

**О внесении изменений в проект планировки территории,  
ограниченной улицами Техническая, В.Кулагина,  
Тихорецкая, утвержденный постановлением  
Исполнительного комитета г.Казани от 11.08.2023 №2273**

В соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно постановлениям Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», Кабинета Министров Республики Татарстан от 27.07.2022 №722 «Об установлении в 2022, 2023 и 2024 годах случаев утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории и внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», постановлению Исполнительного комитета г.Казани от 28.08.2024 №3634 «О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Техническая, В.Кулагина, Тихорецкая, утвержденный постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 11.08.2023 №2273» **постановляю:**

1. Внести изменения в проект планировки территории, ограниченной улицами Техническая, В.Кулагина, Тихорецкая, утвержденный постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 11.08.2023 №2273, путем утверждения отдельных частей проекта планировки согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление, за исключением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий (материалы для служебного пользования), в сетевом издании «Муниципальные правовые акты и иная официальная информация» ([www.docskzn.ru](http://www.docskzn.ru)).

3. Разместить настоящее постановление, за исключением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий (материалы для служебного пользования), на официальном портале органов местного самоуправления города Казани ([www.kzn.ru](http://www.kzn.ru)) и на официальном портале правовой информации Республики Татарстан ([www.pravo.tatarstan.ru](http://www.pravo.tatarstan.ru)).

4. Установить, что настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования в сетевом издании «Муниципальные правовые акты и иная официальная информация» ([www.docskzn.ru](http://www.docskzn.ru)).

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Руководителя Исполнительного комитета г.Казани А.Р.Нигматзянова.

**Руководитель**

**Р.Г.Гафаров**

Приложение к  
постановлению  
Исполнительного комитета  
г.Казани  
от 28.12.2024 №5482

**Изменения, вносимые в проект планировки территории,  
ограниченной улицами Техническая, В.Кулагина, Тихорецкая,  
утвержденный постановлением Исполнительного комитета г.Казани от  
11.08.2023 №2273**

1. Фрагмент чертежа проекта планировки с указанием красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства изложить согласно приложению №1 к настоящим изменениям, дополнив перечнем координат характерных точек устанавливаемых красных линий согласно приложению №2 к настоящим изменениям.

2. В положении о характеристиках планируемого развития территории:

2.1. во втором абзаце число «40,6698» заменить числом «40,685»;

2.2. в седьмом абзаце исключить слова «проезд 3»;

2.3. таблицу 1 «Характеристика планируемого развития территории кварталов» изложить в следующей редакции:

| Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства* | Площадь, га |       |      |      |      | Доля площади, % |
|---|-------------|-------|------|------|------|-----------------|
|   | М-1         |       |      |      |      |                 |
|   | К-1         | К-2   | К-3  | К-4  | К-5  |                 |
| Многоэтажной жилой застройки  | -           | 3,05  | -    | -    | -    | 7,50            |
| Дошкольных учреждений   | -           | 0,97  | -    | -    | -    | 2,38            |
| Многофункциональных зон развития  | 10,49       | 6,42  | 2,78 | 5,90 | -    | 62,90           |
| Объектов инженерной инфраструктуры  | -           | 0,175 | -    | -    | -    | 0,43            |
| Объектов транспортной инфраструктуры  | -           | 0,92  | -    | -    | -    | 2,26            |
| Объектов спортивного назначения   | -           | 0,15  | -    | -    | -    | 0,37            |
| Территории сохраняемых объектов   | -           | -     | -    | -    | 7,21 | 17,72           |
| Территорий общего пользования (мини сквер)                                    | 0,58        |       |      |      |      | 1,43            |
| Улично-дорожной сети  | 2,04        |       |      |      |      | 5,01            |

|                  |        |     |
|------------------|--------|-----|
| Всего территорий | 40,685 | 100 |
|------------------|--------|-----|

2.4. в таблице 2 «Расчетные показатели для зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки»:

2.4.1. слова «1-й этап» заменить словами «1-2-й этапы»;

2.4.2. в строке 6 число «820» заменить числом «871»;

2.4.3. строки 9-10 заменить следующими строками:

| <b>Потребность в емкости объектов инфраструктуры</b>  | <b>Значение<br/>(1-2-й этапы)</b> |
|---|-----------------------------------|
| «   | 8                                 |
| «Машино-места, обеспеченные электрочарядными станциями                                      |                                   |
| Для встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения, м/мест | 75                                |
| Для сотрудников и посетителей физкультурно-оздоровительного комплекса Ф-1                   | 33»                               |

2.4.4. примечание к таблице изложить в следующей редакции:

«Примечание: при уменьшении показателей (площади квартир, площади коммерческих помещений, обоснования объектов шаговой доступности) потребность в парковочных местах и других объектах пересчитывается на следующих стадиях проектирования с учетом МНГП г.Казани, при этом внесение изменений в ППТ не требуется».

