

Общество с ограниченной ответственностью

ПРИЗМА



ОГРН 1247400017325 ИНН/КПП 7453359908/745301001
р. сч. 40702810838040011024 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-
БАНК"

к. сч. 30101810100000000964 БИК 046577964
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65
Тел. +79823374133, prizma174@inbox.ru

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК», УТВЕРЖДЕННЫЙ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 07.07.2009
№ 5294, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО
РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК»
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 73:19:074201:2257**

ШИФР: 11Р/25

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

ТОМ 1

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК», УТВЕРЖДЕННЫЙ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 07.07.2009
№ 5294, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО
РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК»
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 73:19:074201:2257**

ШИФР: 11Р/25

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ

ЗАКАЗЧИК: УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА

ДИРЕКТОР ООО «ПРИЗМА»



Е. П. ЛЕВАШОВ

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
ТОМ 1. Проект планировки территории		
Основная часть проекта		
	<i>Графическая часть</i>	
Лист 1	Чертеж планировки территории	1:2000
	<i>Текстовая часть</i>	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. Положения об очередности планируемого развития территории	
ТОМ 2. Проект планировки территории		
Материалы по обоснованию проекта		
	<i>Графическая часть</i>	
Лист 2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры	1:20000
Лист 3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:2000
Лист 3.1	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:200
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000
Лист 5	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства	1:2000
Лист 6	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Вариант 1	1:2000
Лист 7	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Вариант 2	1:2000

Лист 8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000
	<i>Текстовая часть</i>	
ТОМ 3. Проект межевания территории		
Основная часть проекта		
	<i>Графическая часть</i>	
Лист 9	Чертеж межевания территории	1:2000
	<i>Текстовая часть</i>	
ТОМ 4. Проект межевания территории		
Материалы по обоснованию проекта		
	<i>Графическая часть</i>	
Лист 10	Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ	7
	Сведения о красных линиях	7
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 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	11
1.1	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	11
1.2	Характеристика объектов капитального строительства социального и общественно-делового назначения	12
1.3	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	15
1.4	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	16
1.5	Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения	18
1.6	Характеристика планируемого развития территории, в том	18

	числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	
1.7	Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения	18
2	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	21

ВВЕДЕНИЕ

«Проект внесения изменений в проект планировки территории Железнодорожного района муниципального образования «город Ульяновск», утвержденный постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5294, проект межевания территории Железнодорожного района муниципального образования «город Ульяновск» применительно к части территории земельного участка с кадастровым номером 73:19:074201:2257» выполнен ООО «Призма» на основании Контракта № 19-К от 06.08.2025 года.

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

Основанием для разработки документации по планировке территории является постановление администрации города Ульяновска от 05.03.2025 № 179 «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории Железнодорожного района муниципального образования «город Ульяновск», утверждённый постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5294, и подготовке проекта межевания территории Железнодорожного района муниципального образования «город Ульяновск» применительно к части территории земельного участка с кадастровым номером 73:19:074201:2257».

Настоящий проект подготовлен с учетом:

- Проекта планировки территории Железнодорожного района муниципального образования «город Ульяновск», утвержденного постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 № 5294;
- Постановления администрации города Ульяновска № 3244 от 25.07.2013 «О внесении изменений в постановление мэрии города Ульяновска от 07.07.2009 № 5294».

Границы проектирования установлены в Техническом задании на разработку документации.

Площадь участка в границах проектирования – 90,35 га.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 ГК РФ установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно ГК РФ, «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории», «территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади,

улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)».

В проекте принята ширина улиц в красных линиях:

1) ул. Проектная 1 и ул. Проектная 2 – магистральные улицы районного значения – 40 м;

2) улицы местного значения (улицы в зонах жилой застройки) – 25 м, 20 м, 17,5 м.

Таблица № 1

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ точки	X	Y
КОНТУР 1		
1	494132.36	2245394.64
2	494116.66	2245397.52
3	494105.12	2245399.63
4	494093.53	2245418.51
5	494162.67	2245460.99
6	494162.67	2245490.39
7	494167.17	2245490.39
8	494216.32	2245490.39
КОНТУР 2		
1	494167.17	2245490.39
2	494167.17	2245841.11
3	494161.49	2245880.99
4	493781.02	2245880.99
5	493741.02	2245880.99
6	493653.79	2245880.99
7	493364.44	2245880.99
КОНТУР 3		
1	494142.67	2245480.99
2	494142.67	2245860.99
3	494082.67	2245860.99
4	494082.67	2245480.99
1	494142.67	2245480.99
КОНТУР 4		
1	494062.67	2245480.99
2	494062.67	2245860.99
3	494002.67	2245860.99
4	494002.67	2245480.99
1	494062.67	2245480.99
КОНТУР 5		
1	493982.67	2245480.99
2	493982.67	2245860.99
3	493922.67	2245860.99
4	493922.67	2245480.99
1	493982.67	2245480.99
КОНТУР 6		

