

Об утверждении проекта планировки территории севернее пр.Ямашева в районе земельного участка с кадастровым номером 16:50:110701:699

В целях обеспечения территории градостроительной документацией, в соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению 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», техническому заданию, подготовленному в 2023 году, учитывая заключение по результатам общественных обсуждений, проведенных с 29.04.2025 по 15.05.2025, **постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории севернее пр.Ямашева в районе земельного участка с кадастровым номером 16:50:110701:699 (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление, за исключением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий (приложение к чертежу планировки территории с указанием красных линий) (материалы для служебного пользования), в сетевом издании «Муниципальные правовые акты и иная официальная информация» (www.docskzn.ru) и разместить его на официальном портале органов местного самоуправления города Казани (www.kzn.ru) и на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (www.pravo.tatarstan.ru).

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

4. Установить, что настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

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

Руководитель

Р.Г.Гафаров

Утвержден
постановлением
Исполнительного комитета
г.Казани
от 24.07.2025 №2342

**Проект планировки территории
севернее пр.Ямашева в районе земельного участка
с кадастровым номером 16:50:110701:699**

Проект планировки территории севернее пр.Ямашева в районе земельного участка с кадастровым номером 16:50:110701:699 (далее – проект планировки) состоит из:

I. Чертежа границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

II. Чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

III. Чертежа с указанием красных линий с приложением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий.

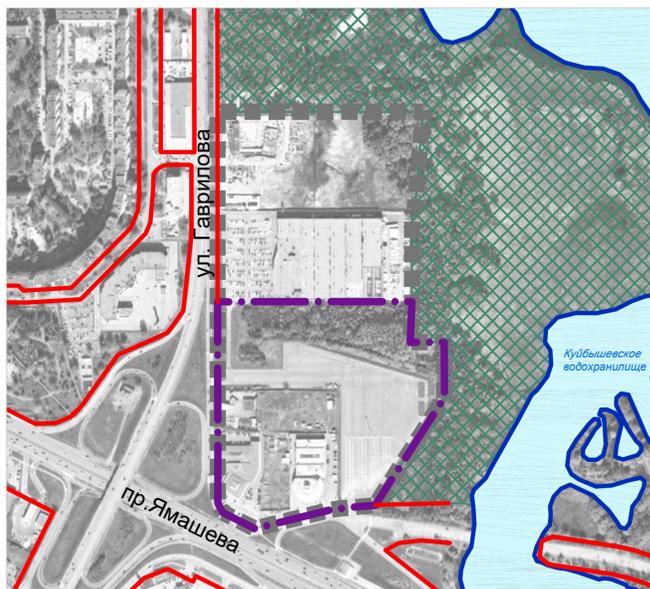
IV. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

V. Положения об очередности планируемого развития территории.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий является документом для служебного пользования и не подлежит публикации в сетевом издании «Муниципальные правовые акты и иная официальная информация» (www.docskzn.ru) и размещению на официальном портале органов местного самоуправления города Казани (www.kzn.ru) и на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (www.pravo.tatarstan.ru).



Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры

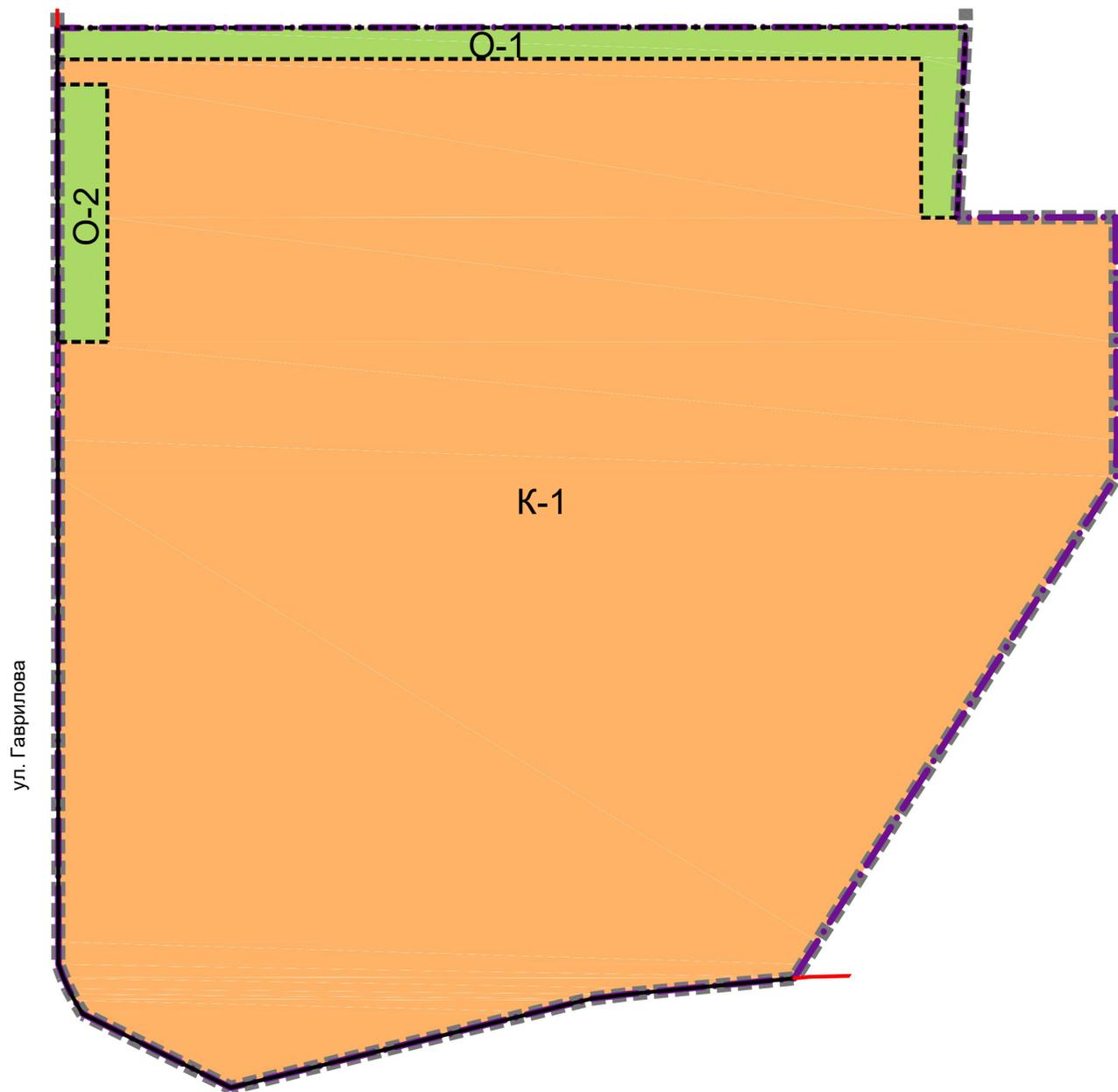


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Красные линии улично-дорожной сети установленные
- Красные линии улично-дорожной сети устанавливаемые
- Красные линии территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) устанавливаемые

Планируемые элементы планировочной структуры

- Микрорайон смешанной общественно-деловой и жилой застройки
- Квартал смешанной общественно-деловой и жилой застройки
- Территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети



Масштаб 1:1500





Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Красные линии улично-дорожной сети установленные
- Красные линии улично-дорожной сети устанавливаемые
- Красные линии территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) устанавливаемые
- Линии регулирования застройки

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- 1 многоэтажной жилой застройки
- 5 общественно-делового назначения
- 6 образовательных организаций
- 12 транспортной инфраструктуры
- 20 зеленых насаждений общего пользования

Зоны размещения объектов капитального строительства

- 5 общественно-делового назначения
- 11 инженерной инфраструктуры
- 12 транспортной инфраструктуры
- 20 зеленых насаждений общего пользования
- н.у. озелененные территории

- 1 порядковый номер зоны размещения
- 1 вид зоны размещения ОКС
- 1,00 площадь зоны размещения (га)
- 1.1 код вида разрешенного использования
- 10 максимальная общая площадь жилищного фонда (тыс.кв.м.)
- 10 максимальная этажность

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ	
Обозн.	Наименование
Д	Дошкольная образовательная организация

