

**Об утверждении проекта планировки территории,
ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская,
Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная**

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 17.06.2020 №1668 «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г.Казани от 09.08.2019 №2889 “О подготовке проекта планировки территории по улице Полевая”», учитывая заключение по результатам общественных обсуждений, проведенных с 13.11.2025 по 27.11.2025, **постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская, Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление, за исключением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий (приложение к чертежу проекта планировки территории с указанием красных линий)

(материал 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. 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 18.02.2026 №497

**Проект планировки территории,
ограниченной улицами Галимджана Баруди,
Краснококшайская, Большая Крыловка,
Коммунаров и Поперечно-Базарная**

Проект планировки территории, ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская, Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная, состоит из:

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

II. Чертежа проекта планировки территории с указанием красных линий, с приложением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий.

III. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.

IV. 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).

III. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

3.1. Границы проекта планировки территории и характеристика существующих сохраняемых объектов капитального строительства.

В границы данного проекта планировки входит территория, ограниченная следующими улицами: с востока – улицей Большая Крыловка, с юго-востока – улицей Поперечно-Базарная, с юго-запада – улицей Краснококшайская, с северо-запада – улицей Галимджана Баруди, с севера и северо-востока – улицей Батыршина.

Площадь территории проекта планировки составляет 33 га.

3.2. Информация о функциональных зонах и их параметрах, предусмотренных Генеральным планом городского округа Казань, информация о природно-рекреационном комплексе г.Казани для проектируемой территории.

Согласно схеме Генерального плана городского округа Казань, на территории проектирования выделены три функциональные зоны:

1) зона размещения многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественной функции с максимальным жилищным фондом площадью 55 тыс. кв. м (ID 311);

2) зона многоквартирной многоэтажной жилой застройки с максимальным жилищным фондом площадью 194 тыс. кв. м (ID 323);

3) зона рекреационная, размещение природных территорий с долей общественной функции (ID 482).

Согласно карте природно-рекреационного комплекса, на территории проектирования выделены два участка озелененных зон:

1. Участок №193 – мини-сквер площадью 0,09 га.

Местоположение: Кировский район, ул.Межевая, 34.

Удельный вес озелененных территорий составляет 0,0002%.

Планируемая максимальная (предельно допустимая единовременная) рекреационная нагрузка – 9 чел./га.

2. Участок №80 – сквер жилого района на пересечении улиц Поперечно-Базарная и Межевая площадью 0,49 га.

Местоположение: Кировский район, ул.Поперечно-Базарная, ул.Межевая.

Удельный вес озелененных территорий – 0,0009%.

Планируемая максимальная (предельно допустимая единовременная) рекреационная нагрузка – 49 чел./га.

3.3. Характеристика нового строительства.

Объем нового жилищного строительства в пределах проекта планировки территории составляет 217 800 кв. м общей площади.

Население – 8 157 человек.

Коэффициент застройки – 0,23.

Коэффициент плотности застройки – 1,6.

Плотность жилищного фонда – 16,8 – 32,9 тыс. кв.м/га.

Жилищная обеспеченность – 30 кв.м/чел.

Плотность населения – 248 чел./га.

Основные показатели объемов жилищного строительства по кварталам, а также баланс территорий приведены в таблице 1.

Таблица 1

Основные показатели проектируемой территории

№	Наименование	Ед. изм.	Количество					УДС, в т.ч. автосто-янки	Всего
			Квартал 1 смешанной застройки	Квартал 2 жилой застройки	Квартал 3 жилой застройки	Рекреация			
			ID 311. Индекс 210	ID 323. Индекс 204		ID 482. Индекс 410			
1	Территория проектирования в границах красных линий	кв.м	52 754	144 442	43 889	52 681	36 203	329 969	
2	Площадь застройки	кв.м	19 640	40 585	16 500	-	-	76 725	
3	Озелененные территории общего пользования	кв.м	-	14 461	350	52 681	-	67 492	
4	Численность населения	кв.м	1 697	3 583	2 877	-	-	8 157	
5	Общая площадь кварталов	кв.м	50 900	107 500	86 300	-	-	244 700	
6	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30	30	30	-	-	30	

№	Наименование	Ед. изм.	Количество					УДС, в т.ч. автостоянки	Всего
			Квартал 1 смешанной застройки	Квартал 2 жилой застройки	Квартал 3 жилой застройки	Рекреация			
			ID 311. Индекс 210	ID 323. Индекс 204		ID 482. Индекс 410			
7	Коэффициент застройки	-	-	-	-	-	-	0,23	
8	Коэффициент плотности застройки	-	-	-	-	-	-	1,6	

Примечания к таблице 1:

1. Общие показатели даны с учетом существующей многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

2. Площадь застройки дана без площади застройки стилобатов с эксплуатируемой кровлей.

В площадь застройки не включены площади застройки отдельно стоящих объектов инженерного обеспечения (ТП и РТП).

3. В площадь озелененных территорий общего пользования не включены озелененные территории участков жилых домов, в том числе озеленение стилобатов.

В площадь озеленения не включено озеленение территорий дошкольных образовательных организаций и школы.

