



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Гео плюс»**

## **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА**

**Материалы по обоснованию проекта внесения изменений  
в Генеральный план города Ульяновска в части  
территории кадастрового квартала 73:19:070701,  
расположенной в Ленинском районе  
города Ульяновска**

Ульяновск, 2025 год



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Гео плюс»**

## **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА**

**Материалы по обоснованию проекта внесения изменений  
в Генеральный план города Ульяновска в части  
территории кадастрового квартала 73:19:070701,  
расположенной в Ленинском районе  
города Ульяновска**

Директор

Главный архитектор



С.А.Качалов

А.Ю.Волков

Ульяновск, 2025 год

|                |  |
|----------------|--|
| Взам. инв. №   |  |
| Подпись и дата |  |
| Инв. № подл.   |  |

## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Введение.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 |
| 1. Сведения об утвержденных документах стратегического планирования, указанных в части 5.2 статьи 9 Градостроительного Кодекса РФ, 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5 |
| 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.....                                                                                                                                                                                                              | 5 |
| 3. Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения городского округа на комплексное развитие этих территорий.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6 |
| 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..... | 6 |
| 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.....                                                                                                                                              | 6 |
| 6. Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7 |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8 |

|                |  |
|----------------|--|
| Взам. инв. №   |  |
| Подпись и дата |  |
| Инв. № подл.   |  |

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

Сводная карта границ городского округа, границ существующих населённых пунктов, входящих в состав городского округа. Фрагмент .....9

Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения городского округа. Фрагмент.....10

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.....11

Карта иных объектов, территорий, зон, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов местного значения городского округа. Фрагмент.....12

Основные источники информации.....13

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

## **ВВЕДЕНИЕ**

Изменения в действующий Генеральный план города Ульяновска вносятся в части территории кадастрового квартала 73:19:070701, расположенной в Ленинском районе города Ульяновска.

Цель данного проекта - изменение функциональной зоны с «территории зеленых насаждений общего пользования», «территории общественных центров с сопутствующей жилой застройкой» на «территорию коттеджной и усадебной застройки» в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:19:070701:1587, в целях размещения индивидуального жилищного строительства.

**1. Сведения об утвержденных документах стратегического планирования, указанных в части 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ, 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 проекта стратегического планирования, частью национального проекта, проектом инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса.

На проектируемой территории не предусмотрено размещение объекта местного значения.

**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 новых объектов местного значения настоящим проектом 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 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**

Размещение на проектируемой территории объектов федерального и регионального значения настоящим проектом 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**

Проектируемая территория не относится к территориям муниципальных районов.

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

Территория кадастрового квартала 73:19:070701 находится в границах зон с особыми условиями использования территории:

1. Охранная зона транспорта, зона охраны искусственных объектов (приаэродромная территория аэродрома «Ульяновск (Баратаевка)», юго-восточнее с. Баратаевка, г. Ульяновска) реестровый номер ЗОУИТ 73:00-6.496, 73:00-6.497, 73:00-6.498, 73:00-6.502.

Размещение в границах приаэродромной территории элементов благоустройства, объектов капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры возможно с учётом соблюдения правил, определённых Воздушным кодексом Российской Федерации.

2. Санитарно – защитная зона железной дороги.

Размещение в границах СЗЗ железной дороги объектов капитального строительства, элементов благоустройства, инженерной и транспортной инфраструктуры регулируется СП 42.13330.2016. Цель СЗЗ – обеспечение защиты от следующих вредных и опасных факторов: выбросы опасных веществ в атмосферу; шум и вибрация от железнодорожных составов; возможность возникновения аварий в связи со взрыва – и пожароопасными веществами и материалами, которые перевозят в вагонах и цистернах, а также их распыление в атмосфере; снижение риска аварий с другими транспортными средствами и наездов на людей; влияние силового поля линии электропередачи. Зависит от мощности прохождения тока и рассчитывается отдельно; риск возникновения эпидемии в связи с загрязнениями, которые образуют пассажиры поезда.

3. Охранная зона инженерных коммуникаций, зона охраны искусственных объектов (охранная зона Электросетевого комплекса №10 напряжением 10-0,4 кв ВЛ-10 кВ №3 от п/ст 110/10 Отрада) реестровый номер ЗОУИТ 73:19-6.133

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

**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**

Настоящим проектом не предусмотрено включение территорий в границы населённого пункта, а также исключение территорий из его границ. Сведения о границах населенного пункта города Ульяновска 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 границ городского округа, границ существующих населённых пунктов,  
входящих в состав городского округа**

**Фрагмент**

Материалы по обоснованию проекта внесения  
изменений в Генеральный план города Ульяновска в части  
территории кадастрового квартала 73:19:070701,  
расположенной в Ленинском районе города Ульяновска