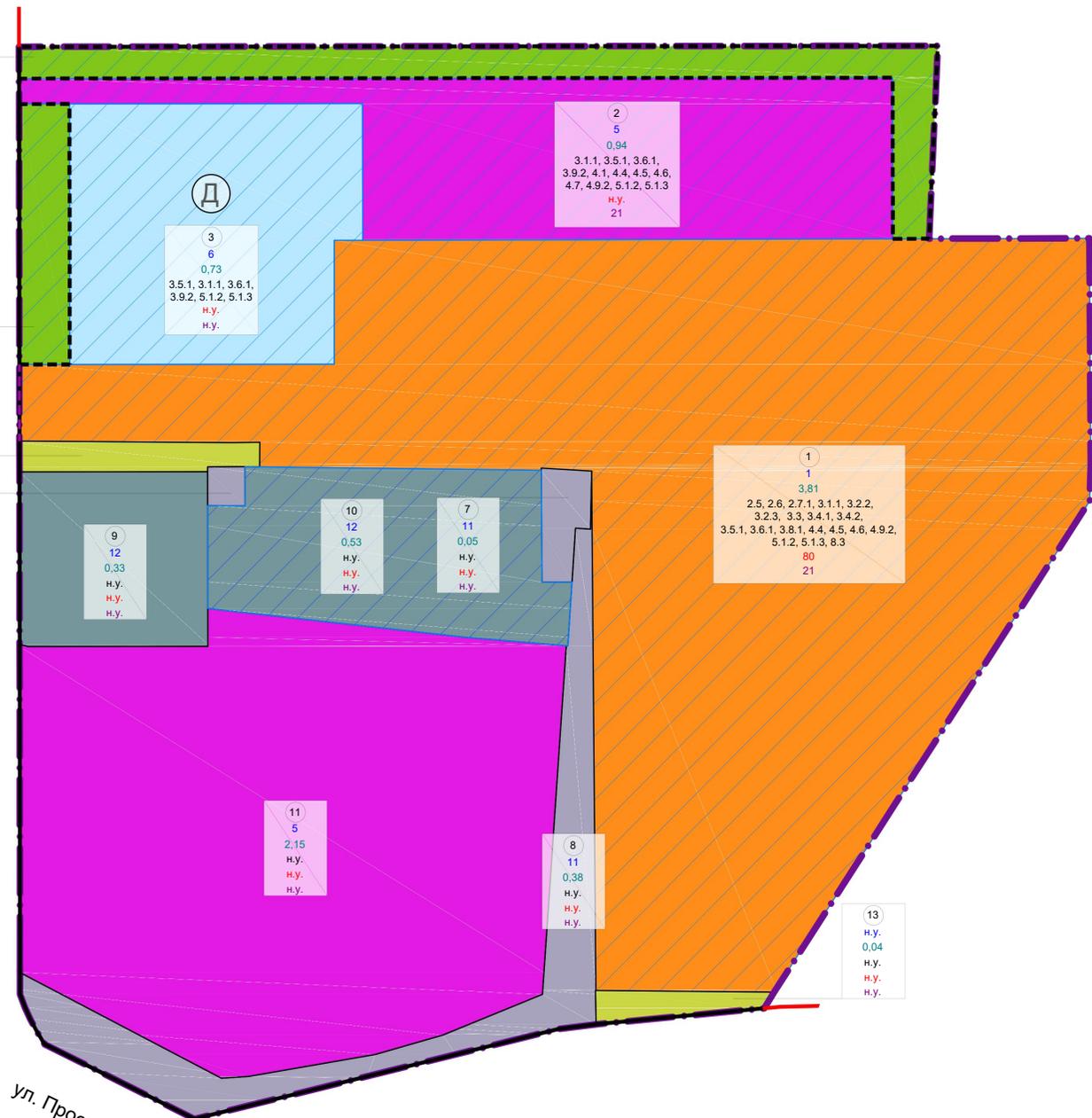
4
20
0,36
3.1.1, 4.9.2, 12.0.2
н.у.

5
20
0,13
3.1.1, 4.9.2, 12.0.2
н.у.

12
н.у.
0,07
н.у.
н.у.

6
11
0,01
н.у.
н.у.

