

Общество с ограниченной ответственностью
«Стройгидравлика»

Проект внесения изменений в проект планировки территории Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск», утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 26.06.2009 г. № 5046, и проект межевания территории, утверждённый распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од, применительно к части территории, расположенной в элементах планировочной структуры, ограниченных улицей Рябиновой, проспектами Туполева, Созидателей, Зырина

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

2026 г.

Приложение
к распоряжению Министерства
имущественных отношений,
градостроительной деятельности
и цифрового развития Ульяновской области
№1854-од от « 30 » _____ июня _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Стройгидравлика»

Проект внесения изменений в проект планировки территории
Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск»,
утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 26.06.2009 г.
№ 5046, и проект межевания территории, утверждённый распоряжением
Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской
области от 05.12.2024 № 3906-од, применительно к части территории,
расположенной в элементах планировочной структуры, ограниченных
улицей Рябиновой, проспектами Туполева, Созидателей, Зырина

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

Директор

К. Р. Шихляров

2026 г.

Обозначение	Наименование	Примечание
ППТ1-С	Содержание тома 1	
ППТ1-ТЧ	Раздел 1 «Основная часть проекта планировки территории. Положения»	
ППТ1-ГЧ	Раздел 2 «Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть»	
ППТ1-ГЧ.1	Чертеж планировки территории (1:2000)	

Раздел 1

Основная часть проекта планировки территории.
Положения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ПШТ1-ТЧ	Лист	
						1	

Лист	Наименование	Примечание
2	Содержание раздела 1	
3	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 человека 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	
6	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	
8	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо); сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)	

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

ППТ1-ТЧ

Лист

2

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 человека 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

Проект внесения изменений в проект планировки территории Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск», утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 26.06.2009 г. № 5046, применительно к территории, расположенной в элементах планировочной структуры, ограниченных улицей Рябиновой, проспектами Туполева, Созидателей, Зырина, разработан с целью строительства многоэтажного жилого комплекса со встроенными и пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения (ЖК «Гордость»).

В отношении элементов планировочной структуры, ограниченных улицей Рябиновой, проспектами Туполева, Созидателей, Зырина, ранее были утверждены проекты внесения изменений в документацию по планировке территории: распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 г. № 3906-од; распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 г. № 4095-од; распоряжением Министерства имущественных отношений, градостроительной деятельности и цифрового развития Ульяновской области от 10.12.2025 г. № 3028-од; распоряжением Министерства имущественных отношений, градостроительной деятельности и цифрового развития Ульяновской области от 26.12.2025 г. № 3209-од.

Проектом не предусмотрено изменение границ существующих элементов планировочной структуры (красных линий).

В границах элементов планировочной структуры проектом определены границы проектируемой территории, включающей в себя территорию масштабного инвестиционного проекта (в соответствии с распоряжением Правительства Ульяновской области от 19.12.2022 г. № 660-пр) и территорию земельного участка с кадастровым номером 73:24:021001:10.

Проектируемая территория состоит из двух территорий, расположенных в двух элементах планировочной структуры, и представляет собой две очереди застройки.

В границах элемента планировочной структуры № 1 размещается 1 очередь строительства, в границах элемента планировочной структуры № 2 размещается 2 очередь строительства.

В отношении проектируемой территории проектом предусмотрено установление двух зон планируемого размещения объектов капитального строительства: многоэтажной жилой застройки (высотной застройки).

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Ишт
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ПШТ1-ТЧ			3

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

№	Наименование территории	Ед. изм	В границах проектируемой территории	
			площадь	%
1.1	Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории*	м ²	496556	
1.2	Площадь элемента планировочной структуры №1 включая территорию земельного участка с кад. номером 73:24:021001:10	м ²	317345	
1.3	Площадь проектируемой территории 1 очереди (в границах элемента №1)	м ²	34048	100
1.3.1	Площадь застройки проектируемых ОКС 1 очереди	м ²	11360	33,4
1.3.2	Площадь озеленения проектируемой территории 1 очереди**	м ²	6810	20,0
1.3.3	Площадь твердых покрытий проектируемой территории 1 очереди	м ²	15878	46,6
1.3.4	Площадь зоны планируемого размещения ОКС №1	м ²	29095	
1.4	Площадь элемента планировочной структуры №2	м ²	179211	
1.4.1	Площадь проектируемой территории 2 очереди (в границах элемента №2)	м ²	32756	100
1.4.2	Площадь застройки проектируемых ОКС 2 очереди	м ²	11680	35,6
1.4.3	Площадь озеленения проектируемой территории 2 очереди**	м ²	7230	22,1
1.4.4	Площадь твердых покрытий проектируемой территории 2 очереди	м ²	13846	42,3
1.4.5	Площадь зоны планируемого размещения ОКС №2	м ²	26298	

*В площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории, помимо территории элементов планировочной структуры, входит вся территория земельного участка с кадастровым номером 73:24:021001:10.