2.5. в таблице 3 «Расчетные показатели для многофункциональной зоны развития» слова «2-й этап» заменить словами «3-й этап»;

2.6. в таблице 4 «Характеристики объектов зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки и многофункциональной зоны развития»:

2.6.1. слова «1-й этап» заменить словами «1-2-й этапы»;

2.6.2. слова «2-й этап» заменить словами «3-й этап»;

2.6.3. число «3000» заменить числом «4613»;

2.6.4. примечание к таблице изложить в следующей редакции:

«\* Характеристики объектов 3-го этапа строительства будут уточняться при реализации механизма комплексного развития территории».

2.7. Слова:

«На территории размещения существующих объектов капитального строительства в квартале К-5 сохранены характеристики, параметры существующей застройки, коммунальной, социальной и транспортной

инфраструктур. Отсутствие обоснования параметров планируемой застройки, в том числе высоты застройки, санитарных норм, в том числе инсоляции, нагрузок по транспортному и инженерному обеспечению, необходимость определения местоположения объектов местного значения Генерального плана г.Казани исключают возможность определения характеристик планируемого развития территории квартала К-5 в проекте планировки территории. Перефункционалирование и планирование объектов возможно отдельной документацией по планировке территории при соответствующем обосновании. Изменение одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Казани»

заменить словами:

«На территории размещения существующих объектов капитального строительства в квартале К-5 сохранены характеристики, параметры существующей застройки, коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур. Отсутствие обоснования параметров планируемой застройки, в том числе высоты застройки, санитарных норм, в том числе инсоляции, нагрузок по транспортному и инженерному обеспечению, необходимость определения местоположения объектов местного значения Генерального плана г.Казани исключают возможность определения характеристик планируемого развития территорий кварталов К-5 в ППТ. Перефункционалирование и планирование объектов возможно отдельной документацией по планировке территории при соответствующем обосновании. Изменение одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с ПЗЗ г.Казани.

Развитие территорий зон размещения объектов нежилого назначения возможно в случаях, когда зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые от размещаемых объектов, не будут препятствовать освоению жилых территорий».

2.8. таблицу 5 «Застройка в составе кварталов» и примечание к таблице изложить в следующей редакции:

| Обозначение квартала | Объекты капитального строительства*<br>в соответствии с зонами планируемого размещения ОКС |                       |                     |                       |                      |
|----------------------|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
|                      | Многоэтапной   | Дошкольных учреждений | Объектов инженерной | Объектов транспортной | Объектов спортивного |
|                      |  |                       |                     |                       |                      |

|                   |                    |   |                    |                    |            |
|-------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|------------|
|                   | жилой<br>застройки |   | инфраструкт<br>уры | инфраструкту<br>ры | назначения |
| К-2<br>(1-2 этап) | МКД                | Д | К                  | П                  | Ф          |

Примечание:

\* количество и характеристики объектов капитального строительства 3-го этапа строительства уточняются при реализации механизма комплексного развития территории.

\*\*иные объекты, необходимые для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан уточняются на следующих стадиях проектирования.

Экспликация:

МКД – многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными и/или встроенно-пристроенными помещениями;

Д – дошкольная образовательная организация (отдельно стоящая);

К – котельная;

П – многоуровневый паркинг (отдельно стоящий) со встроенными, пристроенными и/или встроенно-пристроенными коммерческими помещениями;

Ф – физкультурно-оздоровительный комплекс (отдельно стоящий)».

