

**Об утверждении проекта планировки территории  
в границах ул.Минская, пр.Победы и тракта Вознесенский**

В целях обеспечения территории градостроительной документацией, в соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлению Исполнительного комитета г.Казани от 23.05.2025 №1612 «О подготовке проекта планировки территории в границах ул.Минская, пр.Победы и тракта Вознесенский», учитывая заключение по результатам общественных обсуждений, проведенных с 26.06.2025 по 10.07.2025, **постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории в границах ул.Минская, пр.Победы и тракта Вознесенский (прилагается).
2. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Муниципальные правовые акты и иная официальная информация» ([www.docskzn.ru](http://www.docskzn.ru)) и разместить его 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)).

3. 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)).

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

**Исполняющий обязанности Руководителя –  
первый заместитель**

**А.Р.Нигматзянов**

Утвержден  
постановлением  
Исполнительного комитета  
г.Казани  
от 08.08.2025 №2589

**Проект планировки территории в границах  
ул.Минская, пр.Победы и тракта Вознесенский**

Проект планировки территории в границах ул.Минская, пр.Победы и тракта Вознесенский (далее – проект планировки) состоит из:

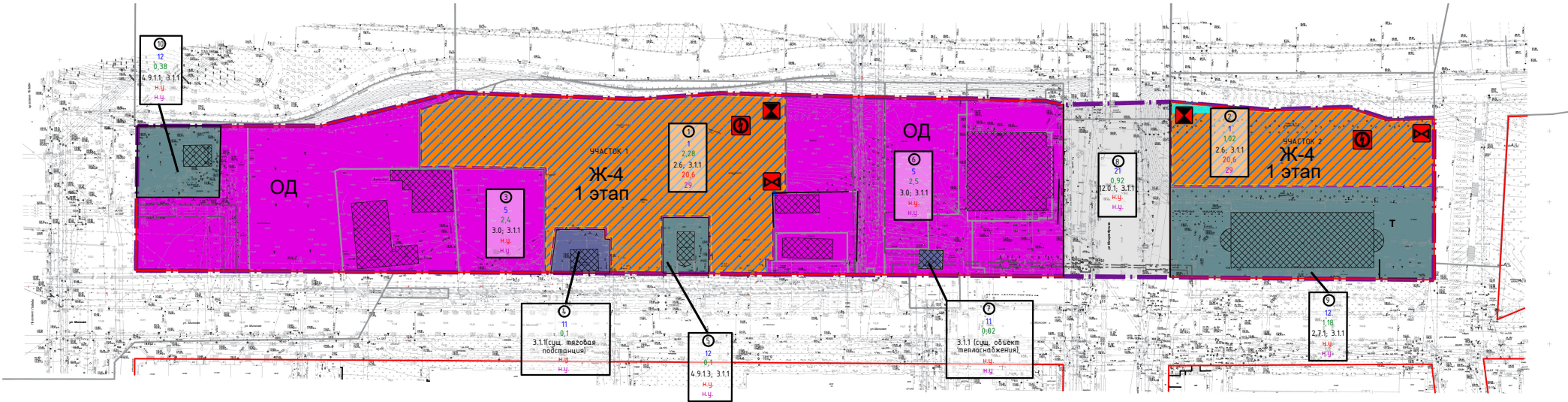
- I. Чертежа проекта планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- II. Положения о характеристиках планируемого развития территории.
- III. Положения об очередности планируемого развития территории.

I. Чертеж проекта планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, с указанием зон планируемого размещения объектов капитального строительства.



| Функциональное зонирование территории |                                                                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                     | планируемая зона размещения многоквартирной жилой застройки (девять этажей и более) |
| 5                                     | существующая зона размещения объектов общественно-делового назначения               |
| 21                                    | территория общего пользования (УДС)                                                 |
| 11                                    | существующий объект инженерной инфраструктуры                                       |
| 12                                    | существующая зона размещения объектов транспортной инфраструктуры                   |
| 1                                     | порядковый номер зоны размещения                                                    |
| 1                                     | вид зоны размещения объектов капитального строительства                             |
| 2,28                                  | площадь зоны размещения (га)                                                        |
| 12.0.1                                | коды видов разрешенного использования                                               |
| 20,6                                  | максимальная общая площадь жилого фонда (тыс. кв.м.)                                |
| 29                                    | максимальная этажность(этажей)                                                      |
| н.у.                                  | параметр (характеристика) не устанавливается                                        |
|                                       | существующая сохраняемая застройка                                                  |