В площадь озеленения общего пользования включены площадки, дорожки, тротуары, в том числе тротуары, совмещенные с проездами, площадь которых не превышает 30% от площади озеленения (не более 20 000 кв.м).

4. Общая площадь квартир указана с учетом понижающих коэффициентов летних помещений.

5. Коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

6. Коэффициент плотности застройки в пределах территории микрорайона увеличен до 1,6 в связи с размещением жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного

внеуличного транспорта (1200 м до ст. метро «Яшлек», 1500 м до ст. метро «Козья Слобода»).

Основные показатели объемов строительства, показатели плотности жилого фонда, зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 2.

Таблица 2

Основные показатели зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого и общественного назначения

№	Наименование	Ед. изм.	Количество			
			Квартал 1 смешанной застройки (ID 311. Индекс 210)			
			Зона размещения объектов жилой многоквартирной застройки		Зона размещения объектов общественно-делового назначения	Зона размещения объектов гостиничного назначения
			Ж-1 (группа 2)	Ж-2 (группа 15)	ОД-1	Г-1 (группа 3)
1	Площадь зоны размещения	га	0,5854	0,6277	0,2648	1,1074
2	Площадь застройки	кв.м	1 400	1 030	1 400	4 800
3	Общая площадь квартир	кв.м	15 000	12 000	-	-
4	Общая площадь нежилая (коммерческая)	кв.м	1 400	1 600	4 000	28 000
5	Плотность жилищного фонда	тыс. кв.м / га	25,6 (прим.6)	22,2 (прим.3)	-	-

Таблица 2.1

№	Наименование	Ед. изм.	Количество		
			Квартал 2 жилой застройки (ID 323. Индекс 204)		
			Зона размещения объектов жилой многоквартирной застройки		Зона размещения объектов гостиничного назначения

			Ж-3 (корпус 14.1)	Ж-4 (группа 13)	Ж-5 (группа 6)	Ж-6 (группы 4, 5)	Ж-7 (группа 7)	Г-2 (группа 8)
1	Площадь зоны размещения	га	0,249	2,1704	0,8809	0,8770	1,2649	1,5144
2	Площадь застройки	кв.м	700	8 700	3 300	2 000	5 000	6 200
3	Общая площадь квартир	кв.м	8200	45 000	12 600	14 700	24 000	-
4	Общая площадь нежилая (коммерческая)	кв.м	500	6 600	2 500	3 000	3 700	33 400
5	Плотность жилищного фонда	тыс. кв.м / га	32,9 (прим. 4)	20,7	14,3	16,8	19,0	-

Таблица 2.2

№	Наименование	Ед. изм.	Количество				
			Квартал 3 жилой застройки (ID 323. Индекс 204)				
			Зона размещения объектов жилой многоквартирной застройки Ж-8				
			Ж-8.1 (группа 9)	Ж-8.2 (группа 10)	Ж-8.4 (группа 11)	Ж-8.3 (группа 12)	Всего по зоне Ж-8
1	Площадь зоны размещения	га	1,3455	0,7796	0,7909	1,4379	4,3539
2	Площадь застройки	кв.м	5 300	2 800	2 800	4 200	16 500
3	Общая площадь квартир	кв.м	26 700	17 700	17 700	24 200	86 300
4	Общая площадь нежилая (коммерческая)	кв.м	4 100	2 400	2 400	5 600	13 100
5	Плотность жилищного фонда	тыс. кв.м / га	19,84	22,7 (прим.5)	22,4 (прим.5)	16,8	19,8

Примечания к таблицам 2, 2.1, 2.2:

1. Площадь застройки дана без площади застройки стилобатов и подземных автостоянок с эксплуатируемой кровлей. Площадь застройки уточняется на последующих этапах проектирования.

2. Общая площадь квартир указана с учетом понижающих коэффициентов летних помещений.

3. Плотность жилищного фонда зоны Ж-2 рассчитана исходя из площади участка зоны за вычетом сервитута (Срасчетная = 0,5858 га).

4. Плотность жилищного фонда зоны Ж-3 принята на основании согласованной концепции с учетом:

- размещения количества спортивных площадей частично в составе благоустройства многоквартирных жилых домов на смежной территории Ж-4;
- размещения части расчетного количества мест хранения автотранспорта жильцов на подземной автостоянке зоны Ж-4.

5. Для групп 10 и 11 (зоны размещения Ж-8.2, Ж-8.4) хранение части расчетного количества машино-мест для размещения автотранспорта посетителей коммерческих площадей может быть предусмотрено на встроенных (в т.ч. подземных) автостоянках групп 9 и 12 (зоны размещения Ж-8.1, Ж-8.3).

6. Плотность жилищного фонда зоны Ж-1 принята на основании согласованной концепции с учетом размещения части расчетного количества мест хранения автотранспорта посетителей нежилых помещений на смежном участке зоны ОДс-2.