1	494075.63	2245430.99
2	494083.76	2245435.98
3	494083.76	2245460.99
4	493922.67	2245460.99
5	493922.67	2245433.08
6	493934.08	2245430.99
1	494075.63	2245430.99
КОНТУР 7		
1	493902.67	2245440.79
2	493902.67	2245860.99
3	493842.67	2245860.99
4	493842.67	2245447.75
5	493872.67	2245442.25
6	493880.60	2245440.79
1	493902.67	2245440.79
КОНТУР 8		
1	493822.67	2245451.42
2	493822.67	2245835.40
3	493814.03	2245835.40
4	493781.54	2245835.38
5	493781.02	2245835.38
6	493781.02	2245453.45
1	493822.67	2245451.42
КОНТУР 9		
1	493822.67	2245835.40
2	493822.66	2245860.99
3	493781.02	2245860.99
4	493781.02	2245835.38
КОНТУР 10		
1	493724.44	2245540.99
2	493724.44	2245700.99
3	493524.44	2245700.99
4	493524.44	2245506.09
5	493590.34	2245494.01
6	493590.34	2245540.99
1	493724.44	2245540.99
КОНТУР 11		
1	493590.34	2245494.01

2	493741.02	2245466.38
3	493741.02	2245860.99
4	493724.44	2245860.99
5	493724.44	2245700.99
КОИТYP 12		
1	493704.44	2245720.99
2	493704.44	2245780.99
3	493524.44	2245780.99
4	493524.44	2245720.99
1	493704.44	2245720.99
КОИТYP 13		
1	493704.44	2245800.99
2	493704.44	2245860.99
3	493524.44	2245860.99
4	493524.44	2245800.99
1	493704.44	2245800.99
КОИТYP 14		
1	493504.44	2245520.99
2	493504.44	2245860.99
3	493444.44	2245860.99
4	493444.44	2245520.99
1	493504.44	2245520.99
КОИТYP 15		
1	493364.44	2245540.99
2	493424.44	2245540.99
3	493424.44	2245860.99
4	493364.44	2245860.99
КОИТYP 16		
1	493364.44	2245494.76
2	494081.37	2245363.32
КОИТYP 17		
1	493364.44	2245916.20
2	493373.71	2245915.76
3	493421.39	2245913.56
4	493477.36	2245910.30
5	493507.81	2245908.44
6	493567.86	2245904.86
7	493589.68	2245903.58
8	493646.96	2245899.58
9	493665.76	2245898.40
10	493731.21	2245895.65
11	493755.10	2245894.33
12	493857.46	2245888.57
13	493947.99	2245884.04
14	493998.61	2245880.99
КОИТYP 18		
1	493344.44	2245540.99
2	493284.44	2245540.99
3	493284.44	2245900.99
4	493344.44	2245900.99
КОИТYP 19		
1	493264.44	2245540.99

2	493264.44	2245900.99
3	493204.44	2245900.99
4	493204.44	2245540.99
1	493264.44	2245540.99
КОИТYP 20		
1	493184.44	2245540.99
2	493184.44	2245900.99
3	493124.44	2245900.99
4	493124.44	2245540.99
1	493184.44	2245540.99
КОИТYP 21		
1	493104.44	2245540.99
2	493104.44	2245900.99
3	493044.44	2245900.99
4	493044.44	2245540.99
1	493104.44	2245540.99
КОИТYP 22		
1	493026.94	2245540.99
2	493026.94	2245900.99
3	492966.94	2245900.99
4	492966.94	2245540.99
1	493026.94	2245540.99
КОИТYP 23		
1	492949.44	2245540.99
2	492949.44	2245900.99
3	492889.44	2245900.99
4	492889.44	2245540.99
1	492949.44	2245540.99
КОИТYP 24		
1	492864.44	2245540.99
2	492864.44	2245900.99
3	492804.44	2245900.99
4	492804.44	2245603.29
5	492846.09	2245540.99
1	492864.44	2245540.99
КОИТYP 25		
1	492784.44	2245655.08
2	492784.44	2245740.99
3	492712.37	2245740.99
4	492769.81	2245655.08
1	492784.44	2245655.08
КОИТYP 26		
1	492784.44	2245760.99
2	492784.44	2245820.99
3	492658.89	2245820.99
4	492699.00	2245760.99
1	492784.44	2245760.99
КОИТYP 27		
1	492784.44	2245840.99
2	492784.44	2245900.99
3	492605.40	2245900.99
4	492645.52	2245840.99

1	492784.44	2245840.99
КОИТУР 28		
1	492872.14	2245500.99
2	493344.44	2245500.99
КОИТУР 29		
1	492592.03	2245920.99
2	492886.33	2245920.99
3	492960.44	2245920.99
4	493344.44	2245920.99
КОИТУР 30		

1	493279.53	2245920.99
2	493016.05	2245938.12
3	492905.45	2245943.63
4	492650.32	2245949.49
5	492607.95	2245950.07
6	492589.15	2245951.25
7	492580.36	2245952.52
8	492569.57	2245954.58
9	492592.03	2245920.99

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 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

1.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проектируемой территории планируется выделение земельных участков для многодетных семей с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Количество формируемых новых земельных участков под индивидуальное жилищное строительство – 572. Площадь земельных участков – 600,0 м².

Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», принимается в размере 30,0 м² на одного человека (стандартное жилье).

Расчетный размер семьи для данной категории (семьи, имеющие 3 детей) – 5 человек.

