

**Общество с ограниченной ответственностью
" Спутник-Сервис "**

Генеральный план города Ульяновска

**Материалы по обоснованию проекта изменений в Генеральный
план города Ульяновска в части территории кадастровых
кварталов 73:19:084601, 73:19:084401, 73:19:084501,
расположенной в Ленинском районе города Ульяновска**

Директор

Жалальдинова Г.Р

Главный архитектор проекта

Архипов М.



г. Ульяновск 2025 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 отношении части территорий кадастровых кварталов 73:19:084601, 73:19:084401, 73:19:084501, расположенных в Ленинском районе города Ульяновска: с «территории зеленых насаждений общего пользования», «территории коммерческо-деловых общественных центров вне жилых зон», «территории транспортно-инженерных объектов и коммуникаций» на «территории коттеджной и усадебной застройки».

Данные изменения направлены на установление функциональной зоны «территории коттеджной и усадебной застройки» для вовлечения в оборот земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а так же приведение границ водного объекта с его фактическим расположением.

Данные изменения не противоречат нормативным документам и задачам документов территориального планирования.

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, частью национальных проектов, инвестиционных программ 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

Характеристики и местоположение объектов местного значения, объектов инженерной инфраструктуры будут определены при разработке документации по планировке территории.

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

Определяемые при разработке документации по планировке территории объекты местного значения и инженерной инфраструктуры должны обеспечивать полноценное развитие территории, согласно действующим нормам и правилам.

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

- Территория в границах проектирования полностью находится в третьей (реестровый номер 73:00-6.497), четвертой (реестровый номер 73:00-6.498) и шестой (реестровый номер 73:00-6.502) подзонах приаэродромной территории.

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

Проектом предлагается включение в границы населенного пункта земельных участков с кадастровыми номерами: 73:19:000000:1397, 73:19:000000:1422, 73:19:000000:424, для реализации жилой застройки.

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.

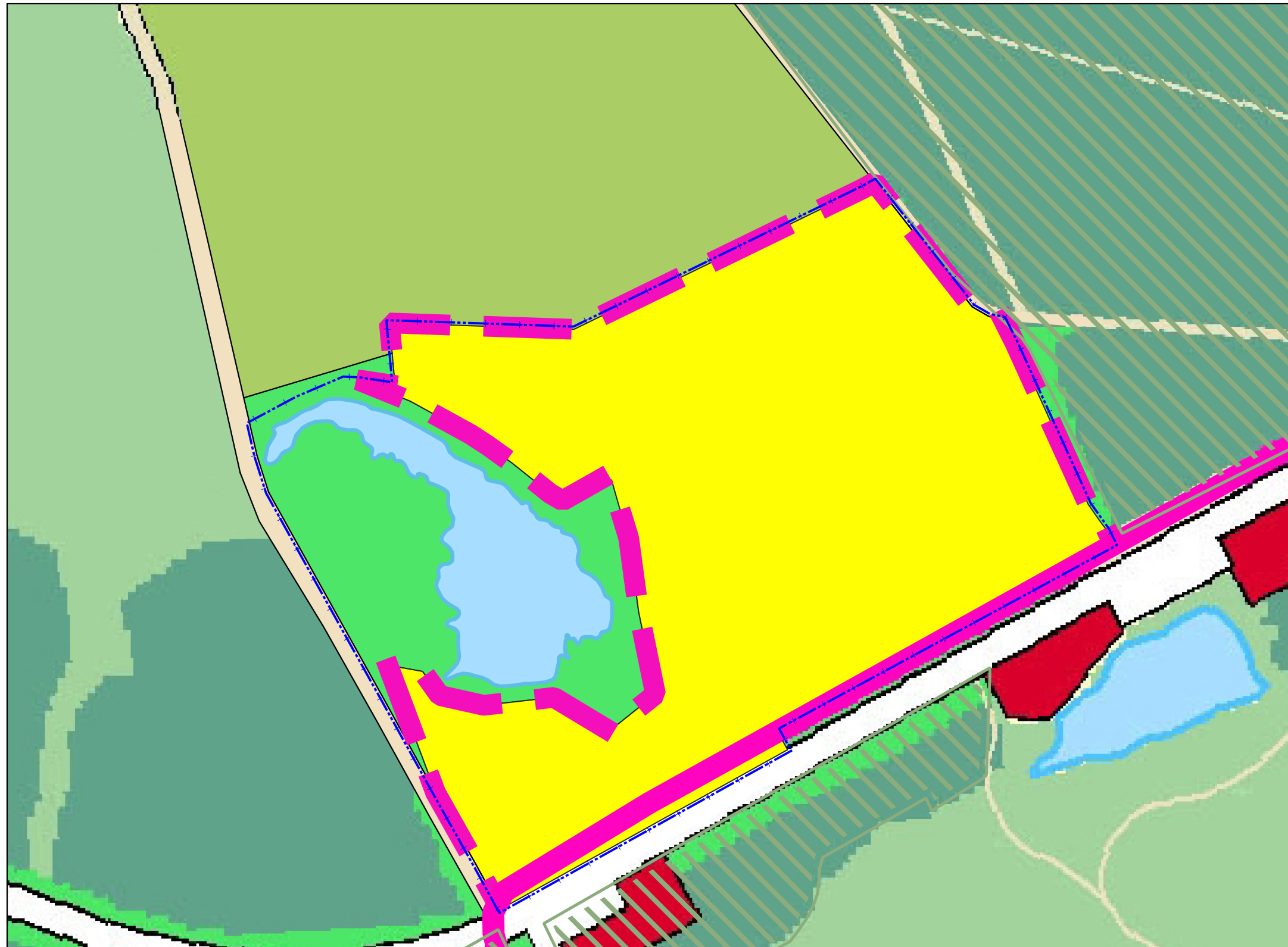
ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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.