ул. Гаврилова



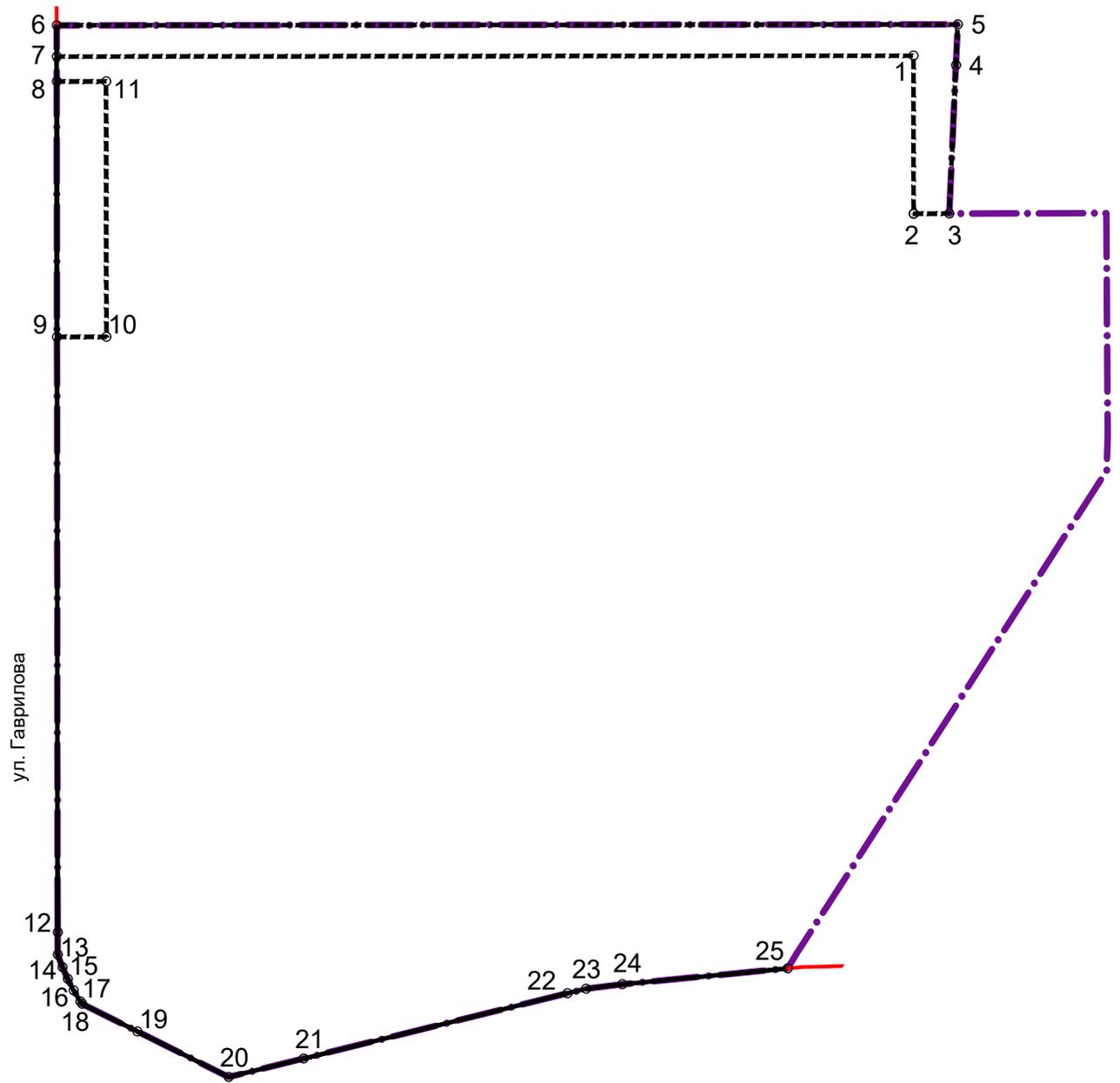
ул. Проспект Ямашева

Масштаб 1:1500





Чертеж красных линий



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проекта планировки территории
-  Красные линии улично-дорожной сети установленные
-  Красные линии улично-дорожной сети устанавливаемые
-  Красные линии территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) устанавливаемые
-  1 Условный номер характерных точек устанавливаемых красных линий

Масштаб 1:1500



IV. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория проекта планировки расположена в Ново-Савиновском районе городского округа Казань и ограничена с севера кварталом со смешанной застройкой, с востока – особо охраняемой природной территорией местного значения – рекреационной местностью «Парк “Савиново”», с юга – магистральной улицей «Проспект Ямашева», с запада – магистральной улицей Гаврилова.

Проектом планировки предусмотрено размещение застройки общественно-делового назначения, дошкольной образовательной организации, многоэтажной жилой застройки, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, зеленых насаждений общего пользования.

Площадь территории в границах проекта планировки – 9,53 га.

В границах территории выделяются следующие элементы планировочной структуры (в соответствии с перечнем, установленным приказом Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр):

- квартал К-1;
- территории общего пользования за исключением улично-дорожной сети (в красных линиях) О-1 и О-2.

Расчетная численность населения – 2 тыс. чел.