Таблица № 2

Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

№ объекта по ППТ	Наименование	Показатели на 1 дом	Кол-во домов	Показатели по всем домам
		Жилая площадь, м ²		Жилая площадь, м ²
1	2	3	4	5
Жилищный фонд нового строительства				
1	1-3 этажный индивидуальный жилой дом	150,0*	572	85800,0*

* - жилая площадь указана ориентировочной и является средним показателем

Планируемый показатель жилого фонда для данного вида планировки на расчетный срок ориентировочно составит – 85800,0 м².

Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам.

Таблица № 3

Основные параметры жилищного строительства

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
1	2	3	4
1	Количество жилых домов	ед.	572
2	Коэффициент семейности	чел.	5
3	Расчетная численность населения	чел.	2860

Проектом предлагается формирование рекреационного пространства в центре поселка: сквер, пешеходная аллея, площадки для игр и отдыха, спортивные площадки.

Вдоль улиц запроектировано линейное озеленение, что обеспечивает акустический и микроклиматический комфорт.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства социального и общественно-делового назначения

Ближайшие общеобразовательные учреждения: МБОУ «Пригородная средняя школа» (1 корпус), расположенная по адресу: г. Ульяновск, пос. Пригородный, ул. Школьная, д. 8 и МБОУ «Луговская ОШ», расположенная по адресу: г. Ульяновск, с. Луговое, ул. Школьная, д. 27.

Согласно письму Управления образования Администрации города Ульяновска от 16.09.2025 № 5322, вакантных мест в МБОУ «Пригородная средняя школа» (1 корпус) – 100, в МБОУ «Луговская ОШ» - 7.

Согласно письму Управления образования Администрации города Ульяновска от 21.03.2025 № 1834, в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска от 26.04.2012 № 1908 «О закреплении муниципальных образовательных организаций за конкретными территориями муниципального образования «город Ульяновск» д. Кувшиновка, все дома закреплены за МБОУ города Ульяновска «Пригородная средняя школа». Для обучающихся д. Кувшиновки подвоз в МБОУ «Пригородная средняя школа» осуществляется специально выделенным транспортом, предназначенным для перевозки детей в общеобразовательную организацию.

Согласно письмам Управления образования администрации города Ульяновска от 16.09.2025 № 5322, от 21.03.2025 № 1834, в составе МБОУ «Луговская основная школа имени Героя Советского Союза М. П. Хваткова» функционируют дошкольные образовательные организации, расположенные в д. Кувшиновка (2 группы, вакантных мест 22), с. Луговое (3 группы). Также в детском садике «Ивушка» (дошкольное подразделение Пригородной СОШ) имеется 10 вакантных мест.

На территории проектирования располагается земельный участок для строительства учреждения – общеобразовательной школы на 400 мест и детского сада на 160 мест. Проектом принят совмещенный земельный участок общей площадью 32000 м².

На последующих стадиях проектирования, при необходимости, данный земельный участок может быть разделен на территорию школы и детского сада, согласно расчету требуемых площадей.

Таблица № 4

Характеристика планируемых объектов капитального строительства социального назначения

№ объекта по ППТ	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²
1	2	3	4	5
2	Здание общеобразовательной школы и детского сада	2	3960,0*	6336,0*
	Итого	-	3960,0*	6336,0*

* - площадь застройки и общая площадь здания будут детально проработаны на последующих стадиях проектирования.

Согласно письму от Министерства здравоохранения Ульяновской области от 24.04.2025 № 73-ИОГВ-11.01/4165исх, проектом региональной программы «Модернизация первичного звена здравоохранения» на 2026-30 годы не предусмотрено строительство объектов здравоохранения на проектируемой территории. Первичная медицинская помощь населению с. Кувшиновка оказывается в ФАП, расположенном по адресу: с. Кувшиновка, ул. Свободы, 29а, территориально относящемуся к государственному учреждению здравоохранения «Городская больница №3». Плановая мощность составляет 9 посещений в смену, прикрепленное население 354 человека. Плановая мощность вышеуказанного ФАП является достаточной с учетом проживающего и прогнозного населения.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Ульяновск», утвержденными постановлением администрации г. Ульяновска от 25.05.2012 № 2388, на проектируемой территории предлагается выделить земельный участок под здание многофункционального центра (магазин продовольственных и непродовольственных товаров, предприятие общественного питания, аптека), общей площадью – 2698,0 м², и участок под отделение связи, общей площадью – 1066,0 м², а также участок под отдельно-стоящий магазин продовольственных товаров, общей площадью 602 м².

Также в транспортной доступности имеется возможность обеспечения населения услугами по продаже продовольственных товаров за счет существующих объектов: магазин продуктов «СельПо» (г. Ульяновск, д. Кувшиновка, ул. Свободы, д. 29), магазин «Продукты» (г. Ульяновск, с. Луговое, ул. Школьная, д. 28А), супермаркет «Пятёрочка» (г. Ульяновск, с. Луговое, ул. Школьная, д. 1Б).

Обеспечение населения услугами спорта предусмотрено за счет проектируемых спортивных площадок, а также существующих объектов спорта: «Школа Айкидо» (с. Луговое, ул. Школьная, д.27 (Луговская основная школа), спортивный клуб «Олимп» (г. Ульяновск, проспект Гая, 73), спортивный клуб «Эдкар» (г. Ульяновск, ул. Шигаева, д. 22).

