

**ООО СЗ «Новая Жизнь 15 дом»**  
г. Ульяновск, ул. Мира, д. 22, помещение 20,  
г. Ульяновск, 432011

---

## **Генеральный план города Ульяновска**

**Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в  
Генеральный план города Ульяновска в части территории  
кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в  
Заволжском районе города Ульяновска**

Директор



Петров А.Н.

г. Ульяновск 2024 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Сведения об утвержденных документах стратегического планирования, о национальных проектах, об инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, о решениях органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения .....	4
2. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, городского округа на основе анализа использования территорий поселения, городского округа, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.....	4
3. Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на комплексное развитие этих территорий.....	5
4. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования.....	5
5. Утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования ...	5
6. Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	6
7. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.....	6

8. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.....	6
9. Сводная карта особых экономических зон; особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения; территорий объектов культурного наследия; зон с особыми условиями использования территорий; территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; границ лесничеств	7
10. Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения городского округа	8
11. Карта иных объектов, территорий, зон, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов местного значения городского округа	9
12. Сводная карта границ городского округа, границ существующих населенных пунктов, входящих в состав городского округа	10
13. Основные источники информации.....	11

## **ВВЕДЕНИЕ**

Цель данного проекта – изменение функциональных зон в части территории кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в Заволжском районе города Ульяновска:

1) с "территории транспортно-инженерных объектов и коммуникаций" на "территории 5-16 этажной застройки (отдельные доминанты до 24 эт)";

Данные изменения направлены на фактическое отображение элемента транспортной инфраструктуры в целях реализации проекта жилищного строительства в границах проектирования.

### **1. Сведения об утвержденных документах стратегического планирования, о национальных проектах, об инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, о решениях органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения**

Настоящий проект не является частью документов стратегического планирования о национальных проектах, инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса.

### **2. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения городского округа на основе анализа использования территорий городского округа, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности**

Размещение на проектируемой территории объектов местного значения не предусмотрено.

### **3. Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения городского округа на комплексное развитие этих территорий**

Размещение на проектируемой территории объектов местного значения не предусмотрено.

### **4. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные**

**характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования**

Размещение на проектируемой территории объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

**5. Утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования**

Не предусмотрено.

**6. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

- Пожаровзрывоопасные объекты - пожары и взрывы;
- Аварии на автомобильном транспорте при перевозке опасных грузов.