2.9. в пункте 1.1 «Предельные параметры»:

2.9.1. абзац 1 изложить в следующей редакции:

«Линии регулирования застройки для зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом проекта застройки и отражены на чертеже проекта планировки с указанием красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»;

2.9.2. таблицу 6 «Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков» и примечание к таблице изложить в следующей редакции:

| Обоз<br>нач.<br>квар<br>тала | Код | Наименование<br>вида<br>разрешенного<br>использования | Объекты | Предельные параметры        |   |   |                              |  |                               |
|------------------------------|-----|---|---------|-----------------------------|---|---|------------------------------|--|-------------------------------|
|                              |     |   |         | Отступ (м) от<br>границ з/у |   |   | Процент<br>застроек<br>и (%) | Плотность<br>застройки<br>(жилищ<br>фонда) | Процент<br>озеленен<br>ия (%) |
|                              |     |   |         | П                           | Б | З |                              |  |                               |
|                              |     |   |         |                             |   |   |                              |  |                               |

|     |       |  |                         |   |                              |      | (тыс.кв.м/<br>га)            |  |
|-----|-------|--|-------------------------|---|------------------------------|------|------------------------------|--|
| К-2 | 2.6   | Многоэтажная<br>жилая застройка<br>(высотная<br>застройка) | Все<br>виды<br>объектов | Согласно<br>линиям<br>регулируем<br>застройки | 90                           | 31,5 | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |
| К-2 | 2.7.1 | Хранение<br>автотранспорта                                 | Все<br>виды<br>объектов | Согласно<br>линиям<br>регулируем<br>застройки | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани | -    | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |
| К-2 | 3.1.1 | Предоставление<br>коммунальных<br>услуг                    | Все<br>виды<br>объектов | Согласно<br>линиям<br>регулируем<br>застройки | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани | -    | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |
| К-2 | 3.5.1 | Дошкольное,<br>начальное и<br>среднее общее<br>образование | Все<br>виды<br>объектов | Согласно<br>линиям<br>регулируем<br>застройки | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани | -    | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |
| К-2 | 4.9.2 | Стоянка<br>транспортных<br>средств                         | Все<br>виды<br>объектов | Согласно ПЗЗ<br>г. Казани                     | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани | -    | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |
| К-2 | 5.1.2 | Обеспечение<br>занятий спортом<br>в помещениях             | Все<br>виды<br>объектов | Согласно<br>линиям<br>регулируем<br>застройки | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани | -    | Согласно<br>ПЗЗ г.<br>Казани |  |

**Примечание:**

- для многофункциональных зон развития и на территории сохраняемых объектов, расположенных в кварталах К-1, К-2, К-3, К-4, К-5, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Казани;

- в соответствии с имеющимися согласованными обоснованиями проектных решений проектом устанавливаются минимальные отступы от границ земельных участков, которые определяются в соответствии с линиями регулирования застройки (отступами от красных линий), отраженными на чертежах планировки территории, а в случае их отсутствия – равными нулю. В случае осуществления застройщиком кадастровых работ в отношении указанных

земельных участков отступы от вновь образованных в результате проведения кадастровых работ границ земельных участков принимаются в соответствии с линиями регулирования застройки (линиями отступа от красных линий), отраженными на чертежах планировки территории, а в случае их отсутствия – равными нулю. При определении минимальных отступов строений от границ земельных участков в первую очередь стоит руководствоваться линиями отступов от красных линий, указанных на чертежах планировки территории, в случае их отсутствия – отступами, равными нулю;

- минимальный и максимальный проценты использования первого этажа под общественно-деловую функцию для многоквартирных жилых домов, выходящих фасадом на территории общего пользования, выделенные красными линиями либо линиями регулирования застройки, равны соответственно 0% и 100 %;

- пожарные проезды для жилых домов также запроектированы в границах озелененных территорий общего пользования О-1 при условии обеспечения требований к конструктиву пожарного проезда»;

2.10. в таблице 7 «Характеристики объектов 1-го этапа строительства»:

2.10.1. в названии таблицы слова «1-го этапа» заменить словами «1-го, 2-го этапов»;

2.10.2. в строке слова «в составе объекта зоны общественного назначения» заменить словами «в составе объекта многофункциональной зоны развития территории»;

2.10.3. в строке число «3000» заменить числом «4613»;

2.10.4. дополнить строкой:

| Наименование   | Мощность |
|--|----------|
| Физкультурно-оздоровительный комплекс (отдельно стоящий) | 1 объект |

2.11. Слова:

«Среди указанных в таблице 7 образовательных организаций для 1-го этапа строительства квартала К-2 предусмотрено 173 места в дошкольной образовательной организации Д-1.»

Заменить словами:

«Среди указанных в таблице 7 образовательных организаций для 1-го, 2-го этапов строительства квартала К-2 предусмотрено 173 места в дошкольной образовательной организации Д-1.»