7. Показатели плотности жилищного фонда по всем жилым зонам приняты на основании согласованной градостроительной концепции, которая предусматривает:

- размещение расчетного количества машино-мест для постоянного хранения на подземных и встроенных автостоянках;
- размещение расчетного количества гостевых машино-мест для посетителей жилой зоны на муниципальных автостоянках в красных линиях УДС;
- размещение инженерных объектов (трансформаторных подстанций) во встроенных помещениях нежилых частей зданий;
- сокращение количества придомового озеленения до 50% за счет проектируемых озелененных территорий общего пользования [сквер жилого района (зона О-3), мини-сквер (зона О-5), бульвар с мини-сквером (зона О-4)];

- уменьшение удельных размеров придомовых площадок для занятий физической культурой в связи с наличием единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых (действующий ФОК «Стрела» по ул.Богатырева, 3; Ледовая арена «БАСКО» по ул.С.Халтурина, 3), а также в связи с формированием в радиусе доступности не более 500 м сквера жилого района с обустроенной физкультурно-оздоровительной зоной (зона О-3);

- уменьшение удельных размеров придомовых площадок для отдыха взрослого населения на 50% в связи с формированием в радиусе доступности не более 500 м общественных озелененных территорий с местами для отдыха и физкультурных занятий:

- сквер жилого района (зона О-3);
- бульвар с мини-сквером (зона О-4);
- мини-сквер (зона О-5).

Таблица 2.3

**Основные показатели планируемых объектов
общественно-делового, гостиничного и
коммунально-бытового назначения**

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Коммерческая площадь	Площадь зоны размещения, га
Объекты общественно-делового назначения				
ОД-1	Многофункциональный комплекс	кв.м	4 000	0,2648
Объекты гостиничного назначения				
Г-1	Гостиничный комплекс	кв.м	28 000	1,1074
Г-2	Гостиничный комплекс	кв.м	33 400	1,5144
Объекты инженерной инфраструктуры				
И-1	Трансформаторная подстанция №3	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-2 уточняется дальнейшим проектированием
И-2	Трансформаторная подстанция №7	-	-	Отдельно стоящая, размещение в зоне Ж-1

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Коммерческая площадь	Площадь зоны размещения, га
				определяется дальнейшим проектированием
И-3	Трансформаторная подстанция №8	-	-	Встроенная, размещение в зоне Г-1 определяется дальнейшим проектированием
И-4	Трансформаторная подстанция №5	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-4 определяется дальнейшим проектированием
И-5	Трансформаторная подстанция №5.1	-	-	
И-6	Трансформаторная подстанция №6	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-5 определяется дальнейшим проектированием
И-7	Трансформаторная подстанция №9	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-6 определяется дальнейшим проектированием
И-8	Трансформаторная подстанция №10	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-7 определяется дальнейшим проектированием
И-9	Трансформаторная подстанция №11	-	-	Встроенная, размещение в зоне Г-2 определяется дальнейшим проектированием
И-10	Трансформаторная подстанция №15	-	-	Встроенная, размещение в зоне Ж-8 определяется дальнейшим проектированием
И-11	Трансформаторная подстанция №14	-	-	
И-12	Трансформаторная подстанция №13	-	-	
И-13	Трансформаторная подстанция №12	-	-	
И-14	Трансформаторная подстанция №4	-	-	Отдельно стоящая, размещение в зоне О-3 определяется проектом благоустройства сквера

3.4. Характеристика социальной инфраструктуры проектируемой территории.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности дошкольными и школьными образовательными организациями планируемой

территории с новым жилищным строительством общей площадью 217 800 кв.м составляют:

- в общеобразовательных организациях – 1242 места;
- в дошкольных образовательных организациях – 589 мест.

Основные показатели планируемых объектов социальной инфраструктуры приведены в таблице 3.

Таблица 3

Планируемые объекты учебно-образовательного назначения

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Вместимость	Площадь ЗУ, га
Школы				
Ш-1	Общеобразовательная школа с бассейном	Мест	1501	2,7031
Муниципальные детские дошкольные учреждения				
Д-1	Дошкольная образовательная организация	Мест	220	0,7638
Д-3	Дошкольная образовательная организация	Мест	260	0,9133
Частные детские дошкольные учреждения				
Д-2	Дошкольная образовательная организация	Мест	340	1,1681

Примечание к таблице 3: площади земельных участков дошкольных образовательных организаций (Д1, Д2, Д3) сокращены на 8-10% в связи с тем, что проектируемые организации граничат с озелененной территорией рекреационного назначения – бульваром (зона О4).

3.5. Характеристика системы транспортного обслуживания.

3.5.1. Формирование улично-дорожной сети района:

- строительство улично-дорожной связи между ул. Низовая и ул. Межевая с выездом на ул. Краснококшайская – 0,275 км;
- реконструкция ул. Низовая – 0,250 км;
- реконструкция ул. Полевая – 0,115 км;
- реконструкция ул. Межевая – 0,550 км;
- реконструкция ул. Кольцова – 0,310 км.

3.5.2. Проектируемые автостоянки с общим количеством 4 630 машино-мест.

В том числе:

- встроенные, подземные в составе жилых групп – 3 797 машино-мест;
- открытые плоскостные – 514 машино-мест.