**В площадь озеленения проектируемой территории включено озеленение не разграниченных территорий, входящих в состав проектируемой территории. Проектом предусмотрено озеленение и благоустройство территории, расположенной над подземными паркингами. Таким образом, озеленение и благоустройство территории планируется как за границами пятна застройки, так и в границах.

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

ППТ1-ТЧ

Лист

4

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. Изм.	Современное состояние на 2026 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории (общая площадь элементов планировочной структуры с учетом территории земельного участка 73:24:021001:10)	м ²	496556	496556
1.2.1	Площадь проектируемой территории 1 очереди (в границах элемента №1)	м ²		34048
1.2.2	Площадь проектируемой территории 2 очереди (в границах элемента №2)	м ²		32756
1.3.1	Процент застройки территории в границах элемента планировочной структуры №1	%		22,0
1.3.2	Процент застройки территории в границах элемента планировочной структуры №2	%		24,5
1.4.1	Процент застройки в границах проектируемой территории 1 очереди	%		33,4
1.4.2	Процент застройки в границах проектируемой территории 2 очереди	%		35,6
1.5	Коэффициент плотности застройки в отношении функциональной зоны, в границах которой находится проектируемая территория			1,14
2.	Население			
2.1	Численность населения проектируемой территории 1 очереди	чел.		1902
2.2	Численность населения проектируемой территории 2 очереди	чел.		1493
3	Жилищный фонд проектируемой территории			
3.1.1	Общая площадь квартир 1 очереди	м ²		57060,2
3.1.2	Общая площадь квартир 2 очереди	м ²		44800
3.2.1	Площадь застройки 1 очереди	м ²		11360
3.2.2	Площадь застройки 2 очереди			11680
3.3.1	Этажность застройки 1 очереди	эт.		2, 10, 14, 20, 24
3.3.2	Этажность застройки 2 очереди	эт.		14, 24
3.4.1	Количество квартир 1 очереди	кв.		1136
3.4.2	Количество квартир 2 очереди	кв.		896
4	Помещения коммерческого и социального назначения проектируемой территории			
4.1	Общая площадь коммерческих помещений 1 очереди	м ²		5083,65
4.2	Площадь кабинета врача общей практики 1 очереди	м ²		34
4.3	Общая площадь коммерческих	м ²		2561

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

ППТ1-ТЧ

Лист

5

	помещений 2 очереди			
4.4	Площадь кабинета врача общей практики 2 очереди	м ²		39
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Парковочные места проектируемые			944
5.1.1	в т.ч. открытого типа в границах проектируемой территории			495
5.1.2	в т.ч. закрытого типа (подземные)			449
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление жилых объектов	м ³ / мес	---	25 666,2
6.2	Водоотведение жилых объектов	м ³ / мес	---	25 666,2
6.3	Электропотребление жилых объектов	кВт•ч/год	---	6348650
6.4	Газопотребление жилых объектов	м ³ / год	---	1018500
6.5	Теплоснабжение жилых объектов	ккал/час	---	3833916,0678
6.5	Количество твердых бытовых отходов	л / год	---	3395000

Технико-экономические показатели могут корректироваться при разработке проектной документации.

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

Обеспечение населения проектируемых жилых домов системами социального и коммунально-бытового назначения предусмотрено за счет существующих и проектируемых объектов.

Обеспечение населения услугами дошкольного образования с учетом решения заседания Комиссии № 38 от 10.06.2026 предусмотрено за счет существующих ДОО в радиусе пешеходной доступности 800 метров (согласно информации, предоставленной Первым заместителем Главы города Ульяновска (№73-ИОМСУ-24.03/11722 от 18.06.2026 г.): детский сад № 218, детский сад № 169.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ППТ1-ТЧ	Лист
						6

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо); сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Развитие проектируемой территории предусматривается в две очереди, состоящие из девяти этапов.

Первая очередь строительства включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами: 73:24:021001:14848, 73:24:021001:14849, 73:24:021001:14850, 73:24:021001:10. Строительство первой очереди предусматривается в пять этапов.

Первый и второй этапы предусматривают строительство многоэтажного жилого дома переменной этажностью 10, 20 этажей со встроенными объектами коммерческого и социального назначения (отделением врача общей практики). Сроки реализации первого этапа: 4 кв. 2025 г. - 2 кв. 2028 г. Сроки реализации второго этапа: 3 кв. 2026 г. - 2 кв. 2028 г.

Третий этап предусматривает строительство десятиэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. Сроки реализации третьего этапа: 4 кв. 2026 г. - 4 кв. 2028 г.