2.12. в пункте 2.3 «Характеристики транспортной инфраструктуры»:

2.12.1. слова «Реконструкция ул.Складская и ул.Техническая возможна при реализации механизма комплексного развития территории на 2-м этапе

строительства» заменить словами «Реконструкция ул.Складская и ул.Техническая предусмотрена в границах квартала К-2 и возможна при реализации механизма комплексного развития территории на 3-м этапе строительства»;

2.12.2. слова «проезды 1, 2, 3» заменить словами «проезды 1, 2»;

2.12.3. слова:

«В границах зоны многоэтажной жилой застройки планируется размещение паркинга вместимостью 483 машино-места для 1-го этапа строительства. Машино-места постоянного хранения размещаются на поверхности земельных участков жилых домов, в подземных паркингах, в паркингах в стилобатах жилых домов. Гостевые парковочные места определены на поверхности земельных участков жилых домов, в стилобате жилого дома, в том числе в пределах стилобата без ограждающих конструкций (на открытом пространстве), в границах улично-дорожной сети ул.Техническая и вдоль проездов»

заменить словами:

«Парковочные места для постоянного хранения автомобилей, гостевые машино-места и приобъектные парковки для встроенно-пристроенных нежилых коммерческих помещений 1-го, 2-го этапов строительства запланированы на плоскости земельных участков в границах зоны многоэтажной жилой застройки и в многоуровневом паркинге, расположенном в пределах пешеходной доступности не более 500 м. До введения в эксплуатацию многоуровневого паркинга размещение необходимого количества парковочных мест предусмотрено во временной автостоянке на незастроенных территориях более позднего этапа строительства.

Проектом запланировано строительство многоуровневого паркинга со встроенными, пристроенными и/или встроенно-пристроенными коммерческими помещениями вместимостью не менее 796 машино-мест.

Способ и место размещения парковочных мест, необходимых для 1-го, 2-го этапов строительства (открытые парковки (в том числе в красных линиях улиц), и/или надземные паркинги, и/или подземные паркинги, и/или гаражно-стояночные объекты, и/или стилобаты) могут изменяться на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных требований, при этом внесение изменений в ППТ не требуется.

Способ и место размещения парковочных мест 3-го этапа строительства (открытые парковки (в том числе в красных линиях улиц), и/или надземные паркинги, и/или подземные паркинги, и/или гаражно-стояночные объекты, и/или

стилобаты) определяются на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных требований»;

2.13. таблицу 9 «Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры» и примечание к таблице изложить в следующей редакции:

| Наименование         | Характеристики  | Мероприятия, точки подключения  |
|----------------------|---|---|
| Водоснабжение        | Водопотребление – 423,334 м3/сут.<br>Централизованная система водоснабжения                     | Точка подключения – водовод Ø 1200 мм МУП «Водоканал», расположенный по ул. Кремлевская набережная, и Ø 800 мм, пересекающий ул.Альфреда Халикова. Диаметр проектируемых сетей водоснабжения – до Ø 315 мм  |
| Водоотведение        | Расход хозяйственно-бытовых сточных вод – 423,334 м3/сут.                                       | Канализационный коллектор Ø 2000 мм по ул.1-я Тракторная. Диаметр проектируемых сетей хозяйственно-бытовой канализации – до Ø 315 мм  |
| Дождевая канализация | Расход ливневых стоков – 119,625 л/с  | Строительство сетей ливневой канализации закрытого типа с последующим подключением к существующим сетям по ул.Техническая. Локальные очистные сооружения производительностью 0,81 л/сек. Диаметр проектируемых сетей дождевой канализации – до Ø 800 мм |
| Электропотребление   | Общая потребность в электроснабжении – 3037,4 кВт, категория электроснабжения – II              | Имеется техническая возможность подключения к сетям электроснабжения, центр питания ПС «Искож». Также проектом предусмотрены технологические коридоры под строительство КЛ-10 кВ  |
| Газоснабжение        | Общая потребность в газоснабжении проектируемой котельной – 9277,4 тыс. м3/год или 2410 м3/час. | Подача газа осуществляется от ГРС Богородское, проектируемый газопровод подключается к газопроводу среднего давления на пересечении ул.Авангардная и ул.Тулльская.  |