Из них:

- муниципальные для посетителей жилых зон – 166 машино-мест;
- муниципальные для посетителей сквера микрорайона – 41 машино-место;
- муниципальные для образовательных учреждений – 64 машино-места.

3.5.3. Расчетное количество машино-мест для хранения автотранспорта жильцов и для посетителей нежилых помещений и объектов располагается:

- в границах земельных участков;
- на закрытых подземных, встроенных и открытых автостоянках, в стилобатах.

3.5.4. Гостевые парковочные места для посетителей жилой зоны располагаются как в границах земельных участков, так и на муниципальных автостоянках в красных линиях УДС.

Организация муниципальных автостоянок в красных линиях улиц местного значения выполняется с учетом технических регламентов и при согласовании с Комитетом по транспорту Исполнительного комитета г.Казани.

Количество гостевых муниципальных парковок и их размещение для планируемых объектов указаны в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Объект капитального строительства	Количество машино-мест на муниципальной автостоянке	Размещение
Ж-1 (группа 2)	16	Ул.Полевая
	4	Ул.Низовая
Ж-2 (группа 15)	16	Ул.Низовая (участок между ул.Низовая и ул.Межевая)
Ж-3 (группа 14)	5	Ул.Низовая (участок между ул.Низовая и ул.Межевая)
Ж-4 (группа 13)	21	Ул.Межевая
Ж-5 (группа 6)	14	Ул.Низовая
Ж-6.1, Ж-6.2 (группы 4, 5)	3	Ул.Низовая
Ж-7 (группа 7)	-	-
Ж-8.1 (группа 9)	-	-
Ж-8.2 (группа 10)	-	-

Объект капитального строительства	Количество машино-мест на муниципальной автостоянке	Размещение
Ж-8.3 (группа 12)	10	Ул.Межевая
	16	Ул.Кольцова
Ж-8.4 (группа 11)	4	Ул.Межевая
Г-1 (группа 3)	12	Ул.Низовая
Г-2 (группа 8)	26	Ул.Кольцова
Ш-1 (СОШ на 1501 место)	15	Ул.Межевая
	15	Ул.Кольцова
Д-1 (ДОО-1 на 220 мест)	12	Ул.Низовая (участок между ул.Низовая и ул.Межевая)
Д-2 (ДОО-2 на 340 мест)	12	Проезд №2 (между Д-2 и Ж-4)
Д-3 (ДОО-3 на 260 мест)	10	Проезд №1 (между Д-3 и Ж-5)
О-3 (сквер жилого района)	41	Ул.Межевая

3.5.5. Расчетное количество машино-мест для проектируемых дошкольных и школьных образовательных учреждений расположено на муниципальных автостоянках в красных линиях УДС и вдоль проектируемых проездов №1 и 2 с сервитутом на их использование.

3.5.6. Необходимое количество машино-мест постоянного хранения предусмотрено из расчета 1 машино-место на 80 кв.м общей площади квартир и 1 машино-место на 80 кв.м общей площади нежилых коммерческих помещений.

Необходимое количество гостевых парковочных мест для посетителей жилой зоны предусмотрено из расчета 1 машино-место на 560 кв.м общей площади квартир.

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

3.6. Характеристика системы инженерно-технического обеспечения

Таблица 4

Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Водопотребление	куб.м/сут.	2326,92
Водоотведение	куб.м/сут.	1918,46
Объем дождевых стоков	л/сек.	3098,8
Электропотребление (мощность)	Мвт	9,675

Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	32, 67

3.6.1. Водоснабжение.

Суточный расход воды на рассматриваемой территории составит 1918,46 куб.м/сутки, с учетом полива – 2326,92 куб.м/сутки.

Водоснабжение территории предусматривается в соответствии с техническими возможностями, предоставляемыми МУП «Водоканал» в письме от 05.10.2023 №30454/06/16-29, с присоединением к существующим сетям водопровода Ø1200 мм по ул.Краснококшайская, с закольцовкой данных сетей.

Предусматриваются проектирование и строительство внутриплощадочных сетей водопровода Ø110-315 мм с установкой в колодцах отключающей арматуры и пожарных гидрантов.

Объекты нового строительства подключаются к проектируемым и существующим магистральным сетям водопровода.

Существующую застройку в процессе строительства также необходимо переключить во вновь проектируемые сети. Предусматривается демонтаж существующих сетей водопровода, попадающих под планируемую застройку, в том числе школы, детсадов и коммерческой недвижимости.

Для проектируемой застройки в 10-25 этажей требуется местная подкачка с установкой повысительных насосов в зданиях.

Общая протяженность проектируемых и перекладываемых сетей – 3,323 км. Сети водопровода приняты из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 13,6 ГОСТ Р 70628.2-2023.

3.6.2. Водоотведение.

Хозяйственно-бытовая канализация.

Суточный расход сточных вод на рассматриваемой территории составит 1918,46 куб.м/сутки.

Канализование рассматриваемой территории предусматривается в соответствии с техническими возможностями, предоставляемыми МУП «Водоканал» в письме от 05.10.2023 №30454/06/16-29.