Четвертый и пятый этапы предусматривают строительство комплекса зданий, состоящего из трёх жилых башен этажностью 14 и 24 этажа, пристроенного двухэтажного блока коммерческого назначения и большого подземного паркинга, размещающегося под дворовой территорией. Сроки реализации четвертого этапа: 3 кв. 2027 г. - 4 кв. 2031 г. Сроки реализации пятого этапа: 4 кв. 2027 г. - 4 кв. 2031 г.

Вторая очередь строительства включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами: 73:24:021001:94, 73:24:021001:76, а также территорию между ними, государственная собственность на которую не разграничена. Строительство второй очереди предусматривается в четыре этапа.

Первый этап предусматривает строительство четырнадцатэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. Сроки реализации первого этапа: 3 кв. 2028 г. - 3 кв. 2031 г.

Второй, третий и четвертый этапы второй очереди предусматривают строительство комплекса зданий, включающего в себя 4 жилые башни этажностью 14 и 24 этажа, объединённые подземным паркингом и общим дворовым пространством. В рамках второго этапа предусмотрено строительство двух башен 14 и 24 этажа со встроенными объектами коммерческого и социального назначения (отделение общей врачебной практики), а также подземного паркинга. В рамках третьего этапа предусмотрено строительство четырнадцатэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. В рамках четвертого этапа предусмотрено строительство двадцатичетырёхэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. Сроки реализации второго этапа: 4 кв. 2028 г. - 4 кв. 2032 г. Сроки реализации третьего этапа: 2 кв. 2029 г. - 2 кв. 2032 г. Сроки реализации четвертого этапа: 4 кв. 2029 г. - 4 кв. 2032 г.

Строительство жилых домов будет вестись параллельно с прокладкой инженерных коммуникаций и благоустройством территории.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Второй, третий и четвертый этапы второй очереди предусматривают строительство комплекса зданий, включающего в себя 4 жилые башни этажностью 14 и 24 этажа, объединённые подземным паркингом и общим дворовым пространством. В рамках второго этапа предусмотрено строительство двух башен 14 и 24 этажа со встроенными объектами коммерческого и социального назначения (отделение общей врачебной практики), а также подземного паркинга. В рамках третьего этапа предусмотрено строительство четырнадцатизэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. В рамках четвертого этапа предусмотрено строительство двадцатичетырёхэтажного жилого дома со встроенными объектами коммерческого назначения. Сроки реализации второго этапа: 4 кв. 2028 г. - 4 кв. 2032 г. Сроки реализации третьего этапа: 2 кв. 2029 г. - 2 кв. 2032 г. Сроки реализации четвертого этапа: 4 кв. 2029 г. - 4 кв. 2032 г.					
		Строительство жилых домов будет вестись параллельно с прокладкой инженерных коммуникаций и благоустройством территории.					
Инв. № подл.						ПШТ1-ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			8

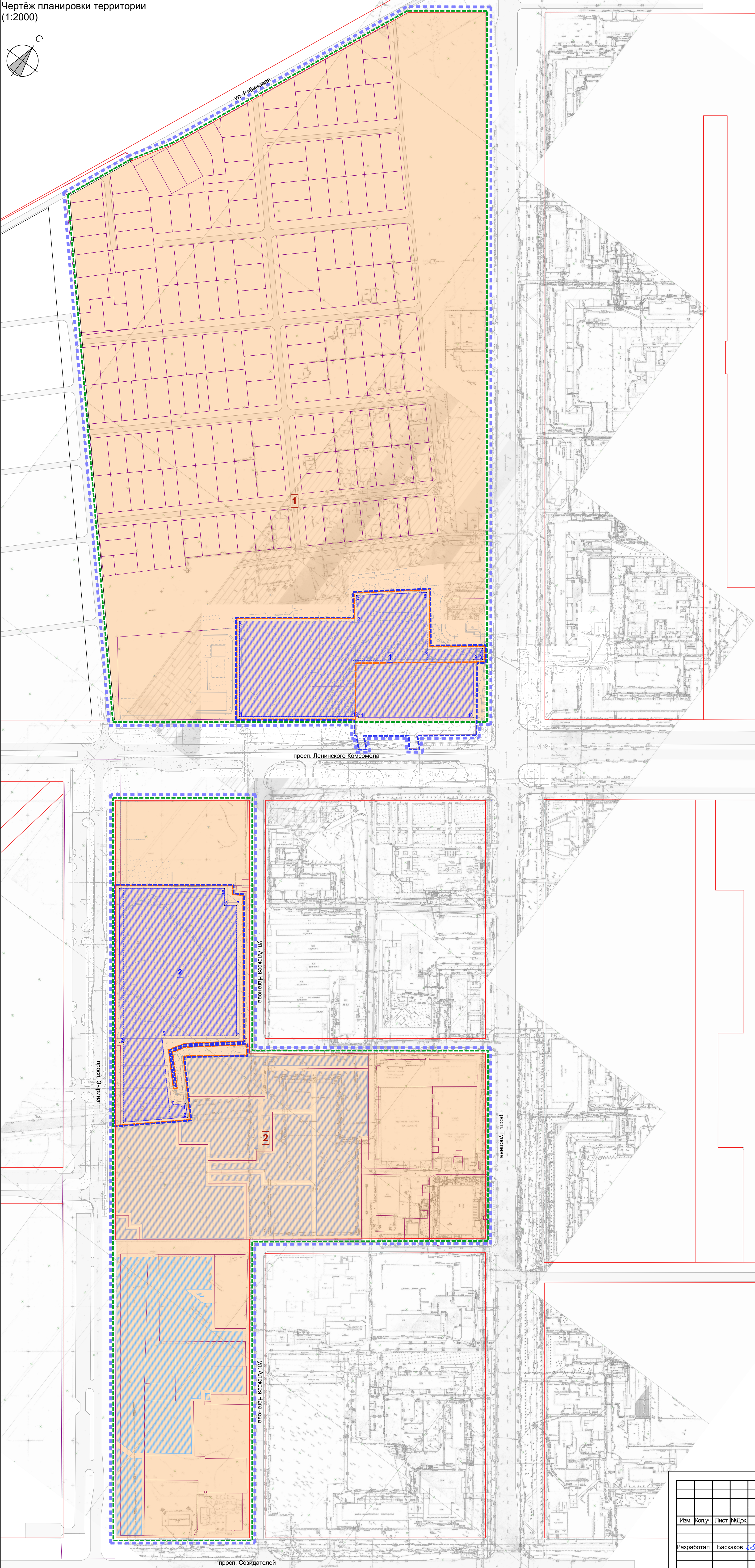
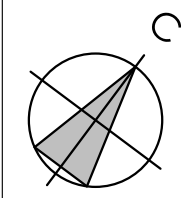
Сроки строительства могут быть скорректированы застройщиком в процессе реализации проекта.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ПШТ1-ТЧ	Лист	
						9	

