

**Демография:**

- Данные о численности населения, проживающего постоянно в МО, о количестве временно проживающих, на каждый год в период 2008–2022 гг.;
- Половозрастная структура постоянного населения МО, в разрезе пятилетних возрастных групп, на каждый год в период 2017–2022 гг.;
- Количество рожденных в МО детей по возрасту матери, в разрезе пятилетних возрастных групп, на каждый год в период 2008–2022 гг.;
- Количество умерших в МО в разрезе пятилетних возрастных групп, на каждый год в период 2008–2022 гг.;
- Миграционный баланс населения МО в разрезе пятилетних возрастных групп, на каждый год в период 2008–2022 гг.;
- Численность и возраст прибывших и выбывших в/из МО по месту прибытия/выбытия (внутрирегиональные, межрегиональные и международные направления), на каждый год в период 2008–2022 гг.;
- Демографический прогноз МО на период 2020–2030 гг., включая половозрастную структуру населения по пятилетним возрастным группам на каждый год прогноза.

**Социально-экономическое развитие:**

- Государственные программы региона и муниципальные программы МО, действующие на 01.01.2022 и завершившиеся в период 2013–2022 гг.;
- Стратегия социального и экономического развития города на период до 2030 г.;
- Мониторинг социально-экономической ситуации в МО за 2022 г.;
- План создания инвестиционных объектов в МО на 01.09.2022 г., источники финансирования данных объектов;
- Объем отгруженных товаров и выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности в период 2013–2022 гг.;
- Выручка предприятий по отраслям ОКВЭД-2 для МО и района в период 2013–2022 гг. в разрезе крупных, средних и малых предприятий и индивидуальных предпринимателей;
- Данные о крупнейших работодателях в МО (перечень, количество занятых, динамика занятости) в период 2013–2022 гг.;
- Реестр субъектов малого, среднего предпринимательства и индивидуальных предпринимателей по отраслям ОКВЭД-2 в МО на 01.01.2022;
- ФОТ и уровень средней заработной платы по отраслям ОКВЭД-2 для МО и района в период 2013–2022 гг. для



крупных, средних и малых предприятий и индивидуальных предпринимателей;

- Численность занятых по отраслям ОКВЭД-2 для МО и района в период 2013–2022 гг. для крупных, средних и малых предприятий и индивидуальных предпринимателей;
- Данные об уровне и структуре доходов жителей МО (включая доходы от предпринимательской деятельности, сдачи в аренду недвижимости и т.д. и включая данные по отдельным группам населения относительно трудоспособного возраста) в период 2013–2022 гг.;
- Объем и структура по группам товаров межрегиональных и внешнеторговых связей МО и района в динамике в период 2013–2022 гг. (экспорт, импорт);
- Перечень всех заключенных соглашений государственно-частного/муниципально-частного партнерства в МО и районе по состоянию на 01.09.2022.

**Климат и экология (по наличию):**

- Данные о природно-экологических особенностях муниципальных образований и прилегающих территорий в радиусе 10–25 км (картографические материалы масштаба 1:50 000, либо крупнее), в том числе:

- Геологическая карта;
- Карта природных опасностей и рисков;
- Гидрогеологическая карта;
- Другие имеющиеся карты, характеризующие состояние компонентов природной среды.

В случае отсутствия карт необходимого масштаба просим предоставить любые имеющиеся карты указанного тематического содержания на данную территорию.

- Фактические материалы, характеризующие состояние окружающей среды:

- Данные экологического мониторинга муниципальных образований по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, в том числе уровень загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, почвогрунтов (при наличии);
- Данные государственного экологического контроля (при наличии);
- Данные о площади и состоянии мусорных свалок.

- Архив имеющихся метеорологических данных;
- Программы, стратегии, проекты берегоукрепления, защиты прибрежных и береговых зон.

**Жилая и коммерческая недвижимость:**

- Карта ветхого и аварийного жилого фонда в МО (в формате шейп-файлов (.shp, .tab) / в формате .tiff с геопривязкой - предпочтительно; при отсутствии - в векторном формате или в табличной форме);
- Данные по решениям Администраций муниципальных образований о наличии и расселении аварийного жилого фонда в период 2013–2023 гг. (адресный перечень, сроки расселения);

-Реестр действующих разрешений на строительство на 01.01.2023 с указанием сроков действия, номера разрешения на строительство, кадастрового номера, функционального назначения, площади объекта, плановой даты ввода;

- Норматив стоимости квадратного метра жилья для муниципального образования в период 2013–2023 гг., применяемый при формировании жилищного фонда для расселения аварийного жилья и для предоставления жилья отдельным категориям граждан;
- Данные о количестве граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, нуждающихся в жилых помещениях или нуждающихся в содействии в приобретении жилых помещений на 01.01.2023;
- Данные по степени износа жилой и нежилой недвижимости (адресный перечень в табличной форме);
- Адресный перечень и объем ввода жилья (индивидуального и организованного жилищного строительства) в период 2013–2023 гг.;
- Адресный перечень и объем ввода коммерческой недвижимости и структура по назначению объекта в период 2013–2023 гг.