Баланс использования территории в разрезе зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) представлен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс использования территории

№ п/п	Вид зон планируемого размещения ОКС	Площадь, га	Доля площади, %
1	Многоэтажной жилой застройки	3,81	63,82
2	Общественно-делового назначения	0,94	15,75
3	Образовательных организаций	0,73	12,23
4	Зеленых насаждений общего пользования	0,49	8,21
Всего		5,97	100,00

Размещение объектов регионального и федерального значения проектом не предусмотрены.

Общая площадь планируемого многоквартирного жилищного фонда (квартир) – 80 тыс. кв.м. Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений в составе многоквартирных жилых домов – 10 тыс. кв.м.

Таблица 2

**Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов
капитального строительства**

№ зоны	Вид зоны	Площ. зоны, га	Коды видов разрешенного использования	Значение объектов*	Макс. этажность ОКС	Макс. общая площадь жилищн. фонда (квартир), тыс. кв. м	Макс. плотн. жилищн. фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь помещений нежилого назначения, тыс. кв. м	Описание размещаемых объектов
1	Многоэтажной жилой застройки	3,81	2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 8.3	н.у.	21	80	23,6	10	Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
2	Общественно-делового назначения	0,94	3.1.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.9.2, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3	н.у.	21	н.у.	н.у.	22	Отдельно стоящие объекты гостиничного обслуживания
3	Образовательных организаций	0,73	3.5.1, 3.1.1, 3.6.1, 3.9.2, 5.1.2, 5.1.3	Местное	2	н.у.	н.у.	н.у.	Дошкольная образовательная организация
4	Зеленых насаждений общего пользования	0,36	3.1.1, 4.9.2, 12.0.2	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Элементы благоустройства

№ зоны	Вид зоны	Площ. зоны, га	Коды видов разрешенного использования	Значение объектов*	Макс. этажность ОКС	Макс. общая площадь жилищн. фонда (квартир), тыс. кв. м	Макс. плотн. жилищн. фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь помещений нежилого назначения, тыс. кв. м	Описание размещаемых объектов
5	Зеленых насаждений общего пользования	0,13	3.1.1, 4.9.2, 12.0.2	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Элементы благоустройства

Линии регулирования застройки (отступы от красных линий) для зон планируемого размещения объектов капитального строительства совпадают с красными линиями и отражены на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При необходимости установления санитарно-защитных зон от объектов следует учитывать решения, принятые в ППТ, и исключить обременения для зоны многоэтажной жилой застройки.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки для I и II этапов строительства:

- минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются равными нулю;
- максимальная плотность застройки (жилищного фонда) в границах земельных участков составляет 24,45 тыс. кв.м/га;
- для многоквартирных домов, не выходящих фасадом на территории общего пользования, выделенные красными линиями либо линиями регулирования застройки, максимальный процент использования первого этажа под общественно-деловую функцию – 100 %;
- максимальный процент застройки земельного участка – 80 %.

В многоквартирных домах, независимо от расположения фасадов (выходящие/не выходящие) на территорию общего пользования, выделенные красными линиями либо линиями регулирования застройки, возможно использование полностью первого этажа как под общественно-деловую функцию, так и под жилую функцию, либо совмещение обеих функций в любом (от 0 до 100 %) процентном соотношении.

1.1. Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Таблица 3

Потребность в емкости объектов социальной инфраструктуры

№ зоны	Дошкольные образовательные организации, мест	Общеобразовательные организации, мест	Взрослые поликлиники, пос. в смену	Детские поликлиники, пос. в смену
1	168	344	48	16

Потребность в расчетном количестве мест дошкольных образовательных организациях обеспечивается в границах проекта планировки.

Ввиду особенностей расположения проекта планировки между Куйбышевским водохранилищем, магистральной улицей Гаврилова – общегородского значения регулируемого движения (2-го класса) и транспортной развязкой потребность в расчетном количестве мест в общеобразовательных организациях для зоны многоэтажной жилой застройки обеспечивается местами в существующих общеобразовательных организациях.

В радиусе пешеходной доступности (800 м):

1) МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №89 с углубленным изучением отдельных предметов» на 1032 места, ул.Академика Лаврентьева, д.18а;

2) МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №85 с углубленным изучением отдельных предметов» на 800 мест, пр.Ямашева, 100а;

3) МАОУ "Прогимназия №360" на 260 мест, ул.Адоратского, 8а.

Потребность в объектах дополнительного образования обслуживания обеспечивается в существующих объектах за границами проекта планировки (в радиусе доступности), а также в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов, в составе отдельно стоящих объектов гостиничного обслуживания.