|                |  |   |
|----------------|--|---|
|                |  | Диаметр проектируемых сетей газоснабжения – до Ø 160 мм.  |
| Теплоснабжение | Тепловая нагрузка – 8,66808 Гкал/час.<br>Теплоснабжение от котельной | Тепловые сети от котельной до объектов-потребителей. Теплоснабжение планируемых объектов капитального строительства на территории ППТ от котельной мощностью 10,2 МВт в квартале К-2. Диаметр проектируемых сетей теплоснабжения – до Ø 300 мм. |
| Связь          | Кабельная канализация<br>Не менее трех поставщиков услуг.            | Раздел «Сети связи» будет разрабатываться на последующих стадиях проектирования с выбором оператора/эксплуатирующей организации   |

**Примечание:**

- показатели, точки подключения, количество, местоположение и тип объектов коммунальной инфраструктуры приведены для 1-го, 2-го этапов строительства;

- показатели, точки подключения, количество, местоположение и тип объектов коммунальной инфраструктуры могут быть уточнены на следующих стадиях проектирования, при этом внесение изменений в ППТ не требуется;

- строительство инженерных коммуникаций, предназначенных для инженерно-технического обеспечения объектов 3-го этапа строительства, выполняется на 3 этапе»;

2.14. в пункте 2.5:

2.14.1. число «0,6585» заменить числом «0,58»;

2.14.2. слова «1-го этапа» заменить словами «1-го, 2-го этапов»;

2.14.3. дополнить примечанием:

«Примечание:

Общая площадь озелененных придомовых территорий может быть уменьшена при уменьшении количества проектируемого жилого фонда или при обосновании соответствующими расчетами, при этом внесение изменений в ППТ не требуется».

3. «III. Положение об очередности планируемого развития территории» изложить в следующей редакции:

«Этапы реализации проекта:

| Номер<br>этапа | Объекты  |   |
|----------------|--|---|
|                | жилого и общественно-делового<br>назначения  | коммунальной, транспортной,<br>социальной инфраструктур   |
| 1              | Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми коммерческими помещениями ЖК-1, ЖК-2.1.                                     | Реконструкция трансформаторной подстанции, строительство котельной, строительство локальных очистных сооружений.<br>Размещение открытых плоскостных автостоянок для ЖК-1 в зоне многоэтажной жилой застройки, также временной автостоянки на части территории жилого дома ЖК 2.2, планируемого к размещению на 3-м этапе строительства.<br>Многоуровневый паркинг со встроенными, пристроенными и/или встроенно-пристроенными коммерческими помещениями П-1.<br>Размещение открытых плоскостных автостоянок для ЖК-2.1 в зоне многоэтажной жилой застройки. |
| 2              | Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми коммерческими помещениями ЖК-2.2, физкультурно-оздоровительный комплекс Ф-1 | Дошкольное образовательное учреждение Д-1 на 340 мест.<br>Размещение открытых плоскостных автостоянок для ЖК-2.2 в зоне многоэтажной жилой застройки  |
| 3              | Многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными нежилыми коммерческими помещениями   |   |

**Примечания:**

1. 3-й этап строительства вступает в действие при реализации механизма комплексного развития территории с учетом санитарного разрыва от железнодорожных путей.

2. При реализации 3-го этапа строительства проектируемая территория должна быть полностью обеспечена необходимыми объектами обслуживания территории.

3. Ввод в эксплуатацию открытых парковок (в том числе в красных линиях улиц), и/или надземных паркингов, и/или подземных паркингов, и/или гаражно-стояночных объектов, и/или стилобатов производить с учетом полной обеспеченности вводимого в эксплуатацию жилого и нежилого коммерческого фондов, а также объектов социальной инфраструктуры. Допускается размещение временных парковок (за исключением территории, предусмотренной для размещения детского сада) на незастроенных территориях поздних этапов строительства.

4. Количество парковочных мест в автостоянках может быть уменьшено при уменьшении количества проектируемого жилого и нежилого коммерческого фонда или при обосновании соответствующими расчетами, при этом внесение изменений в ППТ не требуется.

5. Строительство детского сада может осуществляться независимо от очередности при условии включения в соответствующие программы.

Фрагмент чертежа проекта планировки с указанием красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ этапов планируемого развития территории



Приложение №1 к изменениям, вносимым в проект планировки территории, ограниченной улицами Техническая, В.Кулагина, Тихорецкая, утвержденный постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 11.08.2023 №2273