Предусматривается проектирование и строительство внутриплощадочных сетей хозяйственно-бытовой канализации Ø225-315 мм с подключением к существующему канализационному коллектору Ø1500 мм по ул.Межевая, далее – на городские очистные сооружения. Общая протяженность вновь проектируемых сетей канализации – 3,225 км.

В процессе строительства существующие здания и сооружения необходимо переключить в проектируемые сети канализации.

Проектируемые самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации приняты из полиэтиленовых труб марки ПЭ 100 SDR 21 ГОСТ Р 70628.2-2023, колодцы на сетях – из сборных железобетонных элементов серии 3.900.1-14 в1.

3.6.3. Дождевая канализация.

Расчетный расход дождевого стока с проектируемой территории составит 3098,8 л/сек., объем дождевых стоков на очистные – 3098,8 л/сек.

Согласно техническим требованиям Комитета внешнего благоустройства Исполнительного комитета г.Казани от 15.09.2023 №02/93-И1509, необходимо запроектировать и выполнить строительство магистрального коллектора ливневой канализации по ул.Батыршина, на участке от выпуска в районе ул.Галимджана Баруди до городских сетей по ул.Большая Крыловка. Для отвода дождевых и талых вод с указанной территории необходимо запроектировать и выполнить строительство сетей ливневой канализации закрытого типа с последующим подключением к проектируемому коллектору по ул.Батыршина. Также необходимо предусмотреть устройство сетей ливневой канализации по ул.Галимджана Баруди. Диаметр трубопроводов определить по расчету с учетом тяготеющего бассейна стока.

Очистка поверхностного стока предусматривается на проектируемых очистных сооружениях (ЛОС) производительностью 30 л/сек. с отводом очищенных вод в существующий коллектор Ø2000 по ул.Большая Крыловка. Расположение ЛОС дано ориентировочно с учетом организации рельефа, привязка и марка ЛОС определяются на следующих стадиях проектирования.

Открытая дренажная канава, проходящая вдоль ул.Батыршина и ул.Повстанческая, подлежит упразднению со строительством магистрального коллектора ливневой канализации по ул.Батыршина, на участке от выпуска в районе ул.Г.Баруди до городских сетей по ул.Большая Крыловка. Существующие сети дождевой канализации, попадающие под планируемую застройку, подлежат демонтажу.

Общая протяженность вновь проектируемых сетей дождевой канализации составляет 4,316 км, в том числе магистральный коллектор Ø1200 – 1500 мм – 0,740 км.

Проектируемые самотечные сети дождевой канализации приняты из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 21 ГОСТ Р 70628.2-2023, колодцы на сетях – из сборных железобетонных элементов серии 3.900.1-14 в1. Предусмотрена

установка люков и решеток ливневой канализации, оборудованных запорными механизмами.

3.6.4. Теплоснабжение.

По укрупненным расчетам суммарная тепловая нагрузка проекта планировки (включая расход на ГВС) составляет 37,99 МВт = 32,67 Гкал/час.

Согласно техническим возможностям, предоставленным КТС АО «Татэнерго» письмом от 11.10.2023 №102-6/5609, и в соответствии со Схемой теплоснабжения г.Казани на перспективу до 2040 года, в том числе после строительства ПНС-5 по ул.Васильченко и строительства магистрального тепловода-перемычки №11, от точек подключения к проектируемому тепловоду по ул.Батыршина 2Ø600 мм, подключенному к ТК11-5/10 до объектов нового жилищного строительства, объектов общественного и коммунального назначения, запроектирована прокладка тепловодов общей протяженностью 2,317 км.

3.6.5. Электроснабжение.

Технологическое присоединение осуществляется на уровне 0,4 кВ путем установки новых БКТП. Проектом предусмотрено размещение новых БКТП с подключением к центру питания от существующих БКТП-4779 и БКТП-4792 по уровню 10 кВ.

Запроектировано 12 трансформаторных подстанций, из них 10 – встроенные в проектируемые объекты и две – отдельно стоящие. Отдельно стоящая БКТП предусмотрена на участке автостоянки существующего ТЦ «Московский» по ул.Галимджана Баруди, питающая проектируемый ЖК-2.1, проектируемый банно-оздоровительный комплекс по ул.Г.Баруди и проектируемую ДОО-3 на 260 мест. Вторая отдельно стоящая БКТП расположена на территории проектируемого сквера для электроснабжения в зонах Д-1, Д-2, Ш-1 и территории проектируемого сквера О-3.

3.6.6. Связь.

Для обеспечения проектируемого района средствами связи проектом планировки территории предусмотрено:

- строительство телефонной канализации из полиэтиленовых труб диаметром 100 мм по основным магистральным улицам с ответвлениями к самостоятельным объектам или группам объектов;
- установка в проектируемых жилых домах, дошкольных и школьных учреждениях, объектах бытового назначения антивандальных шкафов;
- установка кабельных колодцев связи с различным количеством ответвлений (до 3 и свыше 3 каналов).

3.6.7. Газоснабжение.

Газоснабжение новых проектируемых объектов капитального строительства проектом не предусмотрено.