| Условные обозначения                              |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Границы территорий, линии регулирования застройки |                                                                                                 |
|                                                   | граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории |
|                                                   | действующая красная линия улично-дорожной сети                                                  |
|                                                   | граница земельного участка                                                                      |
|                                                   | публичный сервитут                                                                              |
|                                                   | очередность планируемого развития территории                                                    |
|                                                   | линия регулирования застройки                                                                   |
|                                                   | технический коридор инженерных коммуникаций и сооружений                                        |
|                                                   | Ориентировочное расположение проектируемой трансформаторной подстанции                          |
|                                                   | Ориентировочное расположение проектируемой насосной станции                                     |
|                                                   | Ориентировочное расположение проектируемых локальных очистных сооружений                        |



## II. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории – 3,3 га, в том числе:

1. Участок 1:

- площадь в границах проекта планировки территории – 2,28 га;
- численность планируемого населения – 1 492 чел.

2. Участок 2:

- площадь в границах проекта планировки территории – 1,02 га;
- численность планируемого населения – 593 чел.

Таблица 1

### Характеристики планируемого развития территории

| Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства | Площадь, га |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                                              | Участок 1   | Участок 2 |
| Многоэтажной жилой застройки                                                 | 2,28        | 1,02      |
| Территории сохраняемых объектов                                              | 6,68        |           |
| Территория общего пользования (улично-дорожной сети)                         | 0,92        |           |
| Всего территорий                                                             | 10,90*      |           |

\* В том числе объектов иного назначения в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Таблица 2

### Расчетные показатели для зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки

| Потребность в емкости объектов инфраструктуры | Значение  |           |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                               | Участок 1 | Участок 2 |
| Дошкольные образовательные учреждения, мест   | 125       | 50        |

| Потребность в емкости объектов инфраструктуры                           | Значение         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                         | Участок 1        | Участок 2        |
| Общеобразовательные учреждения, мест                                    | 255              | 101              |
| Взрослые поликлиники, число посещений в смену                           | 27               | 11               |
| Детские поликлиники, число посещений в смену                            | 9                | 4                |
| Количество машино-мест                                                  | 557, в том числе | 221, в том числе |
| для постоянного хранения, м/мест                                        | 448              | 178              |
| для временного хранения, гостевые, м/мест                               | 80               | 32               |
| для встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений, м/мест | 19               | 6                |
| для ДОУ, м/мест                                                         | 4                | 3                |

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.

Таблица 3

### Характеристики объектов зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки

| Характеристики объектов капитального строительства                                                  | Значение в границах элемента планировочной структуры |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                     | Участок 1                                            | Участок 2 |
| Общая площадь квартир, кв.м                                                                         | 44 738,95                                            | 17 780,90 |
| Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения, кв.м | 1822,43                                              | 578,32    |
| Максимальная этажность жилых домов, количество надземных этажей                                     | 29                                                   | 29        |
| Численность планируемого населения, чел.                                                            | 1 492                                                | 593       |

Примечание. Перефункционалирование и планирование объектов возможны 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.

Минимальный процент использования первого этажа под общественно-деловую функцию: участок 1 – не менее 50% и не более 75%, участок 2 – не менее 10% и не более 50%.

### Характеристики планируемой застройки

Таблица 4

#### Застройка

| Обозначение | Объекты капитального строительства в соответствии с зонами планируемого размещения ОКС |                       |                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|             | многоэтажной жилой застройки                                                           | дошкольных учреждений | объектов инженерной инфраструктуры |
| Участок 1   | 1 шт.                                                                                  | 1 шт.                 | 1 шт.                              |
| Участок 2   | 1 шт.                                                                                  | 1 шт.                 | 1 шт.                              |

Примечание. Иные объекты, необходимые для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

### Предельные параметры

Линии регулирования застройки, отраженные в чертеже границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Таблица 5

#### Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков

| Обозначение | Наименование вида разрешенного использования | Объекты | Предельные параметры     |   |   |                       |                                                   |                        |
|-------------|----------------------------------------------|---------|--------------------------|---|---|-----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
|             |                                              |         | Отступ (м) от границ з/у |   |   | Процент застройки (%) | Плотность застройки жилищного фонда (тыс.кв.м/га) | Процент озеленения (%) |
|             |                                              |         | П                        | Б | З |                       |                                                   |                        |
| Участок 1   | Многоэтажная жилая                           | -       | 0                        | 0 | 0 | 20,2                  | 22,2                                              | 27,5                   |

| Обозначение | Наименование вида разрешенного использования | Объекты | Предельные параметры     |   |   |                       |                                                   |                        |
|-------------|----------------------------------------------|---------|--------------------------|---|---|-----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
|             |                                              |         | Отступ (м) от границ з/у |   |   | Процент застройки (%) | Плотность застройки жилищного фонда (тыс.кв.м/га) | Процент озеленения (%) |
|             |                                              |         | П                        | Б | З |                       |                                                   |                        |
|             | застройка со стилобатом                      |         |                          |   |   |                       |                                                   |                        |
| Участок 2   | Многоэтажная жилая застройка со стилобатом   | -       | 0                        | 0 | 0 | 16,5                  | 23,16                                             | 24,4                   |

**Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 6

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

| № зоны на чертеже планировки территории | Вид зоны размещения ОКС             | Площадь зоны размещения (гектар) | Максимальная этажность ОКС | Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), (тыс. кв.м) | Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), (тыс. кв.м/гектар) | Численность населения, (чел.) | Общая площадь встроенных помещений общественного назначения, (тыс. кв. м) | Коды видов разрешенного использования | Описание размещаемых объектов                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                       | 1 - Многоэтажной жилой застройки    | 2,28                             | 29                         | 44,74                                                             | 22,2                                                                 | 1492                          | 1,82                                                                      | 2.6                                   | Многоквартирная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями            |
| 2                                       | 1 - Многоэтажной жилой застройки    | 1,02                             | 29                         | 17,78                                                             | 23,16                                                                | 593                           | 0,578                                                                     | 2.6                                   | Многоквартирная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями            |
| 3                                       | 5 - Общественно-делового назначения | 2,6871                           | Н.у.                       | -                                                                 | -                                                                    | -                             | -                                                                         | 3.0                                   | Объекты торговли и коммерческого назначения, офисно-административные помещения |

|    |                                             |        |      |   |   |   |   |         |                                                                                |
|----|---------------------------------------------|--------|------|---|---|---|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | 12 - Транс-портной инфра-струк-туры         | 0,1    | Н.у. | - | - | - | - | 3.1.1   | Тяговая подстанция                                                             |
| 5  | 12 - Транс-портной инфра-струк-туры         | 0,1    | Н.у. | - | - | - | - | 4.9.1.3 | Автомойка                                                                      |
| 6  | 5 - Обще-ственно-делового назначе-ния       | 2,5    | Н.у. | - | - | - | - | 3.0     | Объекты торговли и коммерческого назначения, офисно-административные помещения |
| 7  | 11 – Объ-ектов ин-женерной инфра-струк-туры | 0.0203 | -    | - | - | - | - | 3.1.1   | Объект теплоснаб-жения                                                         |
| 8  | Улично-дорожная сеть                        | 0,92   | -    | - | - | - | - | 12.0.1  | Ул.Юлиуса Фучика                                                               |
| 9  | 12 - Транс-портной инфра-струк-туры         | 1,18   | Н.у. | - | - | - | - | 2.7.1   | Паркинг на 499 м/мест                                                          |
| 10 | 12 - Транс-портной инфра-струк-туры         | 0,0029 | Н.у. | - | - | - | - | 4.9.1.1 | АЗС                                                                            |

### Характеристики объектов социальной инфраструктуры и объектов иного назначения

Таблица 7

### Характеристики объектов строительства

| Наименование                                                                | Мощность     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                                             | Участок 1    | Участок 2   |
| Социальные объекты                                                          |              |             |
| Дошкольная образовательная организация                                      | 125 мест     | 50 мест     |
| Объекты обслуживания                                                        |              |             |
| Объекты во встроенных, пристроенных и/или встроенно-пристроенных помещениях | 1822,43 кв.м | 578,32 кв.м |

Среди указанных в таблице 7 образовательных организаций для участка 1 предусмотрено 125 мест в дошкольной образовательной организации, для участка 2 – 50 мест в дошкольной образовательной организации.