Ближайшие к проектируемой территории организации коммунально-бытового и иного назначения расположены:

- религиозные организации: Православный храм (г. Ульяновск, с. Луговое, ул. Советская), Мечеть (г. Ульяновск, пос. Пригородный, ул. Фасадная, д. 16А);

- помещения досуга населения: «Драматический театр им. И.А. Гончарова» (ул. Спасская, 12а), «Театр Кукол им. народной артистки СССР В.М. Леонтьевой» (ул. Гончарова, 10), концертный зал Дворец культуры «Губернаторский» (ул. Дворцовая 2/13);

- библиотека № 34 (г. Ульяновск, пос. Пригородный, ул. Школьная, д. 8);

- участковый пункт полиции (г. Ульяновск, проспект Гая, 23б).

На территории села Луговое, согласно ранее утвержденной постановлением администрации города Ульяновска от 25.07.2013 № 3244 документации по планировке территории, предусмотрено размещение пожарного депо на 2 автомобиля. Проектируемая территория полностью расположена в радиусе обслуживания пожарным депо, предусмотренным в с. Луговое.

1.3 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом предусматривается обеспечение проектируемой территории следующими сетями инженерного обеспечения:

- водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды и полив составит 679,54 м³/сут.

Согласно письму от МУП «УЛЬЯНОВСКВОДОКАНАЛ» от 11.09.2025 № 3483-11, водоснабжение объектов, проектируемых на земельном участке с кадастровым номером 73:19:074201:2257, расположенного севернее с. Кувшиновка в Железнодорожном районе города Ульяновска возможно от существующего водопровода Д400 мм, проходящего в районе пр. Гая – ул. Профсоюзная.

Водоотведение возможно в Городские очистные сооружения канализации.

Возможность строительства сетей водоснабжения, водоотведения, точки подключения данных сетей определяется при внесении в соответствующие программы, при разработке проектной документации сетей.

До строительства сетей водоснабжения и водоотведения возможна организация водозаборных скважин, использование водонепроницаемых выгребов на приусадебных участках при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Мощность электропотребления проектируемой застройки – 3146,0 кВт.

Согласно письму филиала ПАО «Россети Волга» - «Ульяновские распределительные сети» от 31.03.2025 № МР6/120/102/604, для подключения к существующим сетям электроснабжения в последующем необходимо получить технические условия на подключение и разрешение на производство работ. Все решения согласовываются с эксплуатирующей организацией. Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировка, используемые материалы будут определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Расход на газоснабжение проектируемых объектов составляет 629200 м³/год.

Согласно письму ООО «Газпром газораспределение Ульяновск» от 09.04.2025 № 200/04, предварительная техническая возможность подключения к газораспределительным сетям объекта имеется от существующего межпоселкового подземного газопровода высокого давления $P = 1,2$ Мпа, диаметром 219 мм, проложенного от ГРС-43 на п. Зеленая Роща Ульяновского района Ульяновской области, при условии выполнения гидравлического расчета газопровода и согласования прохождения проектируемой трассы газопровода с собственниками земельных участков, принадлежащих третьим лицам на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве. Предельная свободная мощность сетей для подключения данных земельных участков составляет не более 7 м³/час для каждого.

Марку и сечение инженерных сетей для обслуживания территории необходимо определить после уточнения всех нагрузок. Трассировка, место подключения, диаметры, используемые материалы, расчетные объемы и показатели потребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

С учётом существующего рельефа отвод поверхностных вод осуществляется по проектируемым твердым покрытиям улиц и проездов по рельефу территории.

1.4 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

На проектируемой территории предусматривается организация улично-дорожной сети.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1) ул. Проектная 1 и ул. Проектная 2 – магистральные улицы районного значения.

- ширина улиц в красных линиях – 40,0 м;
- ширина полосы движения – 3,25-3,75 м;
- число полос движения (суммарно в двух направлениях) – 2-4;
- расчетная скорость движения – 50-70 км/час;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м

2) все остальные проектируемые улицы – это улицы местного значения (улицы в зонах жилой застройки).

- ширина улиц в красных линиях – 25,0 м, 20,0 м, 17,5 м;
- ширина полосы движения – 3,0-3,5 м;

- число полос движения (суммарно в двух направлениях) – 2-4;
- расчетная скорость движения – 30-50 км/час;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

По всем улицам и проездам движение двухстороннее. Проектом планировки предусмотрена возможность подъезда к каждому участку.

Проектом предусматривается организация автостоянок для всех проектируемых объектов.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на территории принадлежащих им земельных участках.

Количество парковочных мест для объектов общественно-делового и социального назначения будет рассчитано на основе проектных решений, разработанных в рамках дополнительного технического задания на проектирование.

Согласно письму Управления дорожного хозяйства и транспорта администрации города Ульяновска от 05.11.2025 № 4021, предусмотрено 2 съезда на автомобильную дорогу Урал-Ульяновск-Кувшиновка.

Проектом предполагается организация выездов с проектируемой территории по ул. Проектная 1, ул. Проектная 2, ул. Вяземская.

Проектом предусмотрена возможность организации движения общественного пассажирского транспорта. Проектом предлагается движение автобусного маршрута по ул. Проектная 1 и ул. Проектная 2 с размещением автобусных остановок на территории проектирования. Остановочные пункты размещены на расстоянии 800 м друг от друга.

