

Приложение _____

к Распоряжению Министерства имущественных
отношений и архитектуры Ульяновской области
от 30.05.2025 № 1343-од _____

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСШТАБ»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МО "ГОРОД УЛЬЯНОВСК"
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 27.11.2020 № 1855
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ОГРАНИЧЕННОЙ
ПРОСПЕКТОМ ЛИВАНОВА, ПРОСПЕКТОМ АВИАСТРОИТЕЛЕЙ,
ПРОСПЕКТОМ ГЕНЕРАЛА ТЮЛЕНЕВА И УЛИЦЕЙ ЕРЕМЕЦКОГО**

Проект планировки территории
Основная часть

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСШТАБ»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МО "ГОРОД УЛЬЯНОВСК"
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 27.11.2020 № 1855
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ОГРАНИЧЕННОЙ
ПРОСПЕКТОМ ЛИВАНОВА, ПРОСПЕКТОМ АВИАСТРОИТЕЛЕЙ,
ПРОСПЕКТОМ ГЕНЕРАЛА ТЮЛЕНЕВА И УЛИЦЕЙ ЕРЕМЕЦКОГО**

Проект планировки территории
Основная часть

Директор

_____ А.Г. Туранов

Инов. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проект внесения изменений в проект планировки территории Заволжского района МО" город Ульяновск" утвержденный постановлением администрации города Ульяновска от 27.11.2020 № 1855 применительно к территории ограниченной проспектом Ливанова, проспектом Авиастроителей, проспектом Генерала Тюленева и улицей Еремецкого.

Проектом вносятся изменения в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:24:021011:3119.

Территории, в отношении которой разработан проект внесения изменений в проект планировки территории согласно распоряжению Правительства Ульяновской области от 19.01.2021 №13-пр и распоряжению Правительства Ульяновской области от 05.12.2023 № 593-пр, присвоен статус особо значимого проекта жилищного строительства.

Настоящим проектом не предусматривается увеличение объемов строящегося жилья. Общая площадь жилого фонда в границах территории, в отношении которой разработан проект внесения изменений, составляет 116283 кв.м.

В настоящее время в границах проектирования введены в эксплуатацию жилые дома № 2, 3, 4, 5 (очередь 2), строятся: дом №1, дом №5 (очередь 1).

Проектом планировки в пределах проектируемой территории предусматривается установление зон планируемого размещения объектов:

- среднеэтажной жилой застройки.

В границы проектирования входят границы зон планируемого размещения объектов, ранее утверждённые документацией по планировке территории:

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки);
- коммунального обслуживания;
- религиозного обслуживания;
- дошкольного, начального и среднего образования;
- объектов торговли;
- земельных участков (территорий) общего пользования;
- объектов торговли, досуга и развлечения, для иных видов использования.

						313-2020-2 ПЗ		
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП		Макрушин				Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	1
Исполнитель		Габдрахимова				ООО «Масштаб»		

Зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и среднеэтажной жилой застройки занимает часть существующего квартала, ограниченного проспектом Ливанова, Авиастроителей, Генерала Тюленева и ул. Еремецкого. На данной территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов переменной этажностью. Площадь территории под многоэтажную и среднеэтажную жилую застройку, в т.ч. под проектируемую среднеэтажную жилую застройку со встроен-пристроенными помещениями нежилого назначения составляет 8,4 га.

Уточненная площадь земельных участков, находящихся в границах проектируемой территории по сведениям ЕГРН составляет 24,04га.

На данный момент вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 73:24:021011:3119 – «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))». После внесения изменений в проект планировки территории планируется изменение вида разрешенного использования на «среднеэтажная жилая застройка» в соответствии с планируемым использованием территории и правилами землепользования и застройки.

В границах проектирования не предусматривается размещение объектов местного, регионального и федерального значения, а также объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

На проектируемой территории представлена многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка.