**7. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования**

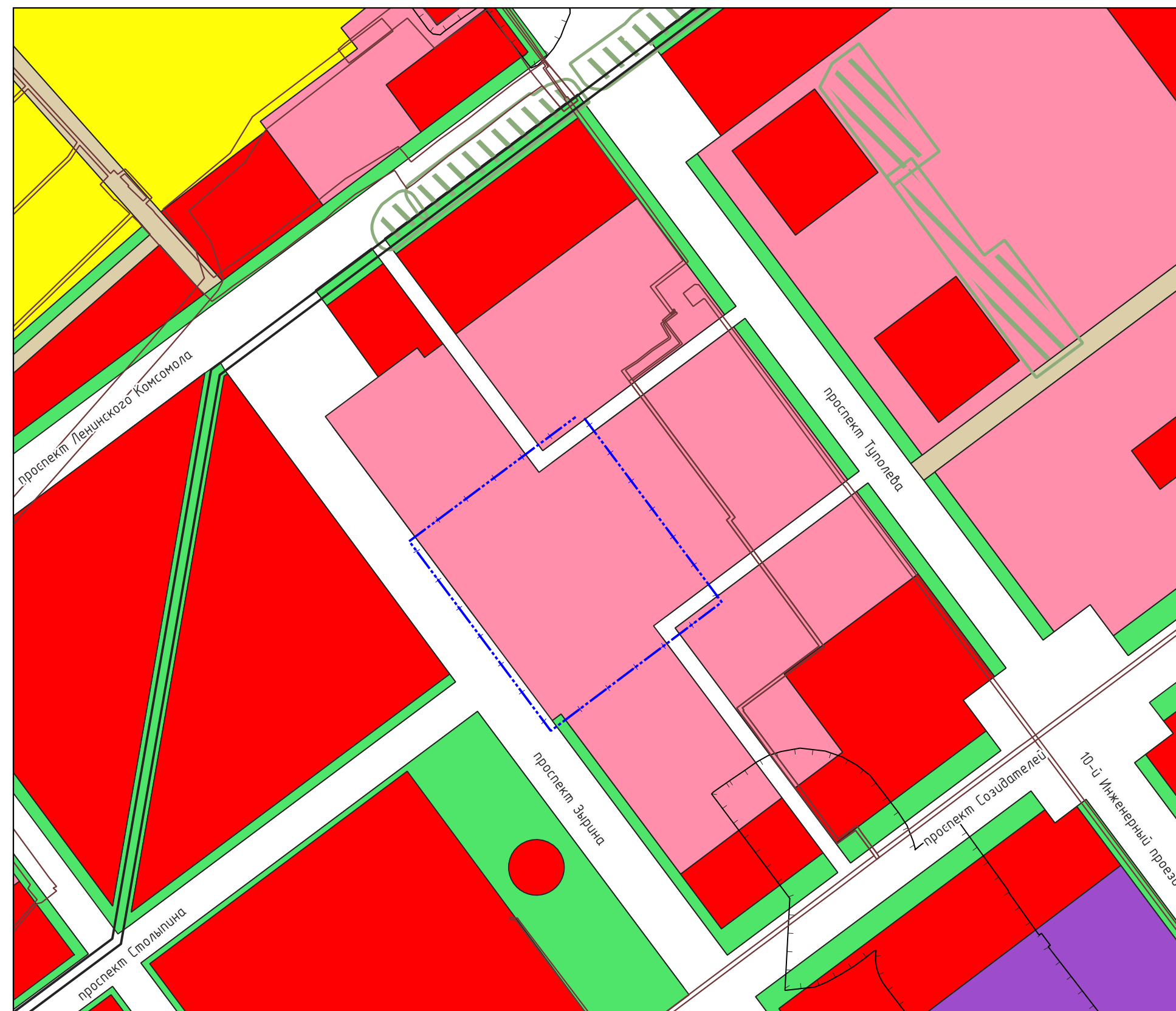
Территория, в отношении которой разработан проект внесения изменений в Генеральный план, входит в границы населенного пункта город Ульяновск. Сведения о границах населенного пункта город Ульяновск внесены в ЕГРН с реестровым номером 73:00-4.1.

**8. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения**

Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения отсутствуют.

# Генеральный план города Ульяновска.

Сводная карта особых экономических зон; особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения; территорий объектов культурного наследия; зон с особыми условиями использования территорий; территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; границ лесничеств.Фрагмент



Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в Заволжском районе города Ульяновска

## Условные обозначения

### Границы

--- территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений

### Территории:

#### жилой застройки

- 5-16-этажной застройки (отдельные доминанты до 24 эт)
- коттеджно-усадебной застройки

#### общественной застройки

- общественных центров с сопутствующей жилой застройкой
- коммунально-складских предприятий и организаций
- зеленые насаждения общего пользования

#### Транспортно-инженерные объекты и коммуникации

#### городские магистральные улицы и дороги

- общегородского значения регулируемого движения
- районного значения
- линии движения скоростного внеуличного транспорта
- наземные и надземные участки

#### Зоны с особыми условиями использования территории

- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
- Лесопарковый зеленый пояс