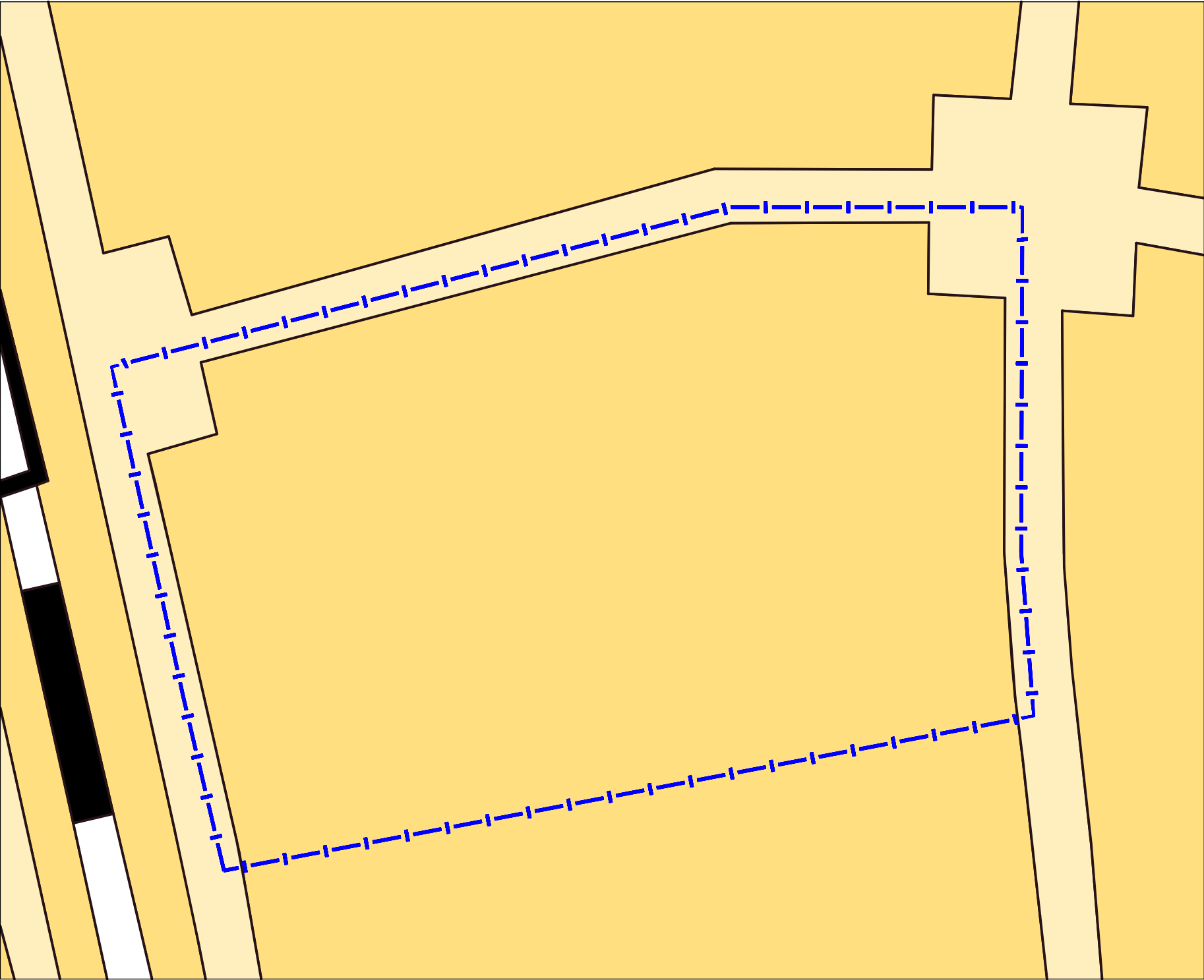
**Условные обозначения**

**Границы**

 территории, в отношении которой подготовлен  
проект внесения изменений

**Категории земель**

 в границах города  
земли населённых пунктов



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 73:19:070701,  
расположенной в Ленинском районе города Ульяновска