**Бюджет:**

- Основные направления бюджетной и налоговой политики муниципальных образований, района на последнюю доступную дату;
- Наиболее актуальные доступные данные об исполнении бюджета муниципальных образований в 2018–2023 гг. по месяцам;
- Реестр расходных обязательств муниципальных образований (на последнюю доступную дату);
- Долговая книга муниципальных образований на 01.01.2023 и на последнюю доступную дату;
- Схема расчета дотаций на выравнивание бюджетной обеспеченности (при наличии);
- Долгосрочный (на самый поздний доступный год) прогноз бюджета муниципальных образований;
- Наиболее актуальные доступные данные об исполнении бюджета района в 2023 г. по месяцам;
- Реестр расходных обязательств района (на последнюю доступную дату);
- Долгосрочный (на самый поздний доступный год) прогноз бюджета района;
- Форма налоговой отчетности 1-НОМ для муниципальных образований и района в период 2013–2023 гг.
- Суммарный доход муниципальных образований от туристической отрасли;
- Информация о реализации объекта «Особая экономическая зона туристско-рекреационного типа на территории района», перечень резидентов ОЭЗ.

**Туризм:**

- Величина туристического потока в районе, его разбиение на российских и иностранных туристов;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стратегия развития туризма в районе;</li> <li>- Данные о существующих туристических потоках в муниципальных образованиях;</li> <li>Иные данные о перспективах развития туризма в районе, прилегающих природных территориях, побережье, в муниципальных образованиях;</li> <li>- База данных сотовых операторов;</li> <li>- Бренд-бук Заказчика.</li> </ul>
15.	Требования к составу этапов мастер-плана	<p><b>1. Комплексная оценка потенциала развития территории муниципального образования:</b></p> <p>1. Градостроительный анализ (пространственные исследования):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документов по планировке территории, а также других нормативных документов муниципальных образований;</li> <li>- анализ планировочной структуры;</li> <li>- анализ состояния и возраста застройки;</li> <li>- анализ, классификация и оценка состояния общественных пространств (в том числе улиц);</li> <li>- анализ обеспеченности муниципального образования объектами озеленения и благоустройства;</li> <li>- выявление и анализ расположения основных объектов притяжения;</li> <li>- анализ экологической обстановки на территории муниципального образования;</li> <li>- анализ инфраструктурного обеспечения территории, в том числе определение технического состояния объектов инфраструктуры и их соответствие функциональным назначениям (жилой и общественно-деловой застройки, социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры).</li> </ul> <p>2. Историко-культурные исследования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ историко-культурных и прочих особенностей территории муниципального образования.</li> </ul> <p>3. Социологические исследования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исследование специфики территории;</li> <li>- демографические исследования.</li> </ul> <p>4. Транспортные исследования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ существующей структуры и состояния улично-дорожной сети (УДС) муниципальных образований;</li> <li>- выявление проблемных мест и узлов транспортной системы;</li> <li>- анализ обеспеченности территории общественным транспортом;</li> <li>- анализ транспортной удаленности территории;</li> <li>- оценка влияния междугороднего пункта транспорта на развитие территории.</li> </ul>

5. Экономические исследования:

- оценка экономической базы муниципального образования;
- реализации на территории государственных и муниципального образования и программ, включенность территории в их реализацию.

6. Основные выводы:

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального образования и качества среды;
- выявление факторов, влияющих на развитие территории муниципального образования;
- выявление особенностей развития территории муниципального образования, дефицита и профицита обеспеченности объектами инфраструктуры;
- выявление потребностей, ценностей, интересов резидентов и пользователей территории;
- выявление идей и предложений, которые могут быть использованы при разработке документации;
- демографический прогноз;
- определение приоритетов развития транспортной инфраструктуры;
- прогноз социально-экономического развития территории муниципального образования.

Состав работ:

Отчет в виде пояснительной записки с приложением необходимых материалов по проведенным исследованиям.