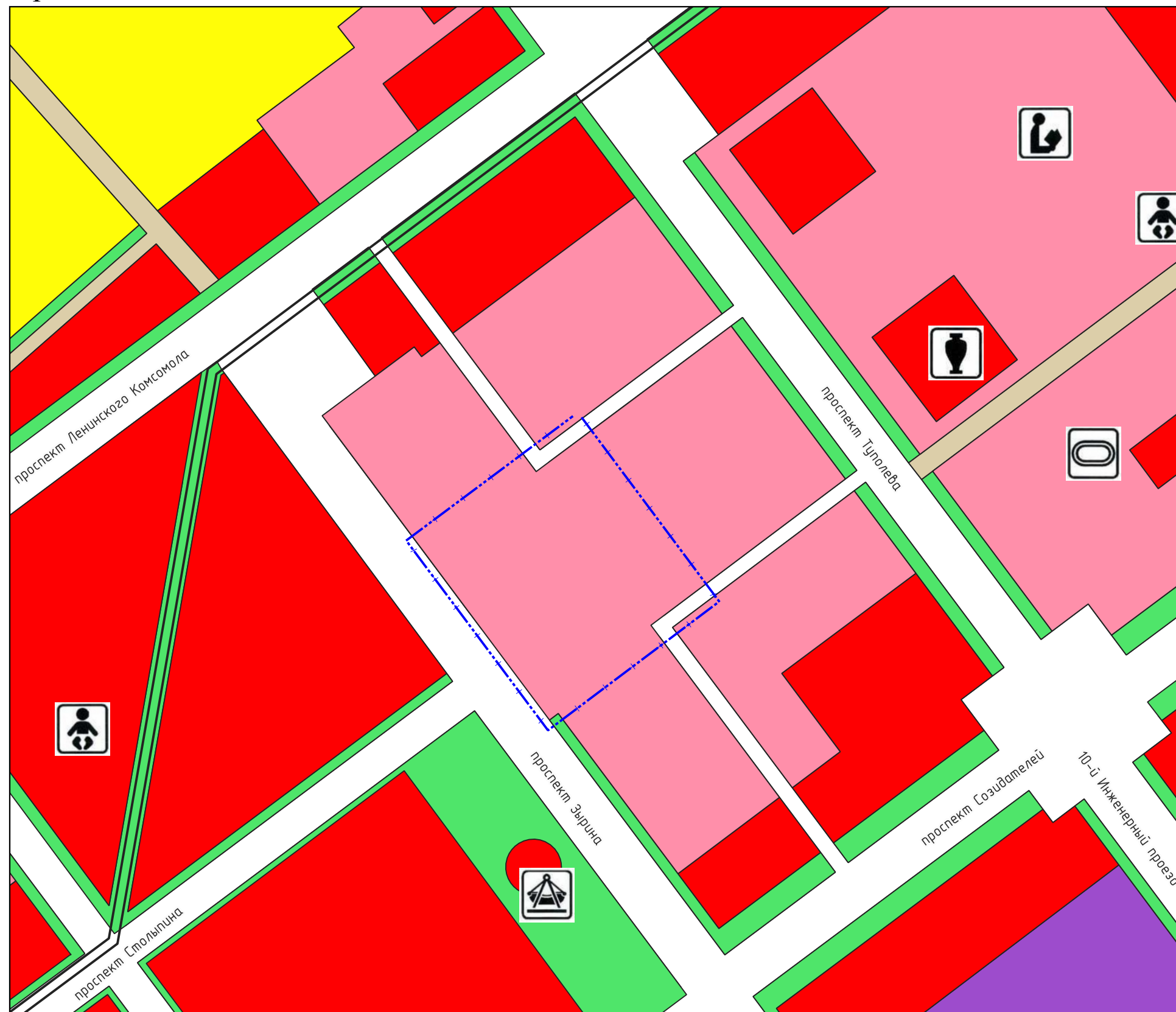
### Примечание:

1. Особые экономические зоны в границах проектирования отсутствуют; 2. Объекты культурного наследия в границах проектирования отсутствуют; 3. Лесничества в границах проектирования отсутствуют; 4. Особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют. 5. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций, в границах проектирования отсутствуют.

# Генеральный план города Ульяновска.

Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения городского округа.


Фрагмент



Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в Заволжском районе города Ульяновска


## Условные обозначения

### Границы

 территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений


### Территории:


#### жилой застройки

 5-16-этажной застройки (отдельные доминанты до 24 эт)

 коттеджно-усадебной застройки

#### общественной застройки

 общественных центров с сопутствующей жилой застройкой

 коммунально-складских предприятий и организаций

 зеленые насаждения общего пользования

#### Транспортно-инженерные объекты и коммуникации

#### городские магистральные улицы и дороги


 общегородского значения регулируемого движения

 районного значения


#### линии движения скоростного внеуличного транспорта

 наземные и надземные участки


#### Существующие объекты местного значения

 Дошкольная образовательная организация

 Парк культуры и отдыха

 Спортивное сооружение

 Общеобразовательная организация

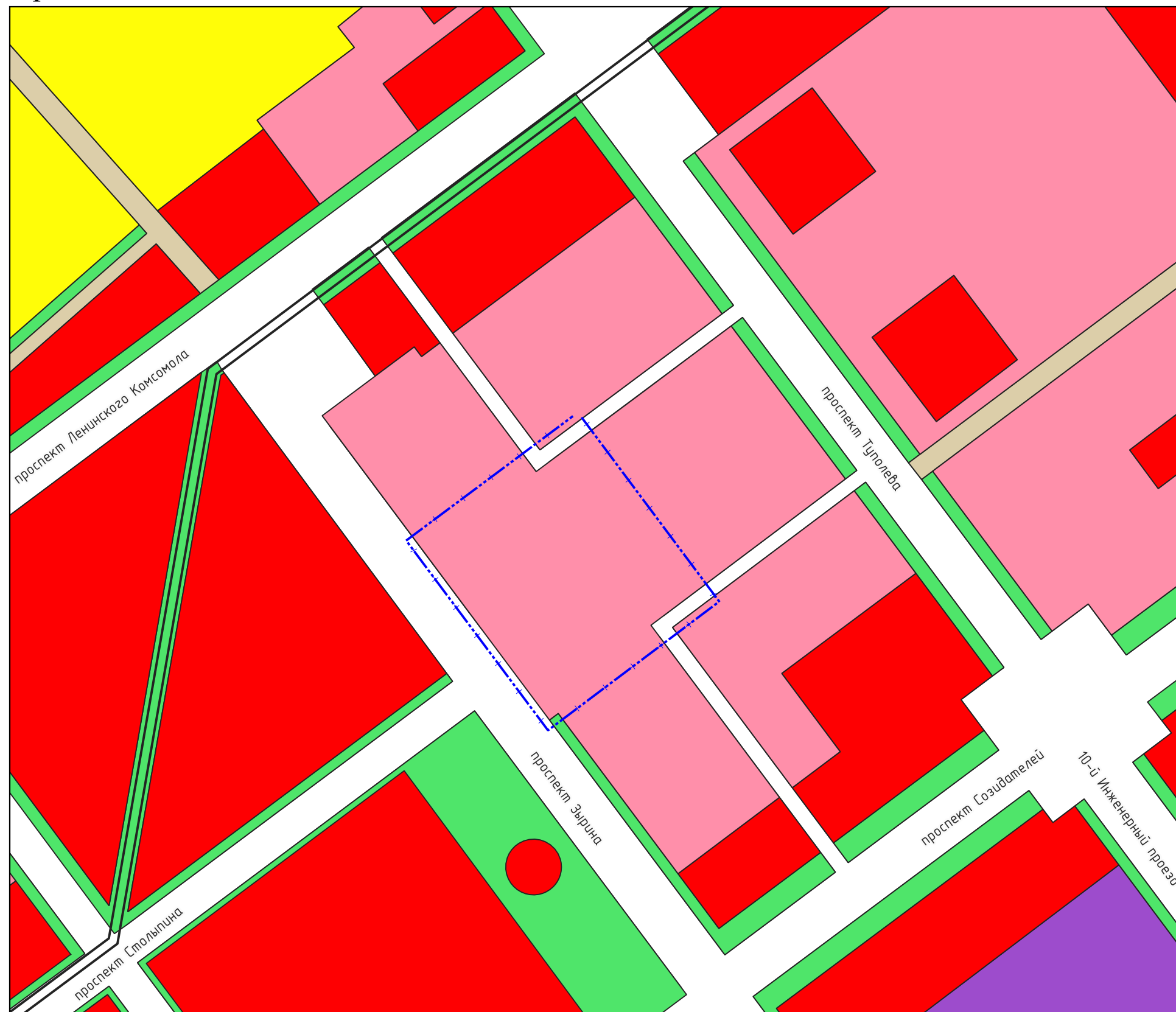
 Объект культурно-просветительного назначения



# Генеральный план города Ульяновска.

Карта иных объектов, территорий, зон, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов местного значения городского округа.

Фрагмент



Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в Заволжском районе города Ульяновска

## Условные обозначения

Границы

--- территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений

Территории:

жилой застройки

5-16-этажной застройки (отдельные доминанты до 24 эт)

коттеджно-усадебной застройки

общественной застройки

общественных центров с сопутствующей жилой застройкой

коммунально-складских предприятий и организаций

зеленые насаждения общего пользования

Транспортно-инженерные объекты и коммуникации

городские магистральные улицы и дороги

общегородского значения регулируемого движения

районного значения

линии движения скоростного внеуличного транспорта

наземные и надземные участки

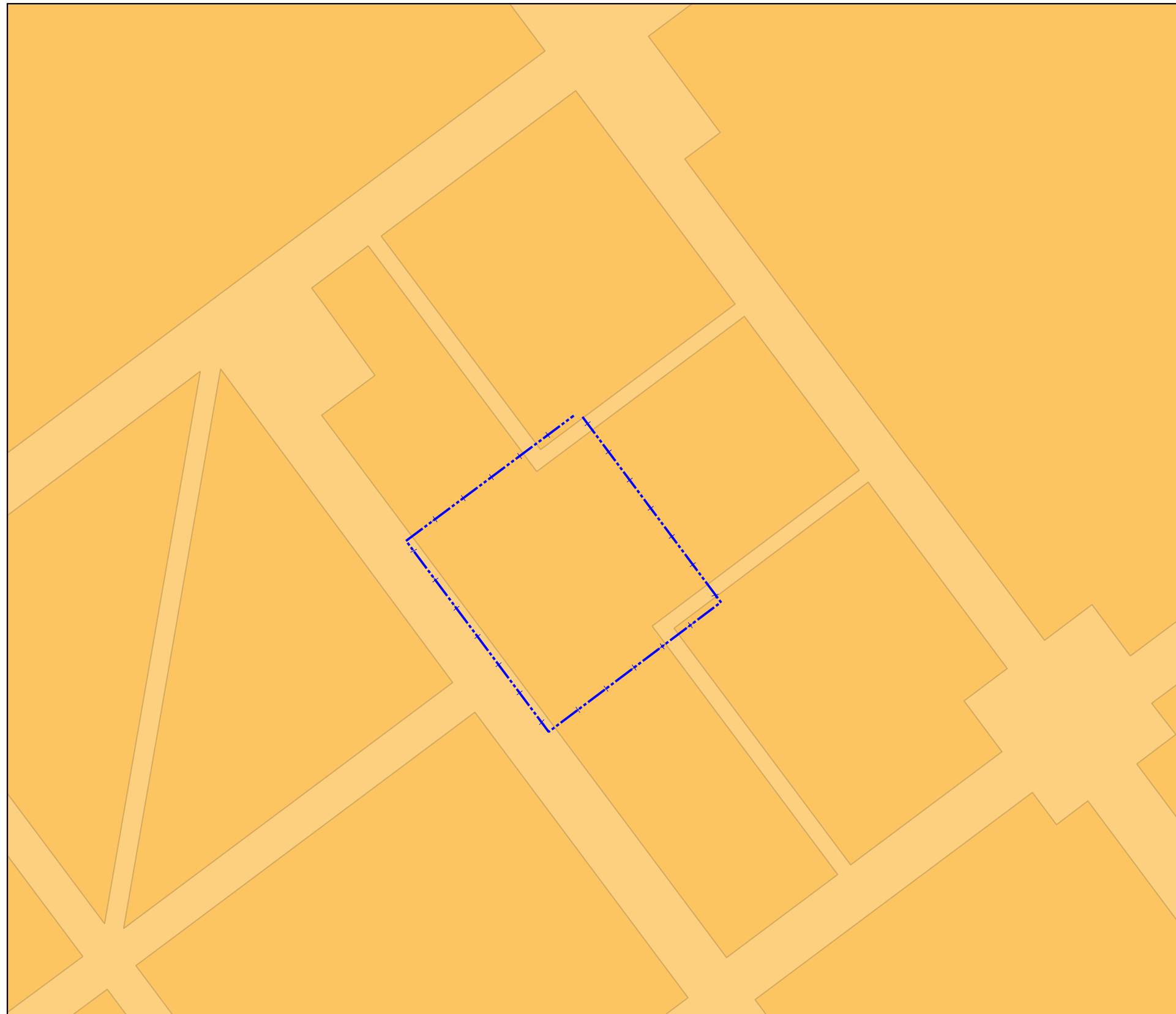
Примечания:

иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов местного значения городского округа в границах проектирования отсутствуют

# Генеральный план города Ульяновска.

Сводная карта границ городского округа, границ существующих населенных пунктов, входящих в состав городского округа.

Фрагмент



Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастрового квартала 73:24:021001, расположенной в Заволжском районе города Ульяновска

## Условные обозначения

Границы

— · · · — территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений

Категории земель:  
в границах города

■ Земли населенных пунктов

## ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

В основу разработки проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный Кодекс РФ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»с изменениями и дополнениями вступившими в силу с 01.03.2022;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»(с изменениями и дополнениями);
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 34.13330.2021 «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*».
- Приказ №10 от 09.01.2018 г.