МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЦИФРОВОГО РАЗВИТИЯ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

20 июля 2026 г. № 120-пр

Экз. № 1

г. Ульяновск

О внесении изменения в Генеральный план муниципального образования «Николаевское городское поселение» Николаевского района Ульяновской области

В соответствии со статьями 23, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 2 Закона Ульяновской области от 18.12.2014 № 210-ЗО «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», постановлением Правительства Ульяновской области от 27.01.2022 № 1/51-П «О Министерстве имущественных отношений, градостроительной деятельности и цифрового развития Ульяновской области», приказом Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 19.04.2023 № 33-пр «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения документов территориального планирования муниципальных образований Ульяновской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы» п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в Генеральный план муниципального образования «Николаевское городское поселение» Николаевского района Ульяновской области, утверждённый решением Совета депутатов муниципального образования Николаевское городское поселение Николаевского района Ульяновской области от 29.06.2010 № 49 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования Николаевское городское поселение», изменение, изложив его в редакции в соответствии с приложением к настоящему приказу.

2. Рекомендовать муниципальному образованию Николаевский муниципальный округ Ульяновской области разместить настоящий приказ на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации.

3. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.



Министр О.М. Ягфаров

Приложение № 1 к приказу
Министерства имущественных отношений,
градостроительной деятельности и цифрового развития
Ульяновской области от 20.07.2026 № 120-пр

Областное государственное казённое учреждение
«Региональный земельно-имущественный информационный центр»
432000, г. Ульяновск, ул. Андрея Блаженного, д. 60а,
тел/факс (8422) 27-44-59,
E-mail: daig73@mail.ru

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НИКОЛАЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» НИКОЛАЕВСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Положение о территориальном планировании

2026 год

Перечень графических и текстовых материалов генерального плана муниципального образования «Николаевское городское поселение» Николаевского района

Номер тома	Обозначение	Наименование	Гриф
Генеральный план			
-	ПЗ	Положение о территориальном планировании	н/с
	1.1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	н/с
	1.2	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения	н/с
	1.3	Карта функциональных зон поселения	н/с
		Приложение. Сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	н/с
Материалы по обоснованию			
I	ПЗ	Материалы по обоснованию внесения изменений	н/с
II	ПЗ	Исходно-разрешительная документация	н/с
	2.1	Карта границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения	н/с
	2.2	Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения	н/с
	3	Карта размещения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения	н/с
	2.4	Карта транспортной инфраструктуры	н/с
	2.5	Карта развития инженерной инфраструктуры	н/с
	2.6	Карта зон с особыми условиями использования территории	н/с
	2.7	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	н/с

Оглавление

Оглавление 4
Общие положения 5
1. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий 6
1.1. Планируемые для размещения на территории муниципального образования «Николаевское городское поселение» объекты местного значения поселения в сфере физической культуры и массового спорта 7
2. Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 8
2.1. Жилая зона 9
2.2. Общественно-деловая зона 9
2.2.1. Многофункциональная общественно-деловая зона 9
2.2.2. Зона специализированной общественной застройки 10
2.3. Зона сельскохозяйственного использования 11
2.3.1. Зона сельскохозяйственных угодий 11
2.3.2. Зона садоводства, огородничества 11
2.3.3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий 11
2.3.4. Иная зона сельскохозяйственного назначения 12
2.4. Рекреационная зона 12
2.4.1. Зона озеленённых территорий общего пользования 12
2.4.2. Зона лесов 13
2.5. Зона специального назначения 13
2.5.1. Зона кладбищ 13
2.6. Производственная зона 14
2.6.1. Производственная зона 14
2.6.2. Коммунально-складская зона 14
2.7. Зона инженерной инфраструктуры 14
2.8. Зона транспортной инфраструктуры 15

Общие положения

1. Территориальное планирование муниципального образования «Николаевское городское поселение» Николаевского района Ульяновской области (далее также - муниципального образования «Николаевское городское поселение») осуществляется посредством разработки и утверждения Генерального плана муниципального образования «Николаевское городское поселение» (далее также - Генеральный план).

