

Приложение
к распоряжению Министерства
имущественных отношений,
градостроительной деятельности
и цифрового развития Ульяновской области
№ 3209-од от « 26 » декабря 2025 г.

ООО СЗ "НОВАЯ ЖИЗНЬ 15 ДОМ"
г. Ульяновск, ул. Мира, д. 22, корпус 1, помещение 9, 432011

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Заволжского района муниципального образования "город Ульяновск", утверждённый распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 № 4095 (с учётом постановления администрации города Ульяновска от 04.10.2022 № 1394, распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од), применительно к территории, расположенной в элементе планировочной структуры, ограниченном проспектами Созидателей, Зырина, Ленинского Комсомола, улицей Алексея Наганова, проспектом Туполева

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

3/2025-

2025 г.

ООО СЗ "НОВАЯ ЖИЗНЬ 15 ДОМ"

г. Ульяновск, ул. Мира, д. 22, корпус 1, помещение 9, 432011

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Заволжского района муниципального образования "город Ульяновск", утвержденный распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 № 4095 (с учётом постановления администрации города Ульяновска от 04.10.2022 № 1394, распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од), применительно к территории, расположенной в элементе планировочной структуры, ограниченном проспектами Созидателей, Зырина, Ленинского Комсомола, улицей Алексея Наганова, проспектом Туполева

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

Директор




Петров А.Н.

2025 г.

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|--------------|--|--|--|
| Согласовано | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Взам. инв. № | | | |
| | | | |
| Подп. и дата | | | |
| | | | |
| Инв. № подл. | | | |
| | | | |

| Содержание тома | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|---------|--|---|------|-----------------|--|-----------------------------|------|--------|--|
| Обозначение | | | Наименование | | | | | Примечание | | | |
| 3/2025-ППТ С | | | Содержание | | | | | | | | |
| 3/2025-ППТ | | | Проект планировки. Основная часть. Чертеж планировки территории | | | | | Приложение №1 | | | |
| 3/2025-ППТ | | | Проект планировки. Основная часть. 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. | | | | | Приложение №2 | | | |
| 3/2025-ППТ | | | Проект планировки. Основная часть. 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. | | | | | Приложение №3 | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 03/2025- | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подп. | Дата | | | | | | |
| Разработал | | Киселев | |  | | Содержание тома | | Стадия | Лист | Листов | |
| | | | | | | | | П | 1 | 2 | |
| ГИП | | | | | | | | ООО СЗ "НОВАЯ ЖИЗНЬ 15 ДОМ" | | | |
| | | | | | | | | | | | |

Характеристики планируемого развития территории

Объекты, включенные 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 отсутствуют.

Таблица 1

| № | Наименование территории | Ед. изм | В границах проектируемой территории | |
|---|---------------------------------|---------|-------------------------------------|---|
| | | | Площадь м² | % |
| 1 | Площадь территории существующих | м² | 178 305 | |

Формат А4

| | | | | |
|-----|---|----------------|----------|--------|
| | элементов планировочной структуры (в границах которого ведется проектирование) | | | |
| 2 | Площадь территории УДС в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект | м ² | 26956,4 | 51,9 % |
| 4 | Площадь проектируемой территории | м ² | 51 884 | 100 |
| 5 | Площадь планируемой застройки в границах проектируемой территории | м ² | 16592,2 | 31,9 |
| 6 | Площадь территории земельных участков, в границах которых предусмотрено строительство объектов согласно данному проекту | м ² | 51 655,3 | |
| 7 | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) | м ² | 33660,5 | |
| 8 | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: стоянка транспортных средств | м ² | 9444,1 | |
| 9 | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: деловое управление | | 322,8 | |
| 9.1 | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: деловое управление (при условии прохождения процедуры получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства) | | 404,0 | |

