

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

Проект внесения изменений в проект планировки территории Засвияжского района муниципального образования «город Ульяновск», утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5293 (с учётом постановления администрации города Ульяновска от 05.08.2020 № 1241, постановления администрации города Ульяновска от 11.11.2021 № 1738), применительно к территории, расположенной в элементе планировочной структуры, ограниченном улицами Шолмова, Промышленной и рекой Свиягой

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Спутник-Сервис"

Проект внесения изменений в проект планировки территории Засвияжского района муниципального образования «город Ульяновск», утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5293 (с учётом постановления администрации города Ульяновска от 05.08.2020 № 1241, постановления администрации города Ульяновска от 11.11.2021 № 1738), применительно к территории, расположенной в элементе планировочной структуры, ограниченном улицами Шолмова, Промышленной и рекой Свиягой

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

Директор



Жалальдинова Г.Р.

2025 г.

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.

Характеристики планируемого развития территории

Проектом внесения изменений в проект планировки территории Засвияжского района муниципального образования «город Ульяновск», расположенной в части кадастрового квартала 73:24:031104 (земельный участок с кадастровым номером 73:24:031104:507), предусмотрено изменение границ существующего элемента планировочной структуры с целью вхождения в его состав земельного участка с кадастровым номером 73:24:031104:507.

В границах проектируемой территории (земельного участка с кадастровым номером 73:24:031104:507) проектом предусмотрено установление зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и среднеэтажной жилой застройки.

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства проектом предусмотрено строительство многоквартирного дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (в том числе коммерческий ДОО, объекты торговли, подземный паркинг). Проектом предусмотрено размещение объекта местного значения: ДОО встроенного типа. Размещение объектов регионального и федерального значения в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории, не предусмотрено. Распоряжением Правительства Ульяновской области от 03.03.2025 г. № 84-пр проекту присвоен статус специального проекта строительства.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	строительства проектом предусмотрено строительство многоквартирного дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (в том числе коммерческий ДОО, объекты торговли, подземный паркинг). Проектом предусмотрено размещение объекта местного значения: ДОО встроенного типа. Размещение объектов регионального и федерального значения в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории, не предусмотрено. Распоряжением Правительства Ульяновской области от 03.03.2025 г. № 84-пр проекту присвоен статус специального проекта строительства.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата				Лист
								1

**Каталог координат характерных точек границ территории,
в отношении которой разрабатывается проект внесения
изменений в проект планировки территории**

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	502 665,14	2 252 303,81
2	502 761,44	2 252 366,81
3	503 099,65	2 252 587,65
4	503 030,77	2 252 735,46
5	502 610,27	2 252 508,81
6	502 593,20	2 252 391,09
7	502 597,63	2 252 388,26
8	502 605,47	2 252 382,55
9	502 612,77	2 252 376,54
10	502 619,40	2 252 370,24
11	502 625,93	2 252 362,78
12	502 631,48	2 252 354,98
13	502 635,05	2 252 348,90

**Функционально-планировочный баланс территории,
в отношении которой разрабатывается проект**

Таблица 1

№	Наименование территории	Ед. изм	В границах проектируемой территории	
			площадь	%
1	Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории	м ²	95 701	
2	Площадь существующего элемента планировочной структуры	м ²	89 409	
3	Площадь планируемого элемента планировочной структуры	м ²	95 701	100
	в т.ч. площадь застройки (проектируемой)	м ²	10 993	11,5
	площадь застройки существующей (объектов незавершенного строительства)	м ²	15565,37	16,3
	площадь твёрдых покрытий, включая площадки благоустройства (за границами пятна проект. застройки)	м ²	8 050	8,4
	площадь озеленения (за границами пятна проект. застройки)	м ²	61 193	63,9

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		Лист
						2

Функционально-планировочный баланс проектируемой территории

Таблица 2

№	Наименование территории	Ед. изм	В границах проектируемой территории	
			площадь	%
1	Площадь проектируемой территории (земельного участка с кадастровым номером 73:24:031104:507)	м ²	22 943	100
2	Площадь застройки	м ²	10 993	
	в т.ч. площадь застройки, не занятая площадками, твердыми покрытиями и озеленением	м ²	4 310	18,8
3	Площадь твердых покрытий проездов и тротуаров	м ²	10 264	44,7
4	Площадь покрытий площадок для игр детей, занятий физкультурой и отдыха взрослых	м ²	2 305	10,1
5	Площадь покрытий территории ДОО	м ²	530	2,3
6	Площадь озеленения	м ²	5 534	24,1

Примечания.