**2. Архитектурно-градостроительная концепция и мастер-план муниципального образования.**

Состав материалов раздела:

1. Схема расположения проектируемой территории в структуре района — схема, изготавливаемая на основе топографической карты (масштаб 1:200 000), в качестве подложки может выступать аэрофотоснимок участка. На схеме отображается фактическое расположение рассматриваемых участков относительно ключевых мест приложения труда, досуговых точек притяжения и транспортных артерий, с нанесением существующих и планируемых к размещению существующих автомагистралей, транспортных узлов, инфраструктуры внеуличного транспорта, а также иных сведений об участке проектирования и прилегающих к нему территорий.
2. Ситуационный план с планировочными ограничениями (схема современного использования территории, разрабатывается в масштабе 1:2000, приводится в произвольном масштабе, ориентировочно 1:5000) — план, изготавливаемый на основе топосъемки, представленной заказчиком, в границах отведенного земельного участка с

непосредственно примыкающих к нему территорий. На плане отображается существующая ситуация, границы зон с особыми условиями их использования, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектируемые транспортные и инженерные коммуникации, иные ограничения, влияющие на развитие участка и подлежащие учету при подготовке проектных предложений (технические разрывы от существующих и намечаемых к строительству объектов инженерной инфраструктуры, ограничения от соседних участков, леса, водотоков и прочие факторы).

3. Схема функциональной организации территории, совмещенная со схемой очередности развития (схема разрабатывается в масштабе 1:2000, приводится в произвольном масштабе, ориентировочно 1:5000) — схема проектного функционального зонирования территории, отображающая местоположение и конфигурацию формируемых зон с учетом существующих и планируемых объектов транспортной инфраструктуры, условий интеграции жилой застройки в окружающую среду. Схема содержит предложения по очередности развития территории. В легенде указывается баланс территории: площадь функциональных зон и объемы строительства с разбивкой по очередям застройки.

4. Схема планировочной организации территории (основной чертеж, масштаб 1:2000) — схема пространственной организации проектируемой территории, отображающая основные структурные элементы улично-дорожной сети и системы озеленения, предложения по размещению объектов в увязке с опорной застройкой прилегающей территории, планировочные образования разного уровня с выделением ключевых, а также открытых пространств, дорог, тротуаров, объектов озеленения. В легенде указывается баланс территории, с указанием распределения площадей по типам застройки с привязкой к формируемым планировочным образованиям с выделением объектов первой очереди реализации.

5. Схема инженерных коммуникаций — схема, на которой отображено расположение объектов инженерной инфраструктуры — магистральных и внутриплощадочных сетей и объектов инженерного обеспечения (ВЗУ, очистные станции, трансформаторные подстанции и др.). В легенде указываются протяженности магистральных сетей и расчетные нагрузки. Схема выполняется на основе Схемы планировочной

организации территории в масштабе 1:2000 и приводится в произвольном масштабе (ориентировочно 1:5000).

6. Схема организации улично-дорожной сети – схема, на которой отображены дорожная сеть и автостоянки с парковками автомобильного транспорта, тротуарная сеть, расположение остановок общественного транспорта. Дополнительно указываются поперечные профили основных дорог с характеристиками покрытий. Схема выполняется на основе Схемы планировочной организации территории в масштабе 1:2000 и приводится в произвольном масштабе (ориентировочно 1:5000).

7. Схема ландшафтно-планировочной структуры — укрупненная схема, на которой отображены предложения по благоустройству и озеленению в увязке со схемой функциональной организации территории. Схема выполняется на основе Схемы планировочной организации территории в масштабе 1:2000 и приводится в произвольном масштабе (ориентировочно 1:5000).

8. Концептуальные предложения по формированию архитектурной стилистики застройки и единого дизайн-кода территории.  
Разработка дизайн-кода облика муниципального образования, учитывающего локальную идентичность.  
Колористическое и архитектурное решение фасадов.  
Стандарты адресных табличек и информационных конструкций.  
Стандарты архитектурно-художественной подсветки фасадов объектов.

9. 3D панорамы застройки, вписанные в градостроительный контекст (по одному ракурсу в дневное и ночное время) с учетом фрагментов опорной застройки и функциональных зон прилегающих территорий, влияющих на формирование объемно-пространственного решения по застройке рассматриваемой территории.

10. Пояснительная записка, в которой представлена краткая информация о территории, прогнозируемом количестве жителей, плотности застройки и основных площадях зданий и сооружений, дорог, тротуаров, элементов благоустройства и озеленения. Представлена информация об инженерных сетях: укрупненные прогнозируемые нагрузки и протяженность, с возможным предложением внесения обоснованных изменений в существующую и намеченную к строительству инженерную

инфраструктуру в границах рассматриваемой территории. Основные предполагаемые решения по зданиям и сооружениям: материал конструкций, тип конструкций, отделочные материалы фасадов.