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 2

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2025 год | Расчетный срок |
|----------|--|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1 | Территория | | | |
| 1.1 | Площадь элемента планировочной структуры, в части которого предусмотрено выделение зон планируемого размещения объектов капитального строительства | м ² | 178 305 | 178 305 |
| 1.2 | Площадь проектируемой территории, в границах которой предусмотрено строительство объектов согласно данному проекту | м ² | 51 884 | 51 884 |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

| | | | | |
|-----|--|----------------|-----|--|
| 1.3 | Общая площадь проектируемых зданий | м ² | --- | 131769,97 134096 (по наружным стенам) |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки применительно к функциональной зоне (с учётом проектируемого ЖК "Событие" жилого комплекса «На пересечении проспектов Зырина и Созидателей») | | 0,2 | 1,58 |
| 1.5 | Процент застройки применительно к проектируемой территории (с учётом существующих, сносимых и проектируемых объектов) | % | --- | 31,9 |
| 1.6 | Процент озеленения территории | % (кв.м) | --- | 20,9 % (10876,2 кв. м) |
| 1.7 | Общая площадь территорий, занятых площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой | % кв.м | | 7,5% (3878 кв. м) |
| 1.8 | Площадь помещений коммерческого назначения (административно-общественные, кредитно-финансовые, юридические и учреждения управления) | кв.м | --- | 5495 |
| 1.9 | Площадь офиса продаж | кв.м | --- | 80 |
| 2 | Население | | | |
| 2.1 | Численность населения | | | 2 085 |
| 2.2 | Плотность населения в границах территории проектирования | чел./га | --- | 402 |
| 3 | Жилищный фонд | | | |
| 3.1 | Общая площадь квартир | м ² | --- | 72 955,97 |
| 3.2 | Этажность застройки | эт. | --- | 1-2-17-19-21-24 |
| 3.3 | Количество квартир | кв. | --- | 1861 |
| 4 | Социальная инфраструктура | | | |
| 4.1 | Общая площадь встроенно-пристроенного ДОО | м ² | --- | 2520 |
| 4.2 | Проектная вместимость (мощность) ДОО | мест | --- | 140 |
| 4.3 | Площадь земельного участка на котором размещен ДОО | м ² | --- | 4256 |
| 5 | Транспортная инфраструктура | | | |
| 5.1 | Парковочные места | п/м | --- | 816 |
| | в т.ч. на обвалованном паркинге | п/м | --- | 468 (264 п/м) |

| | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата | Лист |
| | | | | | 4 |

- общественное питание: столовая «Экспресс-кафе» (Алексея Наганова, 10а к3) 150 м., «Кормилица» (40 летия Победы, 29) 550 м;
- коммунально-бытовое назначение: Торгово-монтажная компания (Проспект Туполева, 7) 150 м; парикмахерская «Студия красоты Лилии Золотовой» (Алексея Наганова, 2а) 380 м;
- химчистка-прачечная «Софья» (Ульяновский проспект, 2) 1000 м,
- помещения досуга населения: театр (ул. Спасская, 12а) 18 км.
- кладбище «Майская гора» - 6,2 км; мусульманское кладбище - 13 км.

Проектируемые объекты планируется обеспечить всеми необходимыми инженерными коммуникациями, включая электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, сети связи.

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата | | | | 8 |

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

В период реализации проекта с 2025 по 2035 год, в границах проектируемой территории планируется строительство жилых домов, объектов хранения автотранспорта.

Нумерация и расположение проектируемых жилых домов отображена на схеме очередности застройки территории (лист8).

Развитие проектируемой территории предусматривается в 5 этапов.

Этапом 1.0 предусмотрена разработка и утверждение документации по планировке территории, а так же архитектурно-строительное проектирование объектов в срок с 2025 – 2033 г.

Строительство жилого дома №1 этажностью 17-1-24-1-19 и офиса продаж запланировано на 4 квартал 2025 года, с продолжительностью до 3 квартала 2030 года (этапы 1.1-1.4).

Строительство жилого дома №2 этажностью 2-21 запланировано на 4 квартал 2027 года, с продолжительностью до 2 квартала 2031 года (этап 2).