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 изменений в
Генеральный план города Ульяновска в части
территории кадастровых кварталов 73:19:084601,
73:19:084401, 73:19:084501, расположенной в
Ленинском районе города Ульяновска**



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. Территория в границах проектирования полностью находится в третьей (реестровый номер 73:00-6.497), четвертой (реестровый номер 73:00-6.498) и шестой (реестровый номер 73:00-6.502) подзонах приаэродромной территории

Условные обозначения

Границы

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

■ существующей городской черты

 предлагаемой городской черты

Территории

жилой застройки

коттеджной и усадебной застройки

общественной застройки

 **коммерческо-деловых общественных
центров вне жилых зон**

городских лесов

зеленых насаждений общего пользования

 **КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВОДСТВ** **озеленения оползневых склонов**

ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Транспортно-инженерные объекты и коммуникации

**городские магистральные улицы и
дороги**

	районного значения

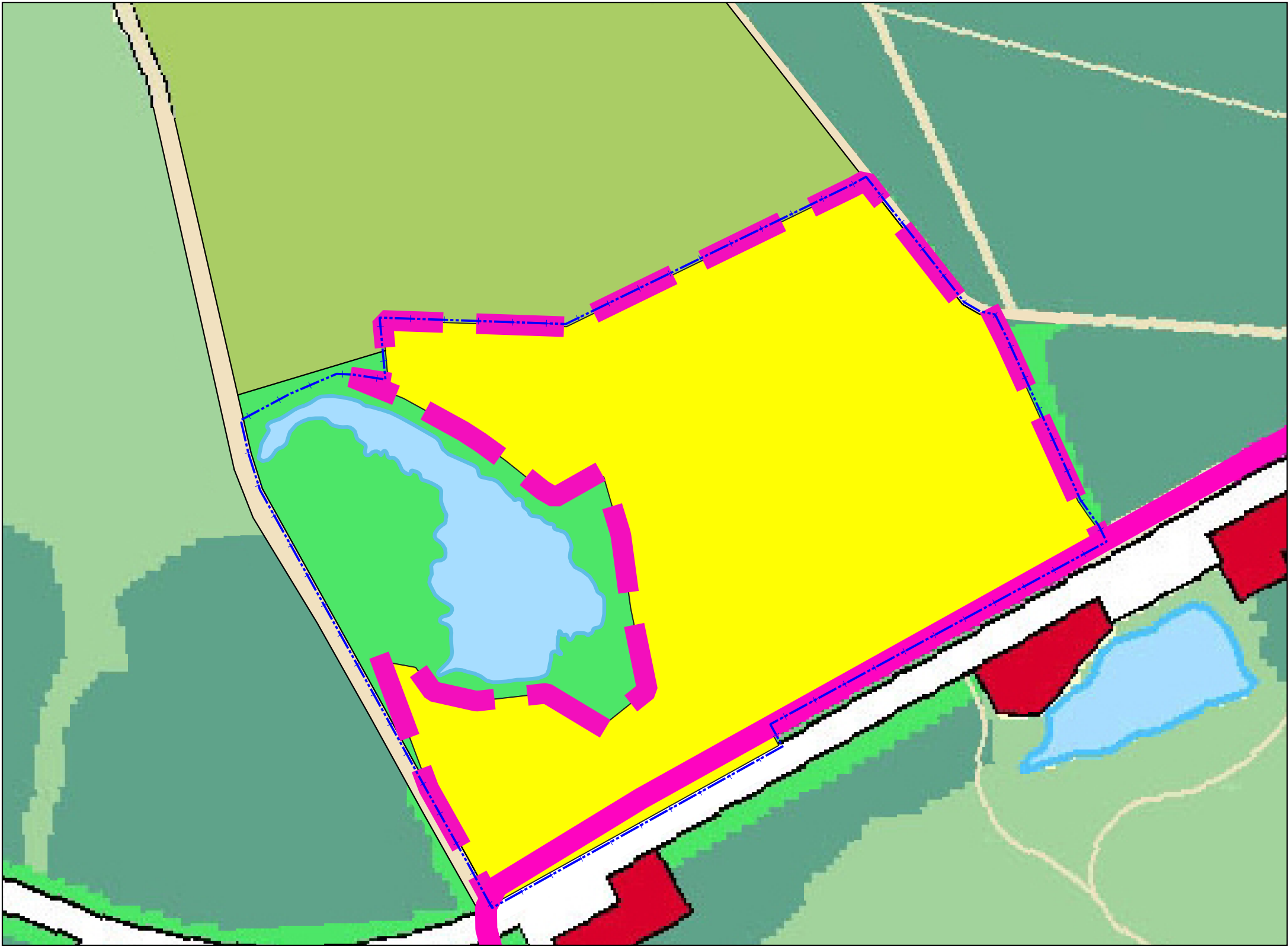
Зоны с особыми условиями использования территории

 **Лесопарковый зеленый пояс**
(реестровый номер 73:00-6.388)

Генеральный план города Ульяновска.

Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения городского округа. Фрагмент

Материалы по обоснованию проекта изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастровых кварталов 73:19:084601, 73:19:084401, 73:19:084501, расположенной в Ленинском районе города Ульяновска



Условные обозначения

- Границы

 - территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
 - существующей городской черты
 - предлагаемой городской черты
- Территории

жилой застройки

 - коттеджной и усадебной застройки

общественной застройки

 - коммерческо-деловых общественных центров вне жилых зон
 - городских лесов
 - зеленых насаждений общего пользования
 - коллективных садоводств
 - озеленения оползневых склонов
 - водных объектов