Обеспеченность в объектах здравоохранения:

- для взрослого населения поликлиника №2 ГАУЗ «Городская клиническая больница №7», ул.Адоратского, д.40;

- для детского населения ГАУЗ «Детская городская поликлиника №9», ул.Адоратского, д.6, многопрофильная детская больницы на базе ГАУЗ «Городская детская больница №1», ул.Гаврилова (строящаяся).

Обеспеченность территории службами экстренной помощи в радиусе обслуживания:

- пожарная часть №48 ФГКУ «7 отряд ФПС по Республике Татарстан»;
- подстанция №8 ГАУЗ «Станция скорой медицинской помощи» г.Казани;
- общественный пункт охраны порядка Управления МВД РФ по г.Казани, ул.Адоратского, 10;
- отдел полиции №6 «Савиново» МВД РФ по г.Казани, ул. Фатыха Амирхана, 71А.

Таблица 4

Перечень объектов социальной инфраструктуры, предлагаемых к размещению на территории проекта планировки

№ п/п	№ зоны планируемого размещения ОКС	Наименование и функциональный состав объектов	Мощность	
			ед. изм.	количество
1	3	Дошкольная образовательная организация	мест	190

Потребность в иных объектах обслуживания обеспечивается в существующих объектах, а также по заданию на проектирование в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов, в составе отдельно стоящих объектов гостиничного обслуживания.

1.2. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Проектом обеспечена транспортная инфраструктура территории проектирования. Обеспечены проезды до объекта дошкольного образования. Учтены основные велосипедные связи. Обеспечен проход и велосипедный маршрут к водному объекту общего пользования – Куйбышевскому водохранилищу.

Таблица 5

Перечень мероприятий по развитию улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование элемента улично-дорожной сети	Мероприятие
1	Магистральная улица общегородского значения (1-го класса) – проспект Ямашева	Организация съезда
2	Магистральная улица общегородского значения	Организация двух съездов

№ п/п	Наименование элемента улично-дорожной сети	Мероприятие
	(2-го класса) – улица Гаврилова	

Таблица 6

Потребность в местах хранения и паркирования автомобильного транспорта

№ зоны	Потребность в числе мест для постоянного хранения автомобилей жилых домов, м/м	Потребность в гостевых автостоянках для жилых домов, м/м	Потребность в автостоянках для встроенно-пристроенных помещений жилых домов, м/м	Минимальное количество автостоянок, подлежащих к размещению в границах зон	Количество машино-мест в наземных отдельностоящих паркингах, ед.
1	1000	143	125	1268	-
2	-	-	-	43	-
3	-	-	-	6	-
4	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-
Всего	1000	143	125	1317	-

Примечания:

1. Способ и место размещения определяются МНГП г.Казани, могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

2. При уменьшении показателей (общей площади квартир, общей площади помещений нежилого назначения) показатели потребности парковочных мест и других объектов инфраструктуры пересчитываются исходя из требований МНГП г.Казани.

1.3. Характеристика объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры

Таблица 7

Характеристика объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры

Наименование	Характеристики*	Мероприятия, точки подключения*
Водоснабжение	Централизованная система водоснабжения с подключением к сетям МУП «Водоканал». Техническая возможность водоснабжения с расчетной нагрузкой 849,5 куб.м/сут.	Точка подключения – водопровод Ø 600 мм в районе здания 1 по ул. Гаврилова. Строительство подводящих сетей от точки подключения
Водоотведение. Хозяйственно-бытовая канализация	Централизованное водоотведение в сети МУП «Водоканал». Техническая возможность водоотведения с предварительной нагрузкой 507,5 куб.м/сут.	Точка подключения – канализационный коллектор Ø 1000 мм в районе здания 1 по ул.Гаврилова. Строительство отводящих сетей к точке подключения