Строительство жилого дома №3 этажностью 17 запланировано на 1 квартал 2029 года, с продолжительностью до 2 квартала 2032 года (этап 3).

Строительство жилого дома №4 этажностью 21 запланировано на 2 квартал 2030 года, с продолжительностью до 3 квартала 2033 года (этап 4).

Строительство жилого дома №5 этажностью 24 запланировано на 2 квартал 2031 года, с продолжительностью до 1 квартала 2035 года (этап 5).

Строительство обвалованного паркинга запланировано на 4 квартал 2025 года, с продолжительностью до 3 квартала 2029 года (этап 1.2, 1.3).

Ориентировочный срок строительства социального объекта (ДОО) 2027-2031 гг. Начало проектирования и строительства объекта социального назначения (ДОО) запланировано при возникновении потребности в них не менее 50% от расчетного количества них.

Период строительства встроенно-пристроенного ДОО будет соответствовать периоду строительства жилого дома № 2 (этап 2).

Строительство объектов капитального строительства будет сопровождаться прокладкой инженерных коммуникаций с устройством основных магистральных сетей, строительством объектов инженерной инфраструктуры, а также благоустройством территории.

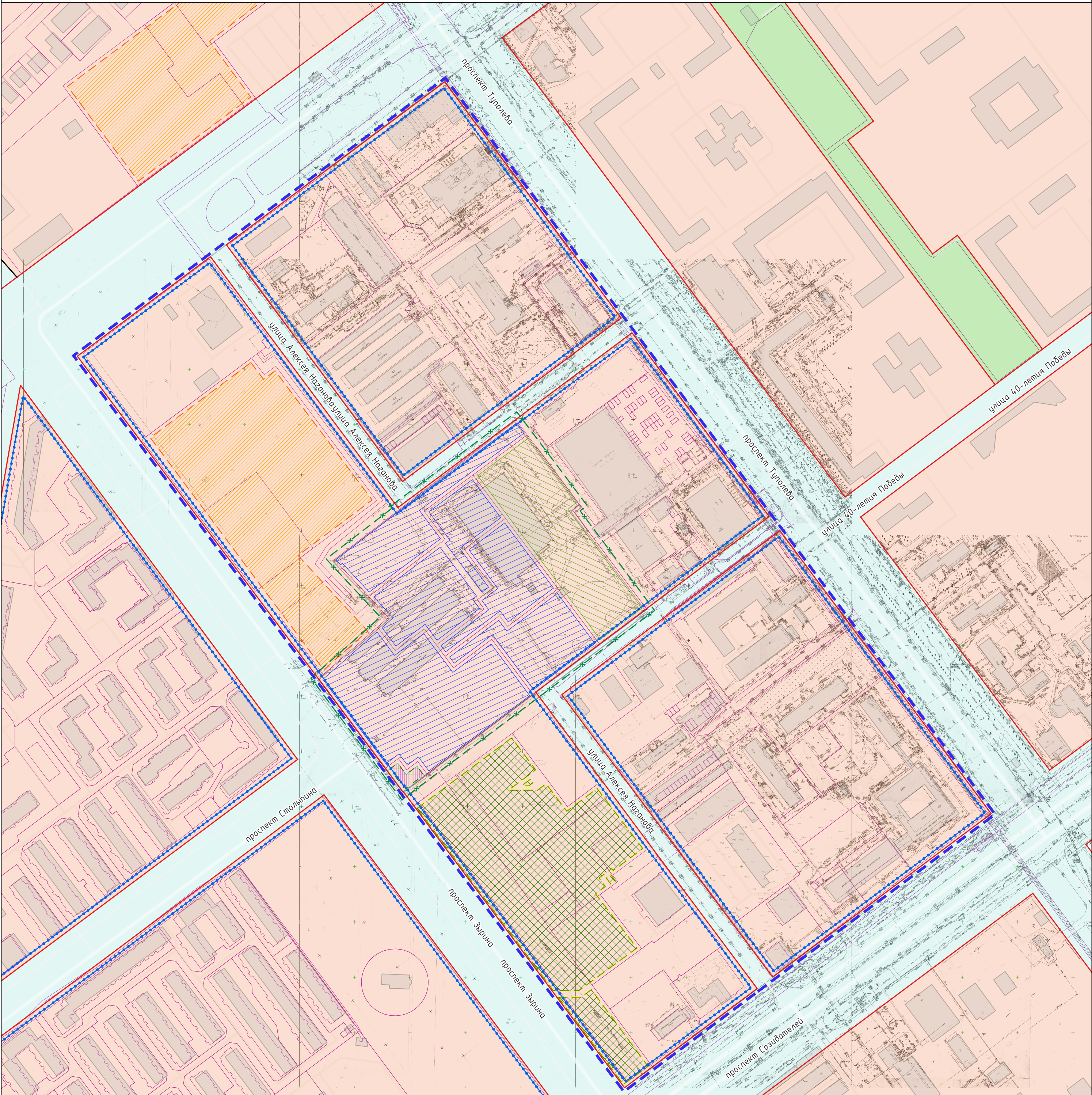
Снос объектов капитального строительства будет соответствовать этапу 1.1.