В площадь застройки, согласно проекту, помимо самих жилых объемов, включена стилобатная часть, объединяющая здание. На крыше стилобатной части предусмотрено всё дворовое благоустройство, включая территорию ДОО. Процент застройки применительно к проектируемой территории составляет 47,9% (уточняется на этапе проектирования, но не может превышать 60%), однако в балансе территории он не фигурирует по причине того, что в границах пятна застройки так же предусмотрено озеленение, площадки благоустройства и твердые покрытия.

Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению

Таблица 3

Наименование	Показатель	Ед. изм	Кол-во
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка	Общее количество квартир	ед.	583
	Общая площадь квартир	м ²	32 059
	Количество этажей	эт.	1 - 17
Встроенно-пристроенные объекты коммерческого назначения	Общая площадь	м ²	2 933
	Полезная площадь	м ²	2 211
	Количество этажей	эт.	1 - 2

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		Лист	
							3

Встроенно-пристроенные объекты социального назначения (коммерческая ДОО)	Общая площадь	м ²	722
	Количество этажей	эт.	1
Подземный паркинг	Общая площадь	м ²	6 980
	Вместимость	м-м	116

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1.1	Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект	га	95 701	95 701
1.1.2	Из общей площади территории проектирования территории общего пользования (территории УДС)	га	6 292	---
1.2	Процент застройки элемента планировочной структуры	%	16,3	27,7
1.3	Процент застройки проектируемой территории	%	---	47,9
1.4	Коэффициент плотности застройки в отношении функциональной зоны		---	1,04
1.5	Коэффициент плотности застройки в отношении элемента планировочной структуры		---	0,84
1.6	Общая площадь проектируемых зданий	м ²	---	56 805
2.	Население			
2.1	Численность населения (расчетная)	чел.	---	1 068
2.2	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	---	30
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир	м ²	---	32 059
3.2	Этажность застройки	эт.	---	1 - 17
3.3	Количество квартир	кв.	---	583
4	Коммерческие объекты			
4.1.1	Общая площадь коммерческих объектов	м ²	---	2 933