На проектируемой территории имеются существующие сети газоснабжения и существующая ГРП блочного типа для многоэтажного жилого дома, введенного в эксплуатацию ранее.

Существующие сети учитываются в процессе планирования территории.

3.7. Мероприятия по выносу инженерных сетей.

На территории проектирования в зону застройки попадают магистральный газопровод среднего давления \varnothing 500 мм, магистральный водопровод \varnothing 500 мм, хозяйственно-бытовой коллектор \varnothing 1000 мм и коллектор дождевой канализации \varnothing 1200 мм, входящий в открытую канаву по ул.Батыршина и по ул.Повстанческая.

3.7.1. Вынос магистрального газопровода.

Участок газопровода среднего давления протяженностью 680 м выносится с ул.Повстанческая и ул.Кольцова в проектируемый проезд №65. Точки врезки проектируемого участка газопровода \varnothing 500 мм в существующий г.с.д. \varnothing 500 мм запроектированы по ул.Низовая и по ул.Кольцова на пересечении с ул.Коммунаров. Для переподключения существующего жилого дома по ул.Межевая, 33 и существующего объекта торговли по ул.Краснококшайская, 140 запроектирован участок газопровода \varnothing 250 мм по ул.Межевая. Протяженность проектируемых сетей газопровода среднего давления \varnothing 500 мм составляет 744 м, \varnothing 250 мм – 103 м.

Протяженность демонтируемых сетей газопровода среднего давления \varnothing 500 мм – 680 м.

3.7.2. Вынос магистрального водопровода.

Водопровод \varnothing 500 мм, проходящий по ул.Герцена и по ул.Батыршина, выносится на ул.Кольцова, в поперечник проектируемого проезда №65. Точки врезки проектируемого водопровода \varnothing 500 мм в существующий водопровод \varnothing 500 мм предусмотрены по ул.Батыршина и по ул.Кольцова на пересечении с ул.Коммунаров.

Протяженность демонтируемых сетей водопровода \varnothing 500 мм – 647 м.

Протяженность проектируемого водопровода \varnothing 500 мм – 1000 м.

3.7.3. Вынос хозяйственно-бытовой канализации.

Участок коллектора хозяйственно-бытовой канализации \varnothing 1000 мм, попадающий в зону застройки по ул.Батыршина, выносится в поперечник проектируемого проезда №65. Точки врезки проектируемой хозяйственно-бытовой канализации в существующий коллектор \varnothing 1000 мм расположены по ул.Низовая и по ул.Герцена.

Протяженность демонтируемых сетей хозяйственно-бытовой канализации \varnothing 1000 мм – 312 м.

Протяженность проектируемого коллектора хозяйственно-бытовой канализации \varnothing 1000 мм – 358 м.

3.7.4. Вынос дождевой канализации.

Коллектор дождевой канализации \varnothing 1200 мм с выпуском в открытую канаву по ул.Батыршина и по ул.Повстанческая переносится в профиль проектируемого проезда №65 с переустройством открытой канавы в закрытую систему дождевой канализации с точками подключения к существующему коллектору дождевой канализации \varnothing 1200 мм по ул.Г.Баруди и к существующему коллектору дождевой канализации \varnothing 2000 мм по ул.Большая Крыловка.

Протяженность демонтируемого коллектора дождевой канализации \varnothing 1200 мм – 130 м.

Протяженность проектируемого коллектора дождевой канализации \varnothing 1200 мм, \varnothing 1500 мм – 640 м.

3.8. Характеристика системы озеленения.

В границах проекта планировки запланированы следующие озелененные рекреационные территории общего пользования:

- сквер жилого района (зона размещения О-3);
- бульвары с местами отдыха и спорта и с мини-сквером по ул.Герцена (зона размещения О-4);
- мини-сквер на пересечении улиц Повстанческая и Кольцова (зона размещения О-5).

Сквер жилого района с местами отдыха и спорта площадью 5,2681 га, размещаемый в зоне О-3, является структурным компонентом природно-рекреационного комплекса города, объектом градостроительного нормирования и социально значимым объектом для жителей района, необходимым для полноценного развития жилищного строительства на планируемой территории.

Проектом предлагается реформирование участка мини-сквера площадью 0,09 га (участок №193) и образование нового участка площадью 0,111 га с включением его в состав бульвара по ул.Герцена в зоне О-4.

Для корректировки границ природно-рекреационного комплекса в дальнейшем требуется разработка проекта межевания территории отдельно от проекта планировки.

Минимальная обеспеченность озелененными территориями общего пользования для жилого микрорайона (планировочная единица II уровня) согласно таблице 4.7.3.2.1 Местных нормативов градостроительного проектирования ГО Казань должна составлять не менее 0,6 кв. м на человека.

Расчетная обеспеченность озелененными территориями общего пользования для 8 157 жителей составляет 4 894,2 кв. м.

Минимальная обеспеченность озелененными придомовыми территориями участков многоквартирных жилых домов (единицы IV уровня) рассчитывается согласно таблице 7 статьи 28 Правил землепользования и застройки г.Казани и составляет 20 кв. м озеленения на 100 кв. м жилой площади.