Конфигурации проектируемых перекрестков, в том числе на ул. Вяземской, обусловлены исходя из рельефа местности, планировочных решений в части расположения проектируемых объектов, охранной зоны магистрального газопровода, проходящего вдоль земельного участка с кадастровым номером 73:19:074201:2257, что не противоречит «СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утвержденный Приказом Минстроя России от 01.08.2018 № 474/пр).

1.5 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

1.6 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

1.7 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица № 5

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	В границах проектируемой территории	
			площадь	%
1	Территория			
1.1	Площадь земельного участка с КН 73:19:074201:2257	м²	977843,00	-
1.2	Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	га	90,35	100
1.3	Площадь застройки*	га	6,35	7,03
1.4	Площадь озеленения**	га	18,07	20,00
1.5	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства***			
1.5.1	Зона индивидуального жилищного строительства	га	34,32	37,99
1.5.2	Зона дошкольного, начального и среднего общего образования	га	3,20	3,54
1.5.3	Зона магазина и общественного питания	га	0,27	0,30
1.5.4	Зона социального обслуживания	га	0,11	0,12
1.5.5	Зона магазина	га	0,06	0,07

1.5.6	Зона коммунального обслуживания	га	0,03	0,03
1.5.7	Зона благоустройства территории	га	0,80	0,89
1.5.8	Территория общего пользования, в том числе:	га	25,21	27,90
1.5.8.1	Объекты улично-дорожной сети	га	23,11	25,58
1.5.8.2	Объекты зелёного фонда	га	2,10	2,32
1.5.9	Земельные участки специального назначения	га	24,44	27,05
1.5.10	Прочее	га	1,91	2,11
2	Население			
2.1	Коэффициент семейности	чел.	5	-
2.2	Расчетная численность населения	чел.	2860	-
2.3	Плотность населения	чел/га	32	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Количество жилых домов	ед.	572	100
3.2	Общая площадь жилых домов	м ²	85800	-
3.3	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	30,0	-
3.4	Средняя этажность застройки	эт.	1-3	-
4	Объекты общественно-делового назначения			
4.1	Общая площадь земельного участка под размещение многофункционального центра	м ²	2698	0,3
4.2	Общая площадь земельного участка под размещение отделение связи	м ²	1066	0,12
4.3	Общая площадь участка под размещение магазина	м ²	602	0,07
5	Объекты социальной инфраструктуры			
5.1	Общая площадь земельного участка под размещение совмещенного учреждения – общеобразовательной школы на 400 мест и детского сада на 160 мест	м ²	32000	3,54
6	Транспортная инфраструктура			
6.1	Магистральные улицы районного значения (ориентировочная протяженность)	м	1866,0	-
6.2	Улицы местного значения (ориентировочная протяженность)	м	8940,0	-
7	Коммунальная инфраструктура			

7.1	Общая площадь земельных участков под размещение объектов коммунального назначения	м ²	288	0,03
8	Инженерная инфраструктура			
8.1	Водоснабжение			
	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды и полив	м ³ /сут	822,54	-
8.2	Водоотведение			
	Объем хозяйственно-бытовых стоков	м ³ /сут	679,54	-
8.3	Электроснабжение			
	Электрическая нагрузка потребителей	кВт	3146,0	-
8.4	Газоснабжение			
	Расход на газоснабжение	м ³ /год	629200	-
9	Коэффициент застройки	-	0,07	-
10	Коэффициент плотности застройки	-	0,18	-

* - площадь застройки указана условно и подлежит уточнению при разработке проектов объектов капитального строительства;

** - площадь озеленения включает в себя все элементы, создающие зеленую зону: зону благоустройства территории, объекты зеленого фонда, линейное озеленение улиц, озелененные придомовые территории, а также озелененные территории санитарно-защитных зон;

*** - наименования зон планируемого размещения объектов капитального строительства установлены в соответствии с регламентом территориальной зоны Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных постановлением администрации города Ульяновска от 10.08.2021 № 1166.

Земельные участки с условными номерами с :ЗУ284 до :ЗУ572, :ЗУ573, :ЗУ574, :ЗУ579, а также участки с :ЗУ585 до :ЗУ590 (по проекту межевания территории) находятся в III поясе зоны санитарной охраны водозабора (скважина № 3258), эксплуатируемой УМУП «Ульяновскводоканал» для хозяйственно-питьевого водоснабжения населения, предприятий и организаций в с. Кувшиновка Железнодорожного района города Ульяновска. Бурение новых скважин и новое строительство на данных участках, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

Положения об очередности планируемого развития территории (далее – Положения) представляют собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