В границах проектируемой территории расположен существующий торговый центр, религиозный объект, детский сад и школа.

В границах земельного участка с кадастровым номером 73:24:021011:3119 располагается 2 здания, подлежащие сносу.

Территория, в отношении которой разработан проект расположена в радиусе доступности следующих социальных объектов (см. чертеж. «Схема обеспеченности территории объектами образования и социального обслуживания населения»):

- Детский сад №100;
- Детский сад №90;
- Детский сад №14;
- Губернаторский инженерный лицей №102;
- Авторский лицей Эдвардса №90;
- Гимназия №65;
- Городская поликлиника №6;
- Поликлиническое отделение №1.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					2

В основу благоустройства проектируемого жилого комплекса заложена идея создания обособленного дворового пространства жилых домов, с полным набором площадок, необходимых для комфортного проживания жителей: детскими, спортивными, отдыха. Площадки оборудуются малыми архитектурными формами. Вся территория, свободная от застройки и твердых покрытий, озеленяется (выполняется устройство газонов, цветников, посадка деревьев и кустарников).

Для обеспечения планируемого населения местами хранения автомобилей запроектированы открытые стоянки для хранения и паркования на территориях жилых домов (вне зон дворового пространства).

Для обеспечения доступа (транспортного и пешеходного) к объектам капитального строительства предусмотрена сеть проездов. Проезды расположены в границах жилых домов.

Доступ к территории жилой застройки обеспечен с проспекта Авиастроителей, ул. Еремецкого, проспекта Ливанова.

На проектируемой территории проектом не планируется строительство объектов федерального и регионального значения.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					3

Объекты по продаже непродовольственных товаров	Торговый центр «Парус» (просп. Авиастроителей, 7А)
Предприятия общественного питания	Во встроенных помещениях проектируемых МКД и множество объектов на прилегающей территории
Бани	«Зазеркалье» (ул. Карбышева, 30)
Гостиницы	Яхонты Авиатор (просп. Ленинского Комсомола, 27А)
Участковый пункт полиции	Карбышева, 32

•Транспортная инфраструктура

Планировка улично-дорожной сети планируемой территории произведена с учетом местоположения территории в структуре МО «Город Ульяновск» подчинена особенностям рельефа, взаимоувязана с существующей сетью улиц прилегающей территории, с архитектурно-планировочной организацией территории и характером застройки.

Основные въезды на планируемую территорию предполагаются с проспекта Авиастроителей, ул. Еремецкого, проспекта Ливанова

Проектом обеспечивается проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям по внутриквартальным проездам шириной 6 м.

•Общественный транспорт

В настоящее время устроены остановки общественного транспорта вдоль проспекта Авиастроителей и проспекта Ливанова в непосредственной близости от проектируемой территории (максимальная дальность пешеходного подхода составляет 150м). Через существующие остановки общественного транспорта проходят автобусные и троллейбусные маршруты.

•Мероприятия по пожарной безопасности

Планируемая территория попадает в радиус обслуживания существующей специализированной пожарно-спасательной части № 5(г. Ульяновск, проспект Туполева, 11). Время прибытия первого пожарного расчета составляет не более 10 мин (расстояние 2км), что соответствует требованиям ст. 76 ФЗ от 22.07.2008 №123-ФЗ.

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности:

1. Ширина проезжих частей улиц принята не менее 6 метров.
2. Размеры земельных участков позволяют обеспечить нормативные противопожарные разрывы между зданиями.

•Инженерное обеспечение территории

Водоснабжение осуществляется от существующих городских сетей по двум независимым вводам. Подключение дома 6 предусмотрено от существующего водопровода Д400 мм по пр. Авиастроителей, согласно ТУ № 2694-Ю от 23.08.2024.

Размещение водопроводных сооружений принимается в рабочем проектировании проекта.