Условные обозначения

Границы

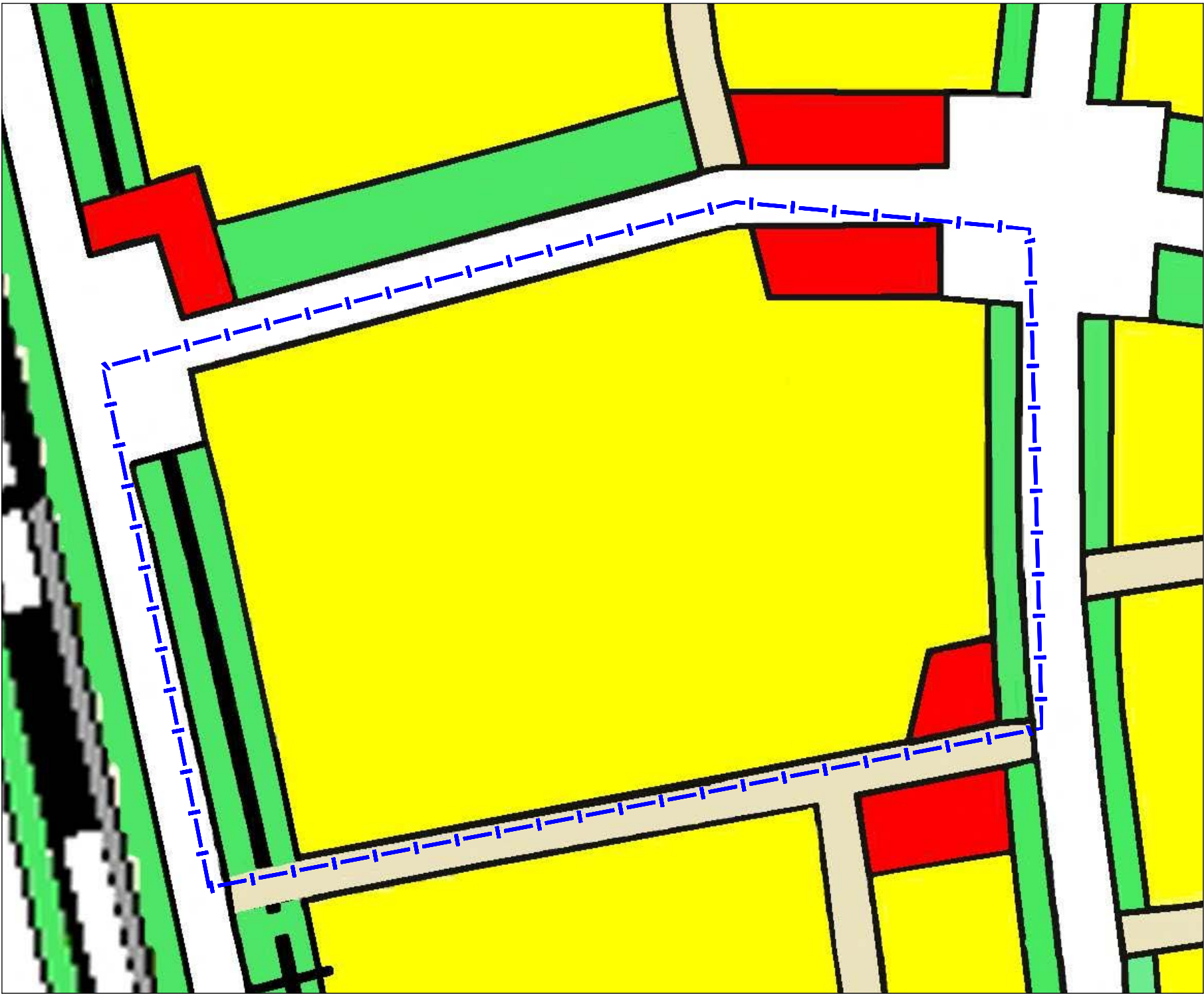
-  территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
-  санитарно-защитных зон

Территории

- жилой застройки
-  коттеджной и усадебной застройки
-  общественной застройки
-  общественных центров с сопутствующей жилой застройкой
-  зеленых насаждений общего пользования
-  прочие

Транспортно-инженерные объекты  
и коммуникации

- городские магистральные улицы и дороги
-  районного значения
-  железные дороги общего пользования