Расчетное количество озелененных придомовых территорий в зоне Ж-8.2 может быть сокращено на 30% ввиду наличия проектируемого сквера микрорайона (зона О-3), расположенного в радиусе 500 м. В зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6.1, Ж-6.2, Ж-7, Ж-8.1, Ж-8.3, Ж-8.4, учитывая примыкание или расположение застройки в радиусе 50 м от сквера жилого района (зона О-3), бульвара и мини-сквера по ул.Герцена (зона О-4), мини-сквера по ул.Повстанческая и ул.Кольцова (зона О-5), площадь придомового озеленения может быть сокращена на 50%.

Общая минимальная потребность в озелененных придомовых территориях для проектируемого и существующего жилого фонда с учетом доступности скверов и бульваров составит 23 568 кв. м.

Показатели обеспеченности озелененными территориями приведены в таблице 5.

Таблица 5

Показатели обеспеченности озелененными территориями

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Сквер жилого района (зона размещения О-3)	кв.м	52 681

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
2	Бульвары с местами отдыха и спорта, мини-сквер по ул.Герцена (зона О-4)	кв.м	14 459
3	Мини-сквер по ул.Повстанческая (зона О-5)	кв.м	350
4	Озеленение транспортных коммуникаций (в красных линиях УДС)	кв.м	10 014
5	Озеленение придомовых территорий и участков общественной застройки (с учетом озеленения стилобатов)	кв.м	34 852
6	Уровень озелененности микрорайона (без участков ДОО и СОШ)	%	33,8
7	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования (без учета ДОО и СОШ, придомовых территорий и участков общественной застройки)	кв.м/на чел.	8,27

Примечание:

1. В площадь озеленения общего пользования (сквер жилого района, бульвары, мини-скверы) включены площадки, дорожки, тротуары, в том числе тротуары, совмещенные с проездами, площадь которых не превышает 30% от площади озеленения.

2. Озеленение участков детских садов и школ – не менее 50% от территории, свободной от застройки.

IV. Положение об очередности планируемого развития территории

Освоение территории возможно после строительства магистрального тепловода-перемычки №11, проходящего от ул.Кулахметова до ул.Большая Крыловка, и переустройства открытой дренажной канавы в закрытую систему дождевой канализации (строительство магистрального коллектора дождевой канализации диам. 1200-1500 по ул.Батыршина, от ул.Галимджана Баруди до ул.Большая Крыловка).

На планируемой территории выделены две площадки жилищного строительства и площадка формирования рекреационной территории общего пользования (схема 1).

Строительство на площадках может вестись параллельно, мероприятия, реализуемые на площадках жилищного строительства, не зависят друг от друга.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

0 20

- Площадка жилищного строительства №1
- Площадка жилищного строительства №2
- Площадка рекреационной территории общего пользования №3

4.1. Площадка жилищного строительства №1 включает следующие зоны планируемого размещения объектов:

- зоны объектов многоквартирной многоэтажной жилой застройки Ж-1, Ж-5, Ж-6.1, Ж-6.2, Ж-7, Ж-8.1, Ж-8.2, Ж-8.3, Ж-8.4 общим объемом жилищного строительства 152,6 тыс. кв. м;

- зоны объектов учебно-образовательного назначения Д-2, Д-3, Ш-1, предусматривающие размещение дошкольных образовательных организаций ДОО-2 на 340 мест, ДОО-3 на 260 мест и среднеобразовательной школы на 1501 место;

- зоны размещения объектов гостиничного назначения Г-1 и Г-2 общей площадью 28 тыс. кв. м и 33,4 тыс. кв. м;

- зоны озелененных территорий общего пользования: бульвар О-4 (участки 4, 5) площадью 0,4989 га и 0,1778 га, мини-сквер О-5 площадью 0,350 га;

- зона улиц местного значения с благоустройством О-1;

- зона объектов автомобильного транспорта О-2 с размещением муниципальной автостоянки на 10 машино-мест.

Освоение площадки жилищного строительства №1 планируется вести в два этапа.

Сроки реализации объектов на площадке жилищного строительства №1 указаны в таблице 6 «Этапы освоения территории, ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская, Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная».

4.2. Площадка жилищного строительства №2 включает следующие зоны планируемого размещения объектов:

- зоны объектов многоквартирной многоэтажной жилой застройки Ж-2, Ж-3, Ж-4 общим объемом жилищного строительства 65,2 тыс. кв. м;

- зона объекта учебно-образовательного назначения Д-1, предусматривающая размещение дошкольной образовательной организации (ДОО-1) на 220 мест;

- зона многофункционального нежилого комплекса ОД-1;

- зоны озелененных территорий общего пользования О-4: мини-сквер (участок 1 площадью 0,111 га и 0,1778 га), бульвар (участок 2 площадью 0,179 га и участок 3 площадью 0,4794 га);

- зона улиц местного значения с благоустройством О-1;

- зона объектов автомобильного транспорта О-2 с размещением муниципальной автостоянки на 12 машино-мест.