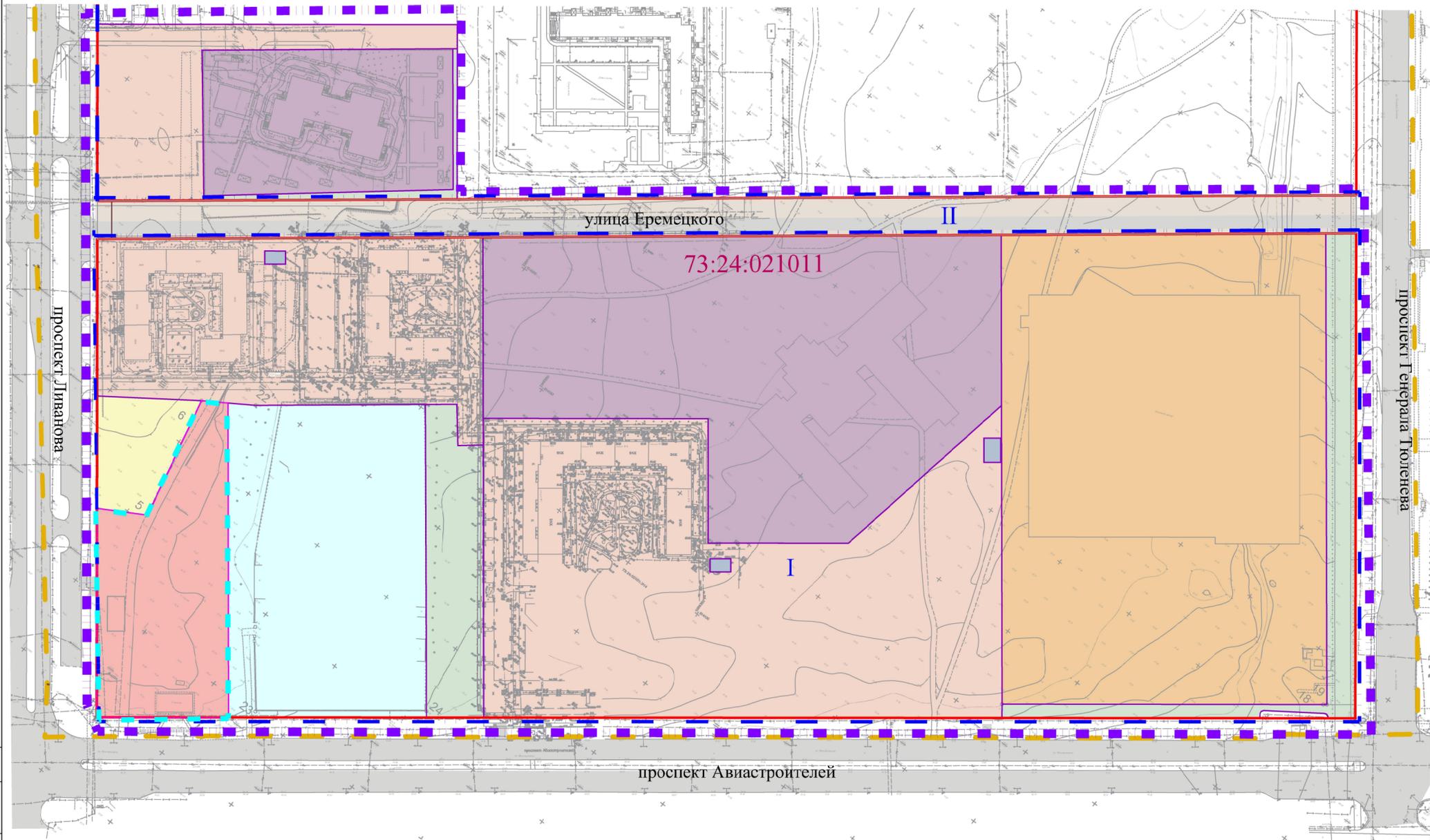
											Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						5