2. Настоящее Положение о территориальном планировании муниципального образования «Николаевское городское поселение» подготовлено в соответствии со статьёй 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части материалов Генерального плана и содержит:

сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

3. Генеральный план реализуется в границах муниципального образования «Николаевское городское поселение» и с учётом развития прилегающей к нему территории.

4. В Генеральном плане учтены ограничения использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. В составе Генерального плана выделены следующие временные сроки его реализации:

первая очередь – 2033 год;

расчётный срок – 2043 год.

6. Проектные решения Генерального плана являются основанием для разработки документации по планировке территории населённых пунктов муниципального образования «Николаевское городское поселение».

1. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий

Перечень объектов местного значения поселения, размещаемых в пределах муниципального образования «Николаевское городское поселение», сформирован на основании материалов по обоснованию Генерального плана, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, действующих муниципальных программ и утверждённых проектов планировки территорий.

Сведения о характеристиках зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в соответствии с законодательством, приведены в виде отсылочных норм на нормативные правовые акты, регулирующие вопросы установления тех или иных зон с особыми условиями использования территории.

Величина радиуса зоны от границ земельного участка и её площадь приведены в таблицах в случаях, если имеющиеся данные по характеристикам объекта позволяют однозначно судить о величине такого радиуса и площади.

1.1. Планируемые для размещения на территории муниципального образования «Николаевское городское поселение» объекты местного значения поселения в сфере физической культуры и массового спорта

№	Назначение объекта, вид	Мероприятие	Местоположение, функциональная зона	Основные характеристики	Очерёдность строительства	Характеристика зон с особыми условиями использования территории
Ф1	Физкультурно-оздоровительный комплекс, объект капитального строительства	Строительство	р.п. Николаевка, зона специализированной общественной застройки	Единовременная пропускная способность не менее 932 чел., площадь спортивных залов не менее 3215 м^2	I очередь	Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории
Ф2	Плоскостное сооружение	Размещение	р.п. Николаевка, жилая зона	Площадь не менее 2750 м2	I очередь	Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории

2. Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

Генеральным планом устанавливаются следующие виды функциональных зон:

1. Жилая зона.
2. Общественно-деловая зона:
    - многофункциональная общественно-деловая зона;
    - зона специализированной общественной застройки.
3. Зона сельскохозяйственного использования:
    - зона сельскохозяйственных угодий;
    - зона садоводства и огородничества;
    - производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
    - иная зона сельскохозяйственного назначения.
4. Рекреационная зона:
    - зона озеленённых территорий общего пользования;
    - зона лесов.
5. Зона специального назначения:
    - зона кладбищ.
6. Производственная зона:
    - производственная зона;
    - коммунально-складская зона.
7. Зона инженерной инфраструктуры.
8. Зона транспортной инфраструктуры.

2.1. Жилая зона

Жилая зона предназначена для застройки жилыми домами и сопутствующими объектами в сфере услуг первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры.

Параметры жилой зоны:
Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,4.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 0,8.
Максимальная и средняя этажность застройки – 3.
Площадь зоны – 982,62 га.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов:

№	Наименование	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Зоны с особыми условиями использования территории	Сроки
Местное значение района					
ДО2	Строительство дошкольной группы	Количество мест не менее 300	Николаевский район, р.п. Николаевка	Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории	I очередь
Местное значение поселения					
Ф2	Плоскостное сооружение	Площадь не менее 2750 м2	р.п. Николаевка	Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории	I очередь

2.2. Общественно-деловая зона

2.2.1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного

обеспечения, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Параметры многофункциональной общественно-деловой зоны:
Максимально допустимый коэффициент застройки – 1,0.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 3,0.
Площадь зоны – 17,40 га.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.2.2. Зона специализированной общественной застройки

Зона специализированной общественной застройки предназначена для застройки отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

Параметры зоны специализированной общественно-деловой застройки:
Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,8.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 2,4.
Площадь зоны – 25,57 га.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, местного значения поселения, за исключением линейных объектов:

№	Наименование	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Зоны с особыми условиями использования территории	Сроки
Местное значение поселения					
Ф1	Строительство Физкультурно-	Единовременная пропускная способность не	Николаевский район, р.п. Николаевка	Не требуется установление зон с особыми условиями	I очередь

	оздоровительного комплекса	менее 932 чел., площадь спортивных залов не менее 2721 м2		использования территории	

2.3. Зона сельскохозяйственного использования

2.3.1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Параметры зоны сельскохозяйственных угодий:
Площадь зоны – 15 402,16 га.
Иные предельные параметры не подлежат установлению.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.3.2. Зона садоводства, огородничества

Зона садоводства, огородничества предназначена для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан. Допускается размещение объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Параметры зоны садоводства, огородничества:
Площадь зоны – 31,7 га.
Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,2.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 0,4.
Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.3.3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий предназначена для

размещения питомников и теплиц, а также производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Параметры производственной зоны сельскохозяйственных предприятий:
Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,8.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 2,4.
Площадь зоны – 301,84 га.
Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.3.4. Иная зона сельскохозяйственного назначения

Иная зона сельскохозяйственного назначения предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

Параметры зоны иного сельскохозяйственного использования:
Максимально допустимый коэффициент застройки - 0,5.
Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 1,0.
Площадь зоны – 178,52 га.
Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.4. Рекреационная зона

2.4.1. Зона озеленённых территорий общего пользования

Зона озеленённых территорий общего пользования предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, зелёных насаждений,

предназначенных для благоустройства территории, отдельных спортивных объектов, объектов массового летнего отдыха.

Параметры зоны озеленённых территорий общего пользования:

Площадь зоны – 160,03 га.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330, СП 332.1325800.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.4.2. Зона лесов

Зона лесов предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения без объектов капитального строительства.

Параметры зоны лесов:

Площадь зоны – 1 494,86 га.

Иные предельные параметры не подлежат установлению.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.5. Зона специального назначения

2.5.1. Зона кладбищ

Зона кладбищ предназначена для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений.

Параметры зоны кладбищ:

Площадь зоны – 11,96 га.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.6. Производственная зона

2.6.1. Производственная зона

Производственная зона предназначена для размещения производственных объектов I-V класса опасности с размещением объектов инженерного обеспечения.

Параметры производственной зоны:

Площадь зоны – 187,13 га.

Максимально допустимый коэффициент застройки зоны – 0,8.

Максимально допустимый коэффициент плотности застройки – 2,4.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.6.2. Коммунально-складская зона

Коммунально-складская зона предназначена для размещения коммунальных предприятий, в том числе сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, а также коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения обслуживания, допускаемых к размещению в коммунальных зонах с размещением объектов инженерного обеспечения.

Параметры коммунально-складской зоны:

Площадь зоны – 0,23 га.

Максимально допустимый Коэффициент застройки – 0,6.

Максимально допустимый Коэффициент плотности застройки – 1,8.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.7. Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения, в том числе коридоров пропуска коммуникаций.

Параметры зоны инженерной инфраструктуры

Площадь зоны – 31,44 га.

Иные предельные параметры следует принимать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 31.13330, СП 62.13330, СП 124.13330, СП 129.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, за исключением линейных объектов: объекты отсутствуют.

2.8. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры иных видов, объектов улично-дорожной сети, допускается размещение общественно-деловых объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Параметры зоны транспортный инфраструктуры

Площадь зоны – 241,14 га.

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330, СП 34.13330.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения района, иного значения, за исключением линейных объектов:

№	Наименование	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Зоны с особыми условиями использования территории	Сроки
Местное значение района					
ПП1	Строительство посадочной вертолётной площадки	Пропускная способность 5 чел./мес., размеры 120м х 50м	Николаевский район, р.п. Николаевка	Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Положения о приаэродромной территории и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами	I очередь

				государственной власти субъектов российской федерации, уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти и Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека при согласовании проекта акта об установлении приаэродромной территории и при определении границ седьмой подзоны приаэродромной территории»	
Иное значение					
А2	АГНКС-1	Мощность объекта 1000 (нм3/ч)	Николаевский район, р.п. Николаевка, ул. Шоссейная	Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»	I очередь