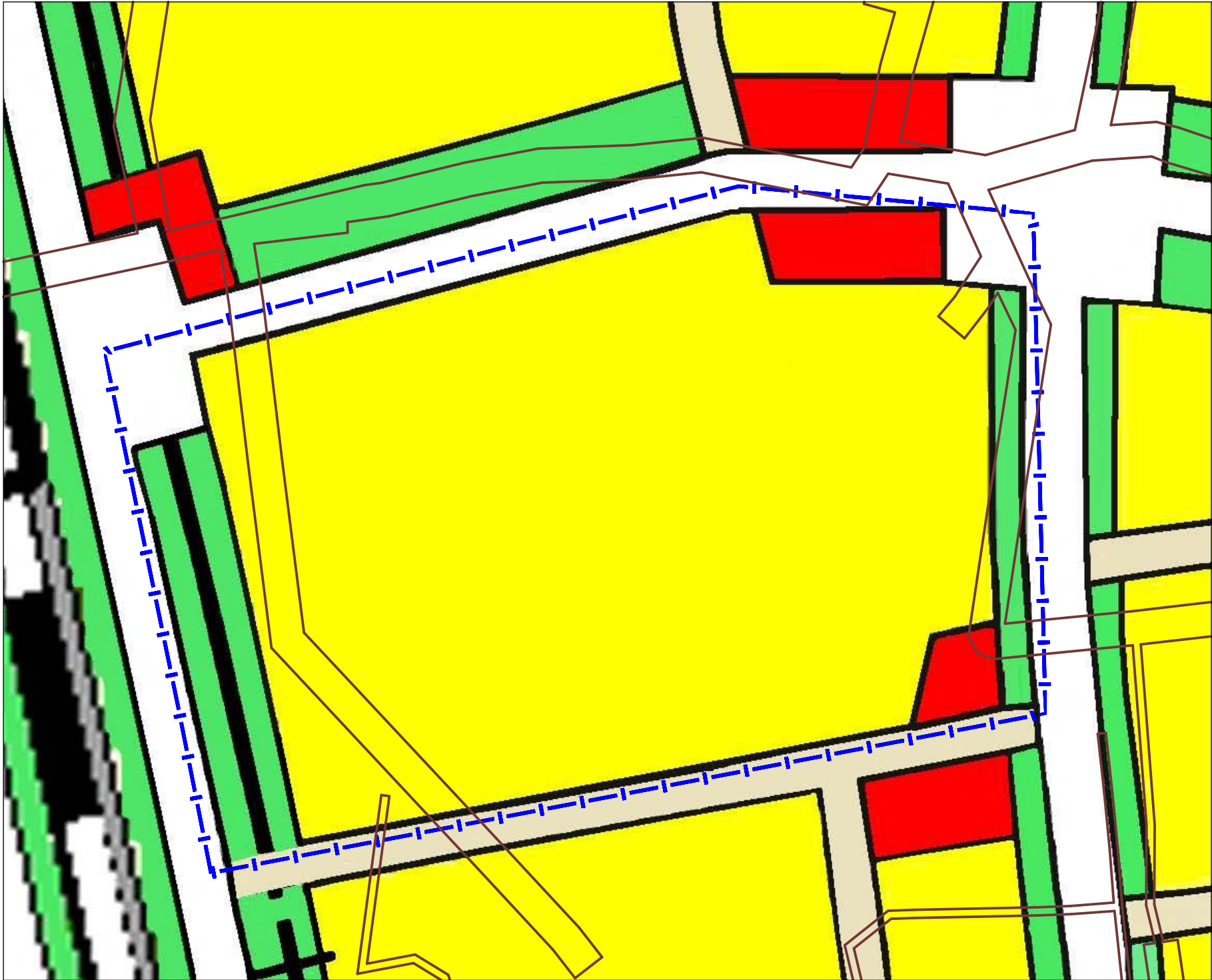


Примечания.

1. Существующие и строящиеся объекты местного значения в границах проектирования 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, лесопарков

Фрагмент



Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска в части территории кадастрового квартала 73:19:070701, расположенной в Ленинском районе города Ульяновска

Границы

- территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
- санитарно-защитных зон
- охранных зон инженерных коммуникаций

Территории

- жилой застройки
- коттеджной и усадебной застройки
- общественной застройки
- общественных центров с сопутствующей жилой застройкой
- зеленых насаждений общего пользования
- прочие

Транспортно-инженерные объекты

и коммуникации

- городские магистральные улицы и дороги
- районного значения
- железные дороги общего пользования

**Примечания.**  
1. Особые экономические зоны в границах проектирования отсутствуют;  
2. Объекты культурного наследия в границах проектирования отсутствуют;  
3. Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения на проектируемой территории отсутствуют;  
4. Лесничества, лесопарки в границах проектирования отсутствуют;  
5. Проектируемая территория расположена на территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера - ЗОУИТ охранная зона инженерных коммуникаций, ЗОУИТ приаэродромная территория аэродрома "Ульяновск (Баратаевка)" юго-восточнее с. Баратаевка, г. Ульяновск.



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 73:19:070701,  
расположенной в Ленинском районе города Ульяновска

Условные обозначения

Границы

-  территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений
-  санитарно-защитных зон

Территории

- жилой застройки
-  коттеджной и усадебной застройки
- общественной застройки
-  общественных центров с сопутствующей жилой застройкой
-  зеленых насаждений общего пользования
-  прочие

Транспортно-инженерные объекты  
и коммуникации

- городские магистральные улицы и дороги
-  районного значения
-  железные дороги общего пользования

Примечание. Иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов местного значения городского округа в границах проектирования 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, вступил в силу с 01.03.2022);
- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 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 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населённых пунктов. Правила градостроительного проектирования»;