Потребность в общеобразовательных организациях обеспечивается в существующих общеобразовательных организациях:

- МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №144 с углубленным изучением отдельных предметов», пр.Победы, д.108;
- МБОУ «Гимназия №125», ул.Юлиуса Фучика, д.147;
- МБОУ «Лицей №159 имени С.Х.Загидуллиной», ул.Ноксинский Спуск, д.17.

Обеспеченность многоэтажной жилой застройки объектами местного значения, торгово-бытового назначения и иными объектами осуществляется на территории существующих объектов капитального строительства, в том числе на нормативных расстояниях за границами проекта планировки территории.

Обеспеченность территорий службами экстренной помощи в радиусе обслуживания:

- пожарная часть №7 Приволжского района по ул.Кул Гали, 4;
- подстанция скорой медицинской помощи №9 по ул.Юлиуса Фучика, д.135.

Обеспеченность территорий существующими поликлиническими учреждениями:

- ГАУЗ «Городская поликлиника № 20» по ул.Академика Сахарова, д.23;
- ГАУЗ «Детская городская поликлиника №10» по пр.Победы, д.56.

### **Характеристики транспортной инфраструктуры**

Вблизи проекта планировки территории планируется к размещению:

- магистральная улица общегородского значения Вознесенский тракт;
- магистральная улица районного значения.

В остальном существующая улично-дорожная сеть остается без изменений.

В границах проекта планировки сохраняется улично-дорожная сеть: ул.Юлиуса Фучика.

В границах зоны многоэтажной жилой застройки планируется размещение паркинга вместимостью:

- участок 1: 557 машино-мест;
- участок 2: 221 машино-место.

Машино-места постоянного хранения размещаются в подземных паркингах. Гостевые парковочные места определены: на поверхности земли в периферийной зоне, на участке и частично в подземном паркинге.

### Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Таблица 8

| Наименование         | Характеристики                                                                                                     | Мероприятия, точки подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Водоснабжение        | Водопотребление –<br>участок 1:<br>486,036 куб.м/сут.;<br>участок 2:<br>192,156 куб.м/сут.                         | Точка подключения – водовод D 400 мм в районе ул.Минская.<br>Участок 1: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 504,02 м.<br>Участок 2: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 359,96 м                                                                                                                                                                                                          |
| Водоотведение        | Расход хозяйственно-бытовых сточных вод –<br>участок 1:<br>486,036 куб.м/сут.;<br>участок 2:<br>192,156 куб.м/сут. | Точка подключения – канализационный коллектор D 1000 мм по ул.Вознесенский Тракт и по пр.Победы, 57.<br>Участок 1: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 1475,24 м.<br>Строительство 1-й КНС производительностью 490 куб.м./сут.<br>Участок 2: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 1713,26 м.<br>Строительство 1-й КНС производительностью 195 куб.м/сут.                                   |
| Дождевая канализация | Общий расход ливневых стоков –<br>участок 1: 183,26 л/сек.;<br>участок 2: 96,24 л/сек.                             | Строительство сетей ливневой канализации D 350 мм закрытого типа с последующим подключением к существующим сетям по ул.Минская.<br>Участок 1: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 893,48 м.<br>Строительство 1-го ЛОС производительностью не менее 124 л/сек.<br>Участок 2: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 398,6 м.<br>Строительство 1-го ЛОС производительностью не менее 62 л/сек. |
| Электро-снабжение    | Общая потребность в электроснабжении –<br>участок 1: 2259,55 кВт;<br>участок 2: 990,27 кВт                         | Центр питания – ПС 110 кВ «Азино».<br>Проектом предусмотрено:<br>на участке 1 – встроенная ТП РУ-0,4 кВ на 1-м этаже;                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Наименование   | Характеристики                                                                 | Мероприятия, точки подключения                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                | на участке 2 – встроенная ТП РУ-0,4 кВ на 1-м этаже                                                                                                                                                                              |
| Теплоснабжение | Тепловая нагрузка –<br>участок 1: 7,618 Гкал/час;<br>участок 2: 3,372 Гкал/час | Присоединение предусмотрено от тепловода по ул.Минская.<br>Участок 1: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 30,2 м D 300 мм.<br>Участок 2: протяженность подводящих сетей до точки подключения – 41,9 м D 200 мм |
| Связь          | –                                                                              | ПАО «Таттелеком» ПСЭ-572/5 по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, пр.Победы, д.57а                                                                                                                                           |

Примечание. Показатели, точки подключения, количество и местоположение объектов коммунальной инфраструктуры в будущем могут быть уточнены при реализации механизма комплексного развития территории.