Транспортно-инженерные объекты и коммуникации

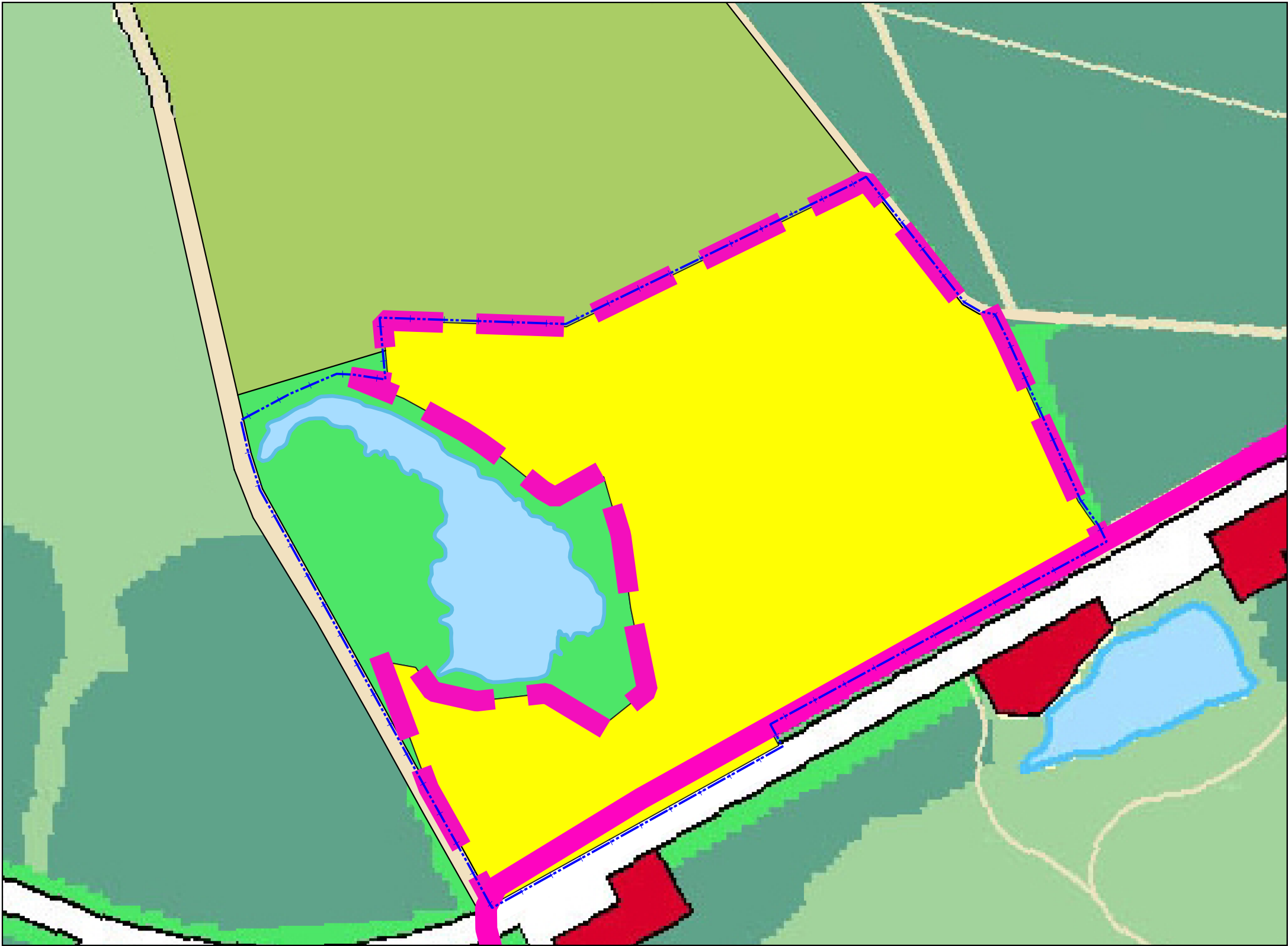
 - городские магистральные улицы и дороги
 - районного значения

Существующие объекты местного значения в границах проектирования отсутствуют

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 изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастровых кварталов 73:19:084601, 73:19:084401, 73:19:084501, расположенной в Ленинском районе города Ульяновска



Условные обозначения

- Границы**
- территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
 - существующей городской черты
 - - - предлагаемой городской черты
- Территории**
- жилой застройки**
- коттеджной и усадебной застройки
- общественной застройки**
- коммерческо-деловых общественных центров вне жилых зон
 - городских лесов
 - зеленых насаждений общего пользования
 - коллективных садоводств
 - озеленения оползневых склонов
- водных объектов**
- Транспортно-инженерные объекты и коммуникации**
- городские магистральные улицы и дороги**
- районного значения