Наименование	Характеристики*	Мероприятия, точки подключения*
Дождевая канализация	Очистка стоков в локальных очистных сооружениях с выпуском очищенных стоков в систему дождевых стоков с последующим выпуском стоков в Куйбышевское водохранилище. Расход дождевых вод для гидравлического расчета дождевых сетей – 171,28 л/сек.	Точка подключения – планируемый коллектор. Мероприятия: - переустройство открытой системы дождевой канализации в закрытую с переносом в технические коридоры на территории проекта планировки, последующее строительство коллектора ливневой канализации на участке от ул.Гаврилова до существующих очистных сооружений (з.у.№16:50:110701:420); - строительство закрытых сетей ливневой канализации для планируемой застройки с подключением к планируемому коллектору; - реконструкция очистных сооружений; - устройство аккумулирующего резервуара; - замена насосного оборудования; - реконструкция КНС (з.у. 16:50:110701:466).
Электропотребление	Расчетная электрическая мощность планируемых объектов – 1810 кВт, категория надежности – II и III	Центр питания – ПС «Магистральная». Напряжение распределительных сетей 10кВ и 0,4 кВ. Мероприятия: - размещение КЛ-0,4 и КЛ-10кВ; - установка БКТП 10/0,4кВ; - строительство линий электропередач от БКТП до планируемых объектов; - демонтаж сетей, попадающих в зону строительства
Теплоснабжение	Техническая возможность теплоснабжения 1,7 Гкал/час (1 этап), 10,8 Гкал/час (после реконструкции сетей теплоснабжения с увеличением пропускной способности) Два варианта: Вариант 1: от собственной котельной Вариант 2: от централизованных сетей теплоснабжения. Потребность теплоснабжения – 12,5 Гкал/час	Вариант 1: - строительство котельной мощностью до 12,5 Гкал/час; - строительство сетей теплоснабжения от котельной до потребителей тепла. Вариант 2: - подключение к строящимся сетям 2Ø273 мм ЖК «Счастье в Казани» по ул.Гаврилова, L = 500 м; - строительство сетей теплоснабжения от точки подключения; - реконструкция подводящих сетей теплоснабжения с целью увеличения пропускной способности. При необходимости, до реконструкции подводящих сетей, возможно подключение объектов мощностью до 1,7 Гкал/час
Газоснабжение	Для варианта 1 теплоснабжения от котельной. Потребность газоснабжения – 1724 куб.м/час	- подключение к газопроводу среднего давления DN 500; - прокладка подводящего газопровода среднего давления длиной около 1281 м

Наименование	Характеристики*	Мероприятия, точки подключения*
Связь	Обеспечение планируемых объектов сетями связи путем прокладки кабельной канализации с возможностью подключения не менее трех поставщиков услуг	Возможная точка подключения для сетей АО «Уфанет» сети связи по адресу пр.Ямашева, 122. Мероприятия: - строительство кабельной канализации от точки подключения до территории проекта планировки; - установка телекоммуникационных шкафов; - разводка слаботочных сетей от телекоммуникационных шкафов до потребителей; - перекладка в коридоры инженерных сетей или демонтаж существующих сетей связи, попадающих в зону строительства

* Показатели, точки подключения, количество и местоположение объектов инженерной инфраструктуры могут быть уточнены на следующих стадиях проектирования, при этом внесение изменений в документацию по планировке территории не требуется.

1.4. Перечень земельных участков, подлежащих изъятию (резервированию) в связи с утверждением проекта планировки территории

Таблица 8

Земельные участки (части земельных участков), подлежащие изъятию (резервированию)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип процедуры
1	Часть ЗУ 16:50:110701:111	Изъятие
2	Часть ЗУ 16:50:000000:8588	Резервирование

V. Положение об очередности планируемого развития территории

Таблица 9

Этапы проектирования

Этап проектирования	Содержание этапа	Условия реализации
I	Выполнение кадастровых работ	
II	Подготовка и прохождение экспертизы проектной документации многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, нежилых помещений в отдельно	Необходимо внесение изменений в карту градостроительного зонирования (территориальных зон)

	стоящих зданиях (гостиничное обслуживание), объектов инженерной инфраструктуры, предусматривающей мероприятия инженерной защиты территории	Правил землепользования и застройки г.Казани
III	Подготовка и прохождение экспертизы проектной документации для дошкольной образовательной организации (ДОО), объектов инженерной инфраструктуры	

Примечание:

1. Этапы проектирования могут осуществляться параллельно.
2. Сроки проектирования дошкольной образовательной организации могут быть уточнены в муниципальных и государственных программах.