Раздел 2

**Основная часть проекта планировки территории.
Графическая часть**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ПШТ1-ГЧ	Лист	
						9	



Каталог координат характерных точек границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №1

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	512 570.34	2 268 853.94
2	512 656.06	2 268 789.90
3	512 735.15	2 268 895.74
4	512 757.83	2 268 877.81
5	512 807.54	2 268 938.93
6	512 756.96	2 268 977.39
7	512 794.34	2 269 026.54
8	512 784.74	2 269 033.75
9	512 778.91	2 269 026.07
10	512 726.39	2 269 064.39
11	512 649.20	2 268 961.08
12	512 649.97	2 268 960.51

Каталог координат характерных точек границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	512 128.09	2 269 021.77
2	512 199.50	2 268 968.41
3	512 197.18	2 268 965.31
4	512 335.52	2 268 861.32
5	512 406.11	2 268 955.84
6	512 390.89	2 268 967.34
7	512 398.72	2 268 977.74
8	512 281.76	2 269 065.62
9	512 231.61	2 268 998.46
10	512 173.96	2 269 051.49
11	512 186.88	2 269 065.47
12	512 175.53	2 269 075.97

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории
- Границы проектируемой территории
- Границы МайП
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Красные линии, утверждённые постановлением мэрии города Ульяновска № 5046 от 26.06.2009 г. (в редакции распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 3906-од от 05.12.2024 г.)
- Красные линии, планируемые по решениям генерального плана г. Ульяновска, утвержденного Городской Думой (постановление № 83 от 27.06.2007 г.)
- Границы существующих земельных участков
- Территория элементов планировочной структуры (жилые, общественно-деловые, производственные, коммунально-опасные микрорайоны и кварталы)
- 1

Условные номера элементов планировочной структуры, в отношении которых разрабатывается проект
- 1

Условные номера устанавливаемых зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1

Характерные точки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в соответствии с регламентами ПЗЗ)
- Зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) (в соответствии с регламентами ПЗЗ)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства согласно распоряжению Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 3906-од от 05.12.2024 г.
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно распоряжению Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 3209-од от 26.12.2025 г.
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно распоряжению Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 4095-од от 18.12.2024 г.

Примечания.

1. Проектом не предусмотрено изменение границ существующих элементов планировочной структуры.

						ППТ-1-ГЧ		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории Заволжского района муниципального образования город Ульяновск, утвержденный постановлением Главы города Ульяновска от 26.06.2009 г. № 5046, и проект межевания территории, утвержденный распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од, применительно к части территории, расположенной в элементах планировочной структуры, ограниченных улицей Рабичева, проспектами Тугиева, Созидателей, Зарина		
Изм.	Коп.	Лист	№Дж	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист
Разработал	Баскаков	Баскаков			06.26		ППТ	1
						Чертёж планировки территории (1:2000)	ООО «Стройгидравлика»	