

Приложение \_\_\_\_\_

к Распоряжению Министерства имущественных  
отношений, градостроительной деятельности и  
цифрового развития Ульяновской области

от 25.12.2025 № 3182-од

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАСШТАБ»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МО "ГОРОД УЛЬЯНОВСК"  
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 09.06.2018 №1058,  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В 7 СТРОИТЕЛЬНОМ КВАРТАЛЕ**

Проект планировки территории  
Основная часть

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАСШТАБ»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МО "ГОРОД УЛЬЯНОВСК"  
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 09.06.2018 №1058,  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В 7 СТРОИТЕЛЬНОМ КВАРТАЛЕ**

**Проект планировки территории  
Основная часть**

**Директор**



**А.Г. Туранов**

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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", утвержденного постановлением администрации города Ульяновска №1058 от 09.06.2018, применительно к территории, расположенной в 7 строительном квартале, ограниченной улицей Генерала Кашубы, проспектом Столыпина, проспектом Зырина, улицей Героя Российской Федерации М.И. Михайлова.

Проектом вносятся изменения в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 73:24:000000:2873, 73:24:021001:12868, 73:24:021001:12862, 73:24:021001:12863, 73:24:021001:12866, 73:24:021001:12865, 73:24:021001:12864.

Проектом планировки в пределах территории, в отношении которой вносятся изменения, предусматривается установление зон планируемого размещения объектов:

- граница зоны многоэтажной (высотной) жилой застройки, территории общего пользования. На данной территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов переменной этажности от 1 до 9 этажей, а также территории общего пользования.

- предоставление коммунальных услуг.



Проектом внесения изменений в проект планировки территории не предусматривается отмена и установка красных линий.

В границах проектирования не предусматривается размещение объектов местного, регионального и федерального значения.

Проектом предусмотрено размещение трех многоквартирных жилых домов с площадью квартир 55377,3 кв.м.

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).

Кроме того, для данной территории получено распоряжение Правительства Ульяновской области от 18.01.2021 №13-пр "О присвоении статуса масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства", распоряжение Правительства Ульяновской области от 05.02.2024 №39-пр «О внесении изменения в распоряжение Правительства Ульяновской области от 18.01.2021 №13-пр».

						102-2024-2 ПЗ			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Макрушин					ПП	1	
Исполнитель		Габдрахимова					ООО «Масштаб»		

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Территория, в границах разработки проекта планировки территории, площадь проектируемой территории - всего</b>	<b>га</b>	<b>18,3</b>
<b>2.</b>	Территория, в границах которой вносятся изменения	<b>га</b>	<b>6,62</b>
<b>3.</b>	<b>Процент застройки</b>	<b>%</b>	<b>60</b>
<b>4.</b>	<b>Население</b>		
4.1.	Численность населения	человек	1846
4.2.	Плотность населения в границах проектирования	чел./га	153
<b>5.</b>	<b>Общая площадь всех зданий и сооружений*</b>	кв.м	134246,6
5.1	Общая площадь нежилого назначения	кв.м	43811,7
5.2.	Общая площадь жилых зданий	кв. м	90434,9
<b>6</b>	<b>Жилой фонд</b>		
6.1	Площадь квартир	кв.м	55377,3
<b>6</b>	<b>Площадь территории жилой застройки и обслуживания жилой застройки, в т.ч.</b>	<b>кв.м</b>	<b>66236</b>
6.1.1	Жилой застройки	кв.м	66045
6.1.2	Коммунального обслуживания	кв.м	191
<b>7.</b>	<b>Количество парковочных мест</b>	<b>мест на 1 квартиру</b>	<b>0,4</b>
<b>8.</b>	<b>Площадки различного функционального назначения</b>	<b>кв.м</b>	<b>4468</b>
<b>9.</b>	<b>Количество надземных этажей</b>	<b>этажей</b>	<b>1,4,6,7,8,9</b>
<b>10.</b>	<b>Коэффициент плотности застройки</b>		
10.1	Коэффициент плотности застройки территории на функциональную зону		<b>0,9</b>
10.2	Коэффициент плотности застройки территории в границах квартала		<b>0,71</b>
<b>11.</b>	<b>Норма жилищной обеспеченности</b>	<b>кв.м/чел</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Процент озеленения территории:</b>		
12.1	квартала	%	20
12.2	земельного участка, предоставленного для строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения	%	20