Таблица 10

Этапы строительства

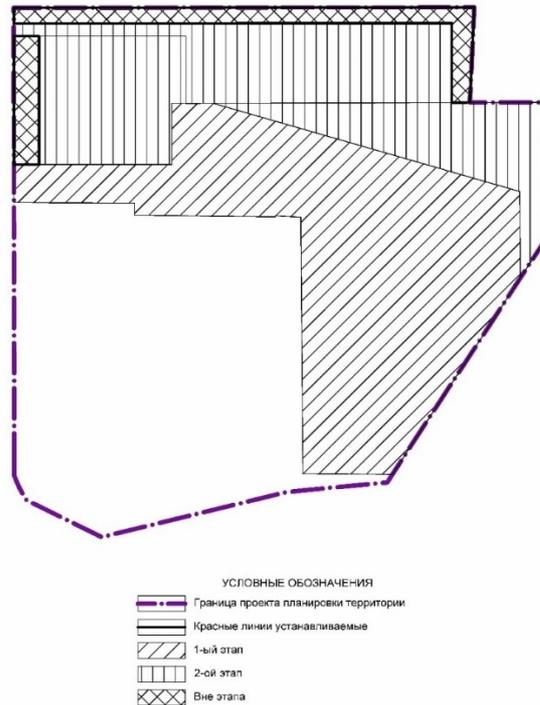
Этап строительства	Содержание этапа	Условия реализации
I этап	Строительство объектов: многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на территории, не зависящей от переустройства открытой системы дождевой канализации в закрытую	- отсутствие санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки на территории планируемой жилой застройки; - наличие оборудованных парковочных мест постоянного хранения к моменту ввода в эксплуатацию жилищного фонда в количестве не меньшем, чем необходимо для соответствующего объема вводимого жилищного фонда
II этап	Строительство объектов: - многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на территории открытой системы дождевой канализации, - дошкольная образовательная организация на 190 мест,	- переустройство на территории проекта планировки открытой системы дождевой канализации в закрытую с переносом в технические коридоры; - отсутствие санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки на

	- нежилые помещения в отдельно стоящих зданиях (гостиничное обслуживание)	территории планируемой жилой застройки и объектов образования; - наличие оборудованных парковочных мест постоянного хранения к моменту ввода в эксплуатацию жилищного фонда в количестве не меньшем, чем необходимо для соответствующего объема вводимого жилищного фонда.
--	---	---

Примечания:

1. Реализация I этапа строительства возможна до осуществления III этапа проектирования.
2. Сроки строительства и ввода в эксплуатацию дошкольной образовательной организации могут быть уточнены в муниципальных и государственных программах.
3. Строительство дошкольной образовательной организации на 190 мест возможно до завершения I этапа.
4. Переустройство открытой системы дождевой канализации на территории проекта планировки в закрытую может выполняться параллельно с мероприятиями I и II этапов строительства.
5. Получение разрешения на строительство объектов, предусмотренных II этапом, осуществляется вне зависимости от выполнения работ по переустройству систем дождевой канализации и не требует полного завершения строительства и ввода в эксплуатацию жилой застройки I этапа строительства.
6. Предусмотренная настоящим разделом этапность планируемого развития определяет принципиальную последовательность формирования территории относительно части элемента планировочной структуры (микрорайона) и отраслевых мероприятий, в связи с этим точные сроки ввода в эксплуатацию объектов, в том числе инфраструктуры, могут корректироваться при реализации проекта.

Схема очередности



Примечание: графическое обозначение этапности строительства является ориентировочным, поскольку Положением об этапности предусмотрено, что переустройство открытой системы дождевой канализации на территории проекта планировки в закрытую может выполняться параллельно с мероприятиями II этапа строительства, соответственно, строительство жилой застройки I и II этапа могут осуществляться параллельно.

**Этапы и максимальные сроки осуществления мероприятий с даты утверждения
проекта планировки территории**

Виды ОКС	Объекты	Максимальные сроки		
		Архитектурно-строительное проектирование (формирование з.у./архитектурное проектирование/экспертиза)	Строительство	Снос существующих объектов, расположенных на территории застройки
I этап (очередь)				
Жилого назначения	Многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, на территории, не зависящей от переустройства открытой системы дождевой канализации в закрытую	3 года	10 лет*	Объекты капитального строительства для сноса на территории отсутствуют
II этап (очередь)				
Жилого назначения	Многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на территории открытой системы дождевой канализации	3 года	10 лет*	Объекты капитального строительства для сноса на территории отсутствуют
Иного назначения	Нежилые помещения в отдельно стоящих зданиях (гостиничное обслуживание).			
Социальной инфраструктуры	Дошкольная образовательная организация на 190 мест			
Инженерной инфраструктуры	Дождевая канализация (на территории ППТ)			
			10 лет**	

* может уточняться в разрешении на строительство

** может уточняться с учетом сроков формирования государственных и муниципальных программ»