Сводный раздел с указанием основных технико-экономических показателей концепции (в виде текста, таблиц, диаграмм, рисунков), с выделением показателей первой очереди (первого этапа) развития.

### **3. Рамочная финансово-экономическая модель реализации Концепции до 2032 года.**

1. Финансово-экономическая модель на всю территорию реализации Концепции.

— Пояснительная записка в формате А4 с соответствующими обосновывающими материалами.

— Финансовая модель в формате А3.

— Исходный файл финансовой модели в формате Microsoft Excel.

Материалы должны содержать:

— альбома формата А3 горизонтальной ориентации, содержащего текстовую и графическую часть с полным обоснованием и описанием принятых проектных решений концепции;

— краткая пояснительная записка с основными технико-экономическими показателями и балансом территории с выделением показателей первой очереди (первого этапа) освоения.

2. Детализированная финансово экономическая модель 1-й очереди реализации.

— Пояснительная записка в формате А4 с соответствующими обосновывающими материалами.

— Финансовая модель в формате А3 (с укрупненными показателями стоимости).

— Исходный файл финансовой модели в формате Microsoft Excel.

**4. Детализированная архитектурно-градостроительная концепция и эскизный проект территории 1-й очереди реализации.**

1. Схема планировочной организации первого этапа развития, совмещенная с компоновочной схемой объектов первого этапа, фрагментами схемы функционального зонирования в границах первого этапа освоения (при соответствующим масштабом топосъемки 1:500), с учетом функционального

программирования территории, с указанием актуализированных градостроительных технико-экономических показателей и выделением площадей под каждый вид застройки.

2. Схема благоустройства (детализированная) — схема на которой отображены предложения по благоустройству и озеленению первого этапа освоения. Схема выполняется на основе Схемы планировочной организации территории первого этапа освоения в масштабе 1:500 и приводится в произвольном масштабе (ориентировочно 1:1000). В легенде указываются площади различных типов благоустройства и озеленения.

3. Решения по благоустройству разных типов общественных пространств (общедоступных, частных, не менее 2-3 территорий).

4. Предложения по единому дизайн-коду — вариативные решения фасадов жилых и общественных зданий, цветового зонирования, локального освещения, при сохранении стилистического единства среды.

5. Архитектурные, объемно-планировочные и конструктивные решения планировки основных зданий и сооружений (жилых и общественных) первой очереди освоения по основным примерам принятой типологии застройки (но не менее 2-3 зданий) — поэтажные планировки неповторяющихся этажей, с приведением экспликации помещений. В легенде указываются основные площади и другие технико-экономические показатели объемно-планировочных решений.

6. Характерные эскизные разрезы зданий первой очереди освоения, на которые приведены планировки, с указанием основных отметок высоты этажей зданий (не менее 2-х характерных разрезов).

7. Предложения по основным фасадным решениям зданий первой очереди освоения по основным примерам принятой типологии застройки, на которые приведены планировки (но не менее 2-3 зданий), с основных характерных сторон восприятия (не менее 2-х) для каждого типа зданий, принятым цветовым решением.

8. 3-Д визуализации характерных фрагментов объемно-планировочного решения по застройке первой очереди освоения с точек восприятия пешехода (не менее 3-х).



		<p>9. Краткая пояснительная записка.</p> <p>В состав материалов Концепции могут быть включены дополнительные графические, изобразительные и текстовые материалы для наиболее полного раскрытия проектного решения.</p>
16.	Срок выполнения работ	Согласно условиям договора
17.	Порядок проведения согласования	Разработанная документация подлежит согласованию с администрацией муниципального образования "Город Нюрба" Нюрбинского улуса РС(Я), Управлением архитектуры и градостроительства при Главе РС (Я), а также со всеми заинтересованными структурами.
18.	Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов	<p>По результатам выполненных работ Исполнитель передает согласованный мастер-план муниципального образования:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. по 1 экземпляру на бумажном и электронном носителе Получателю (Муниципальное образование "Город Нюрба" Нюрбинского улуса РС(Я));</li> <li>2. 2 экземпляра на бумажном носителе и 1 экземпляр в электронном носителе Техническому заказчику (Управление архитектуры и градостроительства при Главе РС (Я)).</li> </ol> <p>Формат предоставления материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— альбом формата А3, горизонтальной ориентации, содержащей текстовую и графическую часть с полным обоснованием и описанием принятых проектных решений концепции;</li> <li>— презентация в горизонтальном формате А4, формат файла — pdf, объем — не более 100 страниц, презентация должна максимально раскрывать проектные предложения;</li> <li>— дополнительные материалы (не более 5 документов), могут быть предоставлены в форматах jpeg, pdf, excel в электронной версии.</li> </ul>