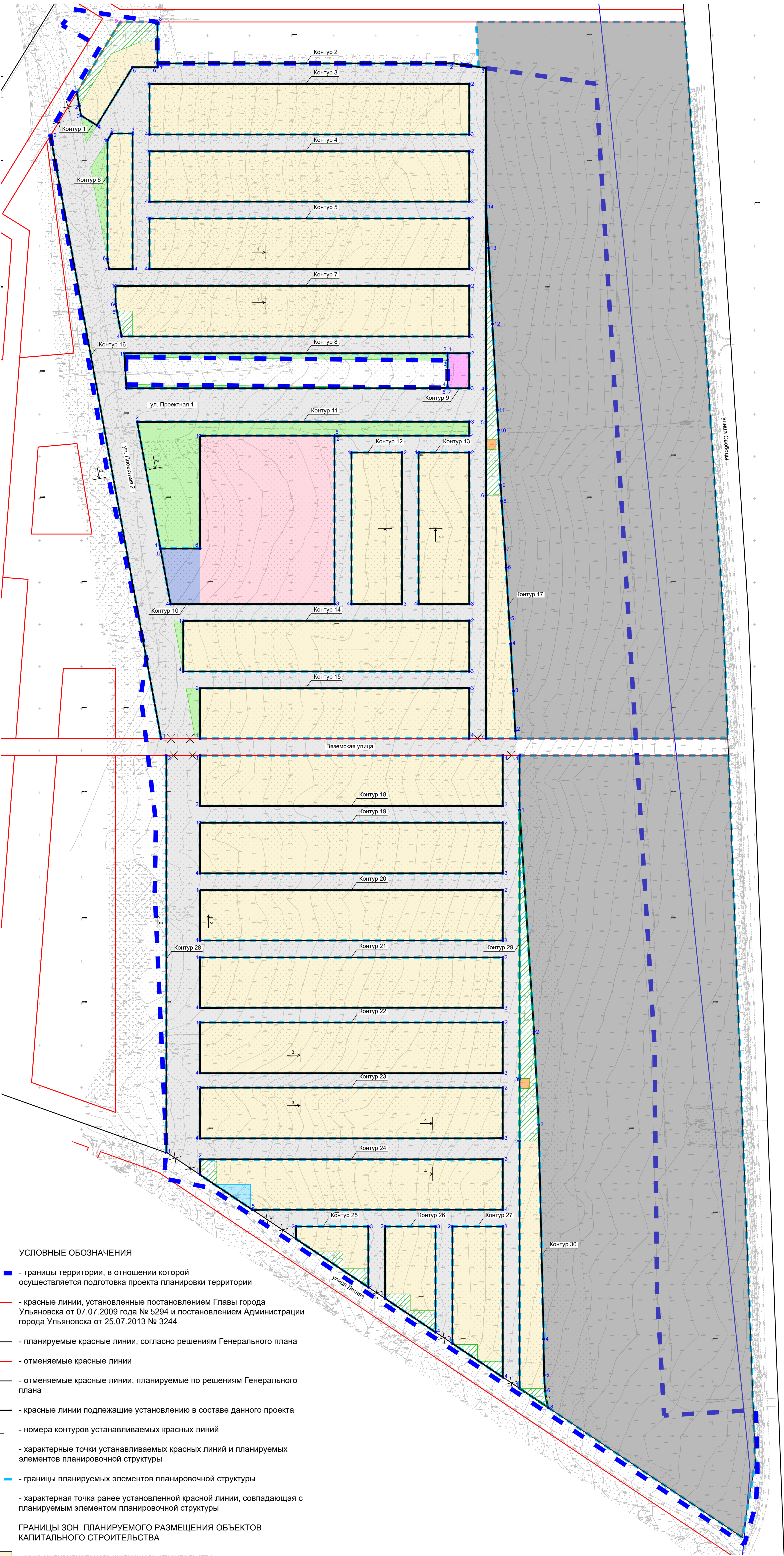
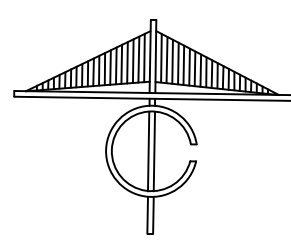
- жилищная сфера;
- коммунально-транспортная сфера;
- общественно-деловая сфера.

Развитие территории осуществляется в несколько этапов:

1. Строительство объектов индивидуального жилищного строительства. Максимальные сроки реализации до 2036 года.
2. Строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.
3. Строительство объектов социальной инфраструктуры. Осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Ульяновска.
4. Благоустройство территории (детских и спортивных площадок) и строительство объектов общественно-делового назначения.

Проектирование, строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры предусматривается постепенно, по мере роста необходимости введения объектов. Осуществление всех этапов возможно одновременно.

Планируемые сроки и этапы реализации объектов социального назначения и инженерных сетей определяются с учётом муниципальных программ (мероприятий).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- красные линии, установленные постановлением Главы города Ульяновска от 07.07.2009 года № 5294 и постановлением Администрации города Ульяновска от 25.07.2013 № 3244
- планируемые красные линии, согласно решениям Генерального плана
- отменяемые красные линии
- отменяемые красные линии, планируемые по решениям Генерального плана
- красные линии подлежащие установлению в составе данного проекта
- номера контуров устанавливаемых красных линий
- характерные точки устанавливаемых красных линий и планируемых элементов планировочной структуры
- границы планируемых элементов планировочной структуры
- характерная точка ранее установленной красной линии, совпадающая с планируемым элементом планировочной структуры

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- зона индивидуального жилищного строительства
- зона дошкольного, начального и среднего общего образования
- зона магазина и общественного питания
- зона социального обслуживания
- зона коммунального обслуживания
- зона магазина
- зона благоустройства территории

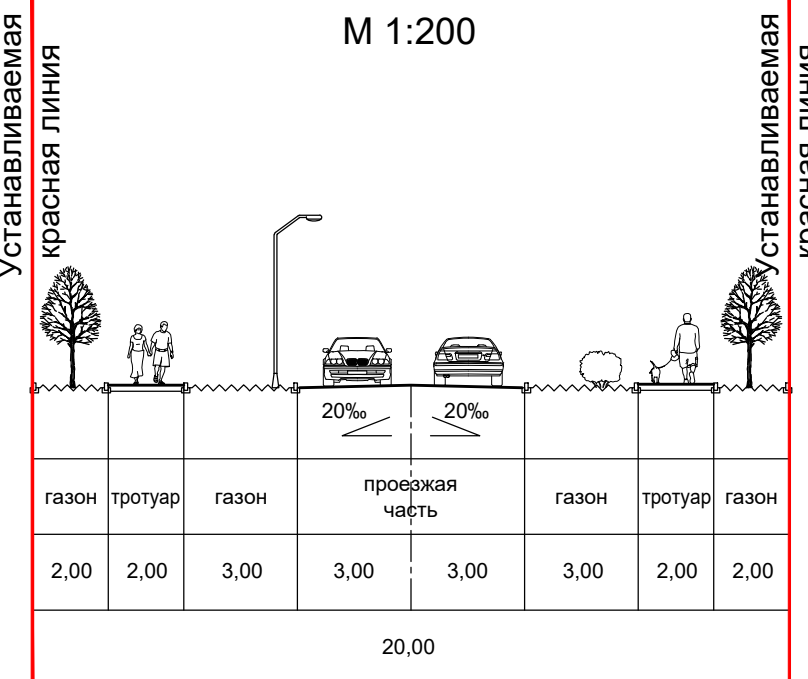
ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

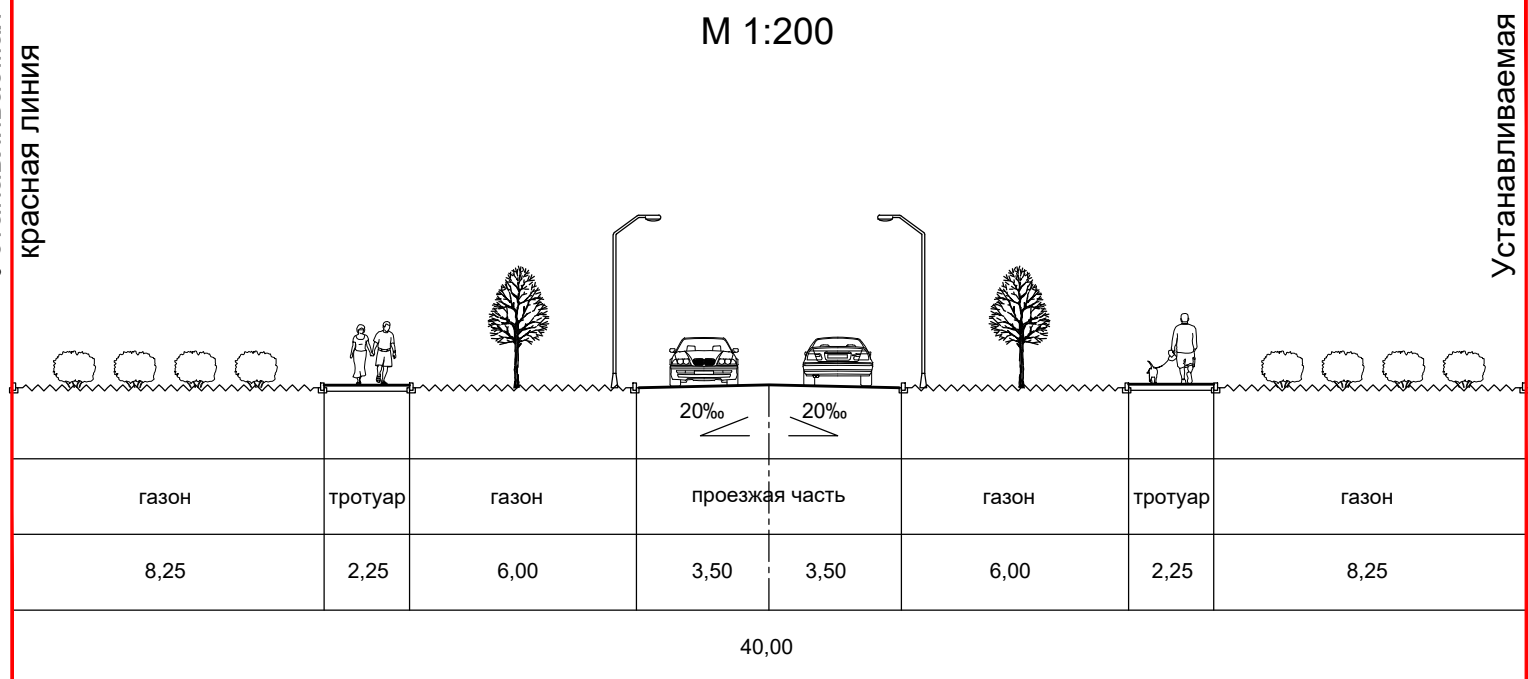
ПРОЧИЕ ТЕРРИТОРИИ

- объекты зеленого фонда
- земельные участки специального назначения

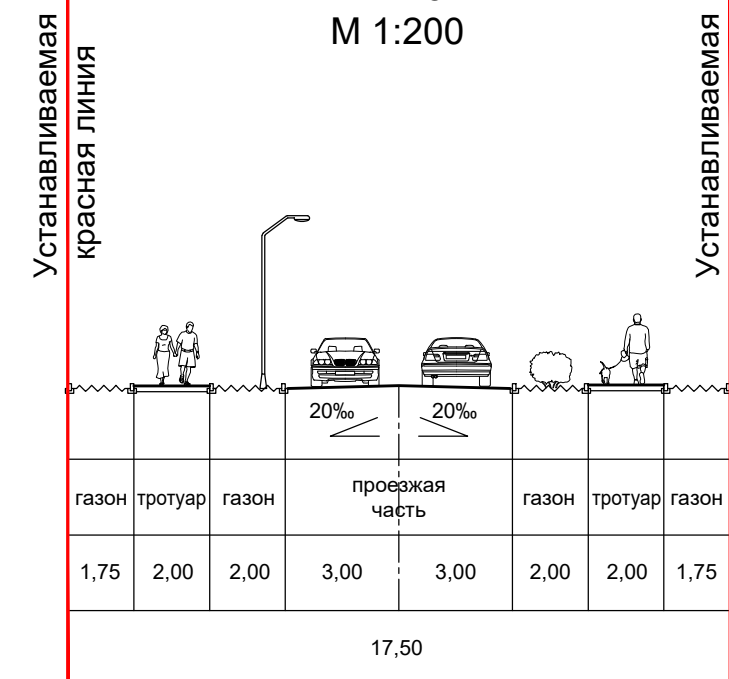
Проектируемый типовой поперечный профиль улицы местного значения
Тип 1
М 1:200



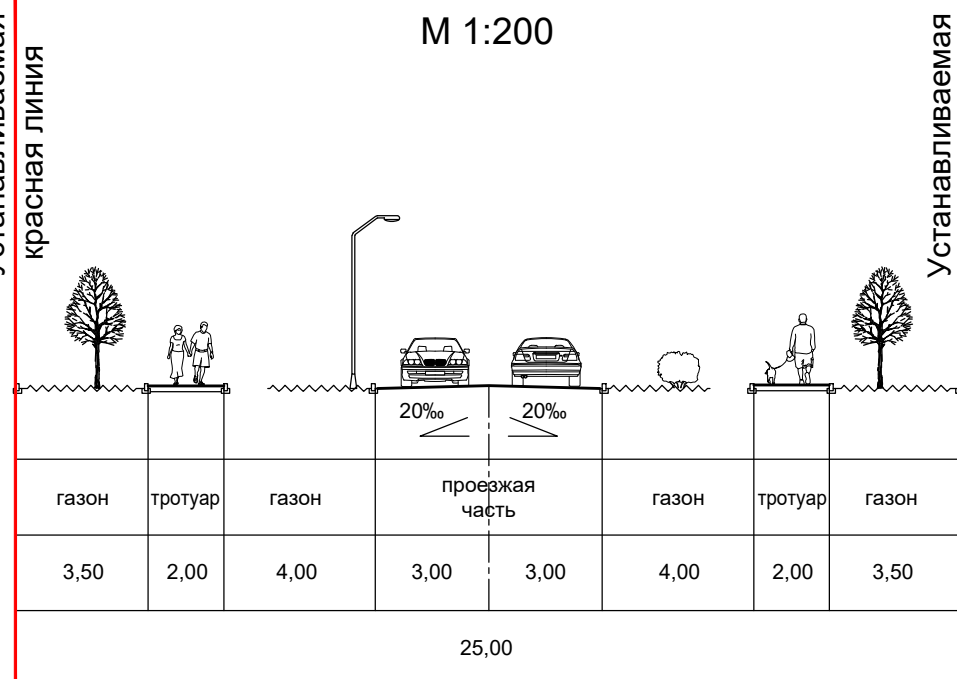
Проектируемый типовой поперечный профиль магистральной улицы районного значения
Тип 2
М 1:200



Проектируемый поперечный профиль улицы местного значения
Тип 3
М 1:200



Проектируемый поперечный профиль улицы местного значения
Тип 4
М 1:200



- Примечание:
- Система координат: МСК 73 зона 2.
 - Территория проектирования расположена в границах населенного пункта город Ульяновск.
 - Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в Томе 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.
 - Границы существующих элементов планировочной структуры совпадают с ранее установленными красными линиями.
 - Наименования зон планируемого размещения объектов капитального строительства установлены в соответствии с регламентом территориальной зоны Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) Правил землепользования и застройки муниципального образования "город Ульяновск", утвержденных постановлением администрации города Ульяновска от 10.08.2021 № 1166.

						11P/25		
						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК», УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 07.07.2009 № 5294, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 73.19:074201:2257		
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ		
Архитектор	Левашова Д.С.	Д/Лев.				ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. М 1:2000		
Разработчик	Левашова Д.С.	Д/Лев.						
						ООО "ПРИЗМА"		
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	10