\*- площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются (согласно СП 42.13330.2016)

Баланс территории

№ п/п	Наименование	Количество	
		%	кв.м.
1	Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории	100	182732
2	Территория проектируемой жилой застройки	36,1	66045
3	Территория объектов коммунального обслуживания	0,1	191
4	Территория существующего торгового центра	63,8	116496

Необходимые для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Вид объекта социальной инфраструктуры	Наименование и адрес объекта
1	4
Дошкольные образовательные организации	Существующий детский сада №183 (бул. Галушина, 2)
Общеобразовательные организации	МБОУ «Средняя школа №69 имени А.А. Туполева», МБОУ «Средняя школа №50 им. Сухорукова Д.С.»
Поликлиники	ГУЗ "Городская поликлиника №3" (просп. Генерала Тюленева, д.7)
Больницы (стационары)	ЦКГБ г. Ульяновска (ул. Оренбургская, 27), Детский многопрофильный стационар (пр. Врача Сурова, 4Б)
Помещения для организации досуга населения, детей и подростков в жилой застройке	Игровой центр «Партизан» (ул. Алексея Наганова, 2а), компьютерный клуб HEADSHOT (ул. 40летия Победы, 19а)
Клубы, дома культуры	Дворец культуры 1 Мая (ул. Академика Сахарова, 9/4)
Универсальные спортивно-зрелищные залы	Дворец спорта «Волга-спорт-арена» (ул. Октябрьская, 26А)
Танцевальные залы	Студия хореографии Марии Горбуновой (ул. 40-летия Победы, 7)
Кинотеатры	Кинотеатр «Руслан» (ул. 40-летия Победы, 15)
Театры	Драматический театр им. И.А. Гончарова (ул. Спасская, 12а) Театр Кукол им. народной артистки СССР В.М. Леонтьевой (ул. Гончарова, 10)