Основные технико-экономические показатели

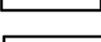
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3	4
1.	Территория в границах разработки проекта планировки территории, площадь проектируемой территории – всего, в т.ч.	га	24,04
1.1	Территория существующей школы	га	4,04
1.2	Территория существующего детского сада	га	1,2
1.2	Территория существующего торгового центра	га	5,12
1.3	Территория объекта религиозного использования	га	2,07
1.4	Территория многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, в т.ч.	га	8,40
1.4.1	среднеэтажной застройки	га	1,1
1.4.2	многоэтажной застройки	га	7,3
1.5	Территория объектов коммунального обслуживания	га	0,03
1.6	Общая площадь зелёных насаждений в границе разработки проекта	га	7,63
1.7	Иные территории	га	0,31
1.8	Площадь территории улично-дорожной сети	га	1,60
2.	Процент застройки	%	60
3.	Коэффициент плотности застройки		
3.1	Коэффициент плотности застройки территории на функциональную зону		0,55
3.2	Коэффициент плотности застройки территории в границах разработки проекта		0,75
4.	Население		
4.1.	Численность населения	человек	3876
4.2.	Плотность населения	чел./га	161
5.	Жилищный фонд		
5.1.	Общая площадь жилых домов	кв. м	127314,17
5.2.	Общая площадь проектируемого жилого фонда	кв. м	116283

**2. Координаты границы территории, в отношении которой
подготовлен проект внесения изменений в проект планировки территории**

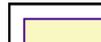
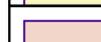
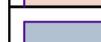
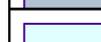
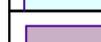
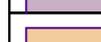
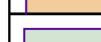
№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	514165,27	2268867,2
2	514289,94	2269034,2
3	514208,87	2269094,77
4	514522,92	2269510,14
5	514280,21	2269691,24
6	513845	2269109,08
7	513849,05	2269103,61



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  граница территории, в отношении которой вносятся изменения в проект планировки территории
-  граница существующего элемента планировочной структуры в границах проекта планировки территории
-  границы зон планируемого размещения объектов ранее утвержденные документацией по планировке территории
-  граница существующих кадастровых кварталов
-  существующие красные линии*, совпадают с границами существующего элемента планировочной структуры

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

-  объекты торговли, досуга и развлечения, для иных видов использования
-  многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
-  коммунального обслуживания
-  религиозного использования
-  дошкольного, начального и среднего образования
-  объектов торговли
-  земельные участки территории общего пользования в границах красных линий
-  земельные участки (территории) общего пользования за границами красных линий

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ:

-  среднеэтажной жилой застройки

I номер существующего элемента планировочной структуры в границах проекта планировки территории

ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

-  линии обозначающие улицы, дороги, проезды, площади, бульвары, территории линейных объектов

Примечание.

1. Красные линии данным проектом не устанавливаются и не отменяются. Существующие красные линии, утверждены постановлением главы города Ульяновска № 5046 от 26.06.2009, постановлением главы города Ульяновска № 2395 от 08.11.2017
 2. Элементы планировочной структуры данным проектом планировки территории не устанавливаются. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки МО "город Ульяновск", утвержденными постановлением администрации г. Ульяновска от 10.08.2021 №1166, с учетом минимальных отступов от границ красных линий и границ земельного участка.

					103-2024-2		
					Проект внесения изменений в проект планировки территории Заволжского района МО "город Ульяновск" утвержденный постановлением администрации города Ульяновска от 27.11.2020 № 1855 применительно к территории ограниченной проспектом Ливанова, проспектом Авиастроителей, проспектом Генерала Тюленева и улицей Еремецкого		
Изм	Колуч.	Лист ?	док	Погн	Дата		
ГИП	Макрушин					Страниц	Листов
Разраб.	Габдрахимова	Основная часть				ПП	1 1
					Чертеж планировки территории М1:2000		ООО "Масштаб"

Согласовано

Подпись и дата

Инв ?подл