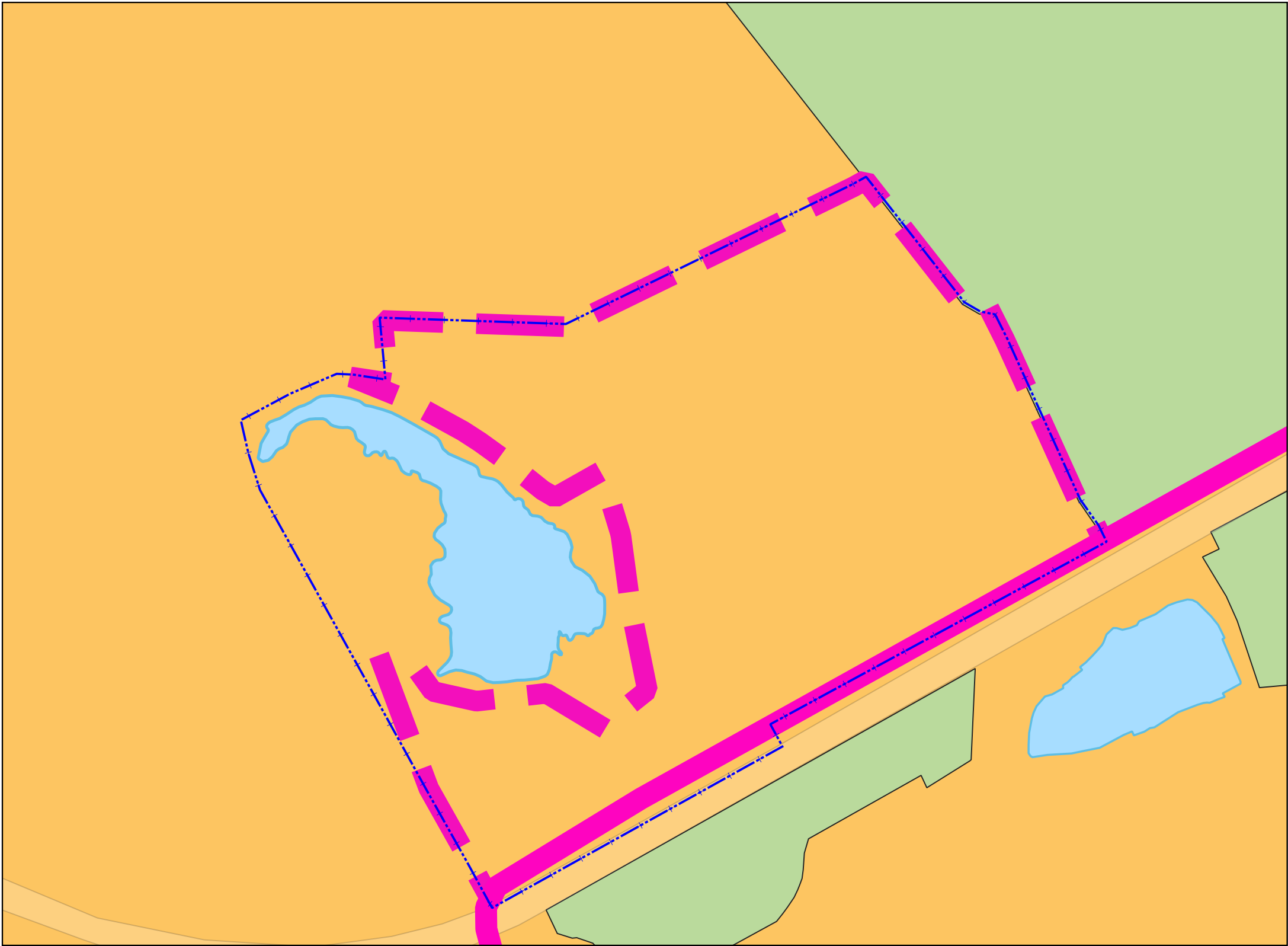
Примечания:

- иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон в границах проектирования отсутствуют;
- характеристики и местоположение объектов местного значения, объектов инженерной инфраструктуры будут определены при разработке документации по планировке территории.

Генеральный план города Ульяновска.

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

Материалы по обоснованию проекта изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастровых кварталов 73:19:084601, 73:19:084401, 73:19:084501, расположенной в Ленинском районе города Ульяновска



Условные обозначения

- Категории земель:
- земли населенных пунктов
 - земли лесного фонда
 - земли водного фонда
- Границы
- территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
 - существующей городской черты
 - предлагаемой городской черты