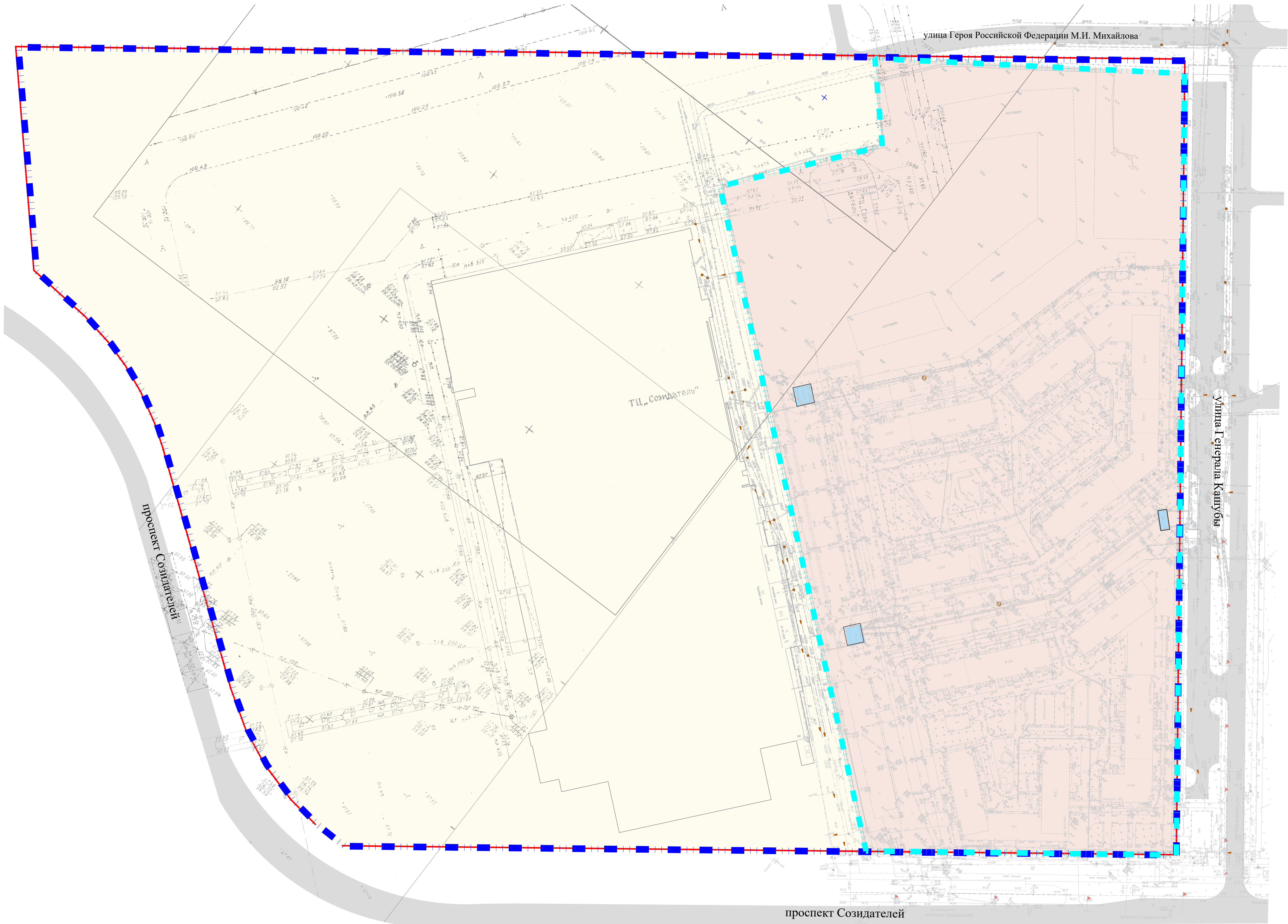
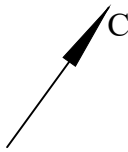
## 2. Положение об очередности планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Описание развития территории	Срок
1	2	3
1 этап	Строительство и ввод в эксплуатацию МКД1 и объектов коммунального назначения	введен в эксплуатацию
2 этап	Строительство и ввод в эксплуатацию МКД2 и объектов коммунального назначения	введены в эксплуатацию.
3 этап	Строительство и ввод в эксплуатацию МКД3 и объектов коммунального назначения (инженерных сетей)	<u>2025-2028г.</u>

Снос объектов капитального строительства не планируется.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории
- граница территории, в отношении которой вносятся изменения в проект планировки территории
- существующие красные линии, утвержденные постановлением мэрии города Ульяновска № 5046 от 26.06.2009 "Об утверждении проекта планировки территории Заволжского района МО "город Ульяновск", совпадают с границами существующих элементов планировочной структуры

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОГЛАСНО ППТ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА № 5046 ОТ 26.06.2009 " ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МО "ГОРОД УЛЬЯНОВСК":

- жилые, общественно-деловые, производственные, коммунально-складские микрорайоны и кварталы

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОГЛАСНО ППТ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 09.06.2018 №1058 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД УЛЬЯНОВСК":

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки); территории общего пользования
- коммунального обслуживания

ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

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

Примечание.  
1. Красные линии данные проектом не устанавливаются и не отменяются.  
2. Существующие красные линии, утвержденные постановлением главы города Ульяновска № 5046 от 26.06.2009 "Об утверждении проекта планировки территории Заволжского района МО "город Ульяновск" не устанавливаются.  
3. Элементы планировочной структуры данным проектом планировки территории не устанавливаются.  
4. 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

						102-2024-2			
						Проект внесения изменений в проект планировки Заволжского района МО "город Ульяновск" утвержденный постановлением администрации города Ульяновска от 09.06.2018 №1058, применительно к территории, расположенной в 7 строительном квартале			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Макрушин					ПП	1	1
Разраб.		Габдрахимова				Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "Масштаб "		

Составлено					
Всего листов					
Полномасштабная					
Имя, №, дата					