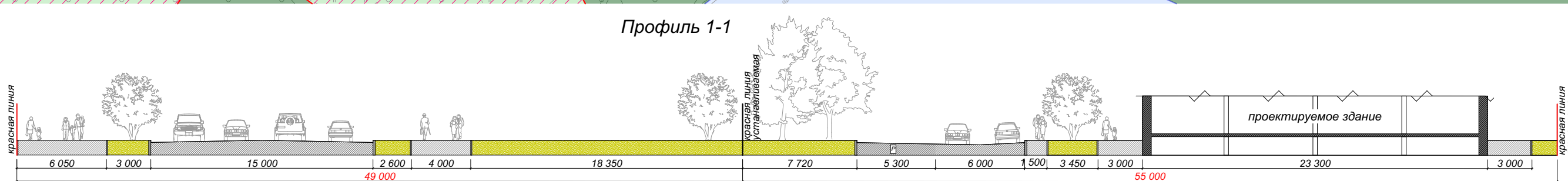
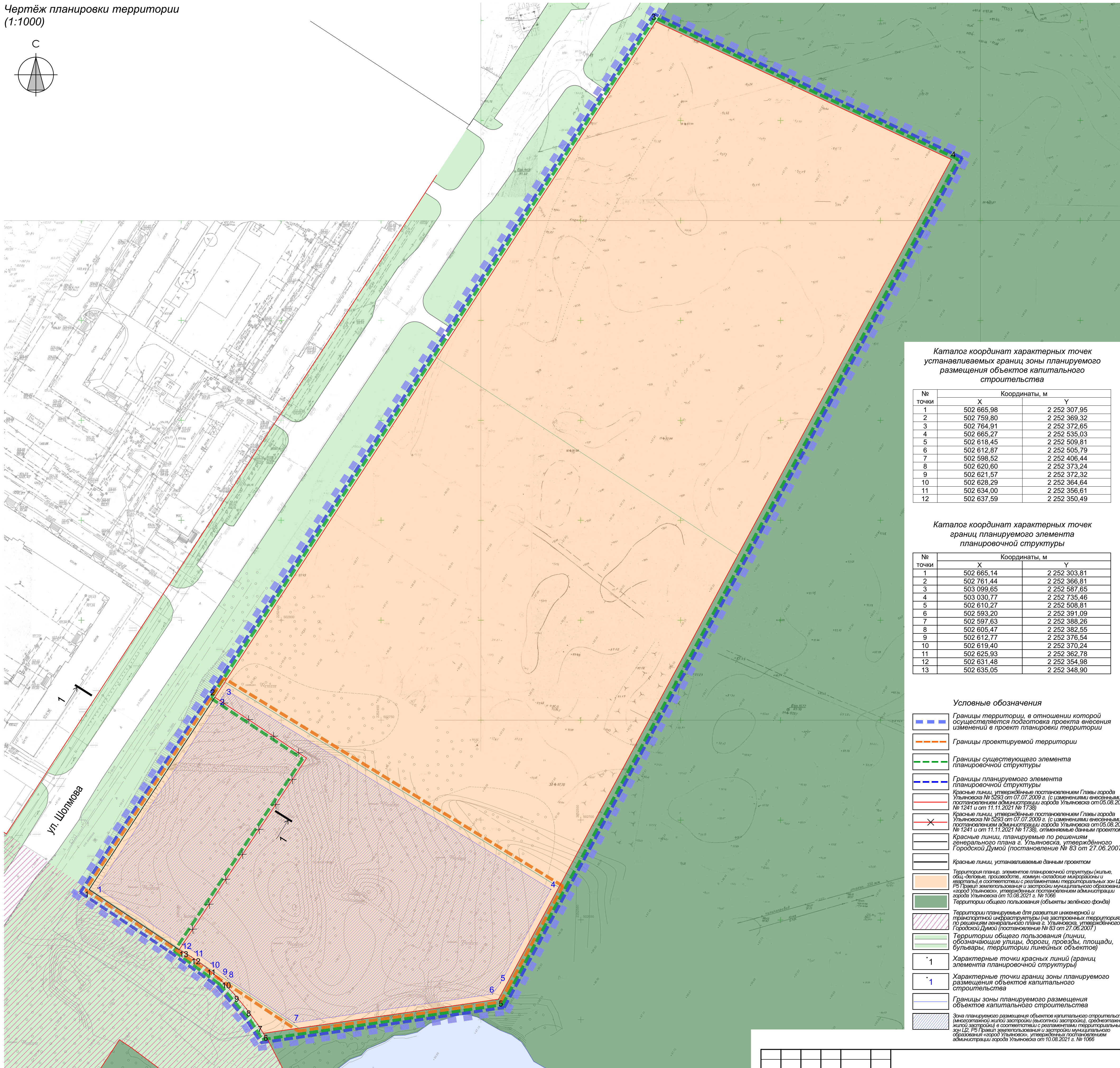
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции 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

Развитие проектируемой территории предусматривается в три этапа. Первым этапом предусмотрена разработка и утверждение документации по планировке территории. Вторым этапом предусмотрено архитектурно-строительное проектирование объекта в срок с 2025 – 2027 г.г. Третий заключительный этап развития территории предусматривает строительство объекта и благоустройство территории в срок с 2027 – 2031 г.г. К третьему этапу относится строительство ДОО и объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе локальных очистных сооружений. Сроки строительства указаны ориентировочно и могут корректироваться в ходе строительства.

Согласно информации Главного управления МЧС России по Ульяновской области №ИВ-177-9302 от 06.11.2024 г., проектируемая территория находится в районе выезда 4 пожарно-спасательной части 5 ПСО ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Ульяновской области (ул. Промышленная, 6). Время прибытия первого пожарного подразделения составит не более 10 минут.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата				7



							Проект внесения изменений в проект планировки территории Завьяловского района муниципального образования «Город Ульяновск», утвержденный постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5293 (с учетом постановления администрации города Ульяновска от 05.08.2020 № 1241; постановление администрации города Ульяновска от 11.11.2021 № 1789), применительно к территории, расположенной в элементе плановой структуры, ограниченной улицами Шопова, Промышленной и рекой Сивая)			
Изм.	Коп.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Баскаков							ППТ	1	1
							Чертеж планировки территории (1:1000)	ООО "Спутник-Сервис "		