Вынос сетей, согласно техническим условиям, предусмотрен в 3 квартале 2025 года.

Согласно письма МЧС России от 13.03.2025 № ИВ-177-2537, проектируемые объекты находятся в границах обслуживания специализированной пожарной части № 5 (просп. Туполева, 11).

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|--|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата | | Лист |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата | | 9 |

Чертеж планировки территории (границы элементов планировочной структуры) (1:2500)



Условные обозначения

- Красные линии установленные в проекте планировки территории Заболжского района МО "город Ульяновск, утвержденным постановлением Главы города Ульяновска № 5046 от 26.06.2009 г. (в редакции Распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 3906-од от 5 декабря 2024 г.) (собладают с существующими границами элемента планировочной структуры)
- Красные линии, планируемые по решениям генерального плана г. Ульяновска, утвержденного Городской Думой (постановление № 83 от 27.06.2007)
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории согласно распоряжению министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 № 4095-од
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) (в соответствии с регламентами ПЗЗ)
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: стоянка транспортных средств (в соответствии с регламентами ПЗЗ)
- Границы земельных участков сведения о которых внесены в ЕГРН
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: деловое управление (в соответствии с регламентами ПЗЗ)
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: деловое управление (при условии прохождения процедуры получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства)
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства согласно распоряжению министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства согласно распоряжению министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 № 4095-од
- Существующие объекты капитального строительства
- Элементы планировочной структуры:
- Территории элементов планировочной структуры:
- Жилые, общественно-деловые, производственные, коммунально-складские микрорайоны и кварталы (в соответствии с регламентами территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных постановлением администрации города Ульяновска от 10.08.2021 г. №1066)
- Территории общего пользования:
- Линии обозначающие улицы, дороги, проезды, площади, бульвары, территории линейных объектов

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

| | | | | | |
|---|---------|------|------|--|------|
| 3/2025- | | | | | |
| Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Заболжского района муниципального образования "город Ульяновск", утвержденный распоряжением Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 18.12.2024 № 4095 (с учетом постановления администрации города Ульяновска от 04.10.2022 № 1394, распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 05.12.2024 № 3906-од), применительно к территории, расположенной в элементе планировочной структуры, ограниченном проспектами Создателей, Зырина, Ленинского Консолида, улицей Алексея Назарова, проспектом Туполева | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подпись | Дата |
| Разработал | Киселев | | | | |
| ГАП | | | | | |
| Проект внесения изменений в проект планировки территории. Основная часть | | | | Стадия | Лист |
| | | | | П | 1.1 |
| Чертеж планировки территории (границы элементов планировочной структуры) (1:2500) | | | | Листов | |
| | | | | 1 | |
| | | | | Общество с ограниченной ответственностью СЗ «НОВАЯ ЖИЗНЬ 15 ДОМ» | |