### Характеристики благоустройства территории

Таблица 9

### Показатели обеспеченности озелененными территориями

| № п/п | Наименование                                                  | Ед. изм.  | Количество |           |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|
|       |                                                               |           | Участок 1  | Участок 2 |
| 1     | Всего озелененных территорий                                  | Кв.м      | 6264       | 2490      |
| 2     | Площадь газона                                                | Кв.м      | 2907       | 1374      |
| 3     | Озелененные площадки детские и для отдыха взрослого населения | Кв.м      | 1264       | 605       |
| 4     | Армированные газоны на пожарных проездах                      | Кв.м      | -          | 311       |
| 5     | Кустарники, деревья                                           | Кв.м      | 300        | 200       |
| 6     | Озеленение кровли                                             | Кв.м      | 610        | -         |
| 7     | Экопарковки                                                   | Кв.м      | 313        | -         |
| 8     | Пешеходные дорожки                                            | Кв.м      | 870        | -         |
| 9     | Уровень озелененности                                         | %         | 27,5       | 24,4      |
| 10    | Обеспеченность озелененными территориями общего пользования   | Кв.м/чел. | 4,20       | 4,43      |

### III. Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы реализации проекта: проектом предусмотрен 1 этап строительства.

Участок 1 – многоэтажная жилая застройка: 44 738,95 кв.м жилья (парковки постоянного хранения – 448 машино-мест, гостевые парковки – 80 машино-мест), 1822,43 кв.м нежилых коммерческих помещений (приобъектные парковки – 19 машино-мест), дошкольное образовательное учреждение на 125 мест (приобъектные парковки – 4 машино-места) с подключением к инженерным сетям и благоустройством территории.

Участок 2 – многоэтажная жилая застройка: 17 780,90 кв.м жилья (парковки постоянного хранения – 178 машино-мест, гостевые парковки – 32 машино-места), 578,32 кв.м нежилых коммерческих помещений – 6 машино-мест, дошкольное образовательное учреждение на 50 мест (приобъектные парковки – 3 машино-места) с подключением к инженерным сетям и благоустройством территории.

#### Примечания:

1. Машино-места размещаются в подземном паркинге жилых домов и на плоскости земельных участков.

2. Количество парковочных мест в автостоянках может быть уменьшено при уменьшении количества проектируемого жилого и нежилого коммерческого фонда или при обосновании соответствующими расчетами.

3. Реализация строительства участка 2 возможна после сокращения санитарно-защитной зоны сооружения для хранения легкового автотранспорта.

Таблица 10

### Очередность планируемого развития территории

| Этап | Наименование ОКС | Объекты капитального строительства жилого назначения |                |      | Объекты инженерной инфраструктуры        |                |      | Объекты транспортной инфраструктуры |                                          |                |      | Объекты социальной инфраструктуры                 |                                          |                |      |
|------|------------------|------------------------------------------------------|----------------|------|------------------------------------------|----------------|------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------|------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|------|
|      |                  | архитектурно-строительное проектирование             | Строительство  | Снос | архитектурно-строительное проектирование | Строительство  | Снос | Наименование объекта                | архитектурно-строительное проектирование | Строительство  | Снос | Наименование объекта                              | архитектурно-строительное проектирование | Строительство  | Снос |
| 1    | ЖК Участок 1     | 4 квартал 2025                                       | 4 квартал 2030 |      | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      | Транспортная инфраструктура         | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      | Дошкольное образовательное учреждение на 125 мест | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      |
| 1    | ЖК Участок 2     | 4 квартал 2025                                       | 4 квартал 2030 |      | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      | Транспортная инфраструктура         | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      | Дошкольное образовательное учреждение на 50 мест  | 4 квартал 2025                           | 4 квартал 2030 |      |

---