Освоение площадки жилищного строительства №2 планируется вести в два этапа.

ул.Кольцова и строительство газопровода \varnothing 250 мм для переподключения жилого объекта по ул.Межевая, 33 и торгового объекта по ул.Краснококшайская, 140.

Сроки реализации объектов на площадке жилищного строительства №2 указаны в таблице 6 «Этапы освоения территории, ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская, Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная».

4.3. Площадка рекреационной территории общего пользования №3 включает зону О-3 – зону размещения сквера жилого района с местами для отдыха и спорта общей площадью 5,2681 га.

Освоение площадки рекреационной территории №3 планируется вести в два этапа.

Сроки реализации объектов на площадке рекреационной территории общего пользования №3 указаны в таблице 6 «Этапы освоения территории, ограниченной улицами Галимджана Баруди, Краснококшайская, Большая Крыловка, Коммунаров и Поперечно-Базарная».

Этап	Объекты капитального строительства жилого назначения				Объекты инженерной инфраструктуры				Объекты транспортной инфраструктуры, объекты природно-рекреационного комплекса				Объекты социальной инфраструктуры				Объекты капитального строительства нежилого назначения			
	Наименование ОКС	Завершение архитектурно-строительного проектирования	Завершение строительства	Снос	Наименование объекта	Завершение архитектурно-строительного проектирования	Завершение строительства	Снос	Наименование объекта	Завершение архитектурно-строительного проектирования	Завершение строительства	Снос	Наименование объекта	Завершение архитектурно-строительного проектирования	Завершение строительства	Снос	Наименование объекта	Завершение архитектурно-строительного проектирования	Завершение строительства	Снос
Площадка жилищного строительства №1																				
1	<u>Ж-1</u> Жилой комплекс на 15,0 тыс.кв.м жилья	2-й квартал 2026 года	4-й квартал 2028 года	-	Водопровод Хозяйственно-бытовая канализация Дождевая канализация	Параллельно проектированию ОКС жилого назначения	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС	Ул.Полевая между ул.Галимджана Баруди и ул.Низовая	4-й квартал 2027 года	4-й квартал 2028 года	-	<u>Д-3</u> Дошкольная образовательная организация на 260 мест	2-й квартал 2030 года	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС	-	-	-	-
	<u>Ж-6.2</u> Жилой комплекс на 5,0 тыс.кв.м жилья	3-й квартал 2028 года	3-й квартал 2033 года	Объекты ИЖС	Теплоснабжение Электро-снабжение			Проезд 1 (между ул.Низовая и ул.Герцена)	2-й квартал 2033 года	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС									
	<u>Ж-7</u> Жилой комплекс на 24,0 тыс.кв.м жилья	2-й квартал 2029 года	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС				<u>О-2</u> Автостоянка 1 (муниципальная автостоянка на 10 м/мест)	2-й квартал 2030 года	4-й квартал 2036 года	Объекты ИЖС		<u>Ш-1</u> Среднеобразовательная школа на 1501 место	4-й квартал 2030 года	2-й квартал 2033 года	Объекты ИЖС				
	<u>Ж-8.1</u> Жилой комплекс на 26,7 тыс.кв.м жилья	4-й квартал 2030 года	4-й квартал 2033 года	Объекты ИЖС																
	<u>Ж-8.2</u> Жилой комплекс на 17,7 тыс.кв.м жилья	3-й квартал 2027 года	2-й квартал 2030 года	Объекты ИЖС	<u>И-2</u> Отдельно стоящая трансформаторная подстанция (ТП №7)	2-й квартал 2026 года	4-й квартал 2028 года	-	<u>О-4</u> Бульвар Участок 5 0,1778 га	1-й квартал 2036 года	4-й квартал 2036 года	Объекты ИЖС								
	<u>Ж-8.3</u> Жилой комплекс на 24,2 тыс.кв.м жилья	2-й квартал 2031 года	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС	Газопровод	-	-	-	<u>О-5</u> Мини-сквер 0,0350 га	1-й квартал 2034 года	3-й квартал 2034 года	Индивид. гараж								
2	<u>Ж-5</u> Жилой	2-й квартал	4-й квартал	Объекты ИЖС	Водопровод	Параллельно	4-й квартал	-	Ул.Кольцова	1-й квартал 2038 года	3-й квартал	Объекты	<u>Д-2</u> Частная	Не ограничено	4-й квартал	Объекты	<u>Г-1</u> Гостинич-	1-й квартал 2037 года	4-й квартал	Много-топлив

	комплекс на 12,6 тыс.кв.м жилья	2036 года	2039 года		Хозяйственно-бытовая канализация	проектированию ОКС жилого назначения	2039 года			2039 года	ИЖС	дошкольная образовательная организация на 340 мест		2039 года	ИЖС	новый комплекс		2039 года	-ная автозаправочная станция ЗУ кадастровый №16:50:090507:1	
	<u>Ж-6.1</u> Жилой комплекс на 9,7 тыс.кв.м жилья	4-й квартал 2034 года	4-й квартал 2036 года	Объекты ИЖС	Дождевая канализация				Ул.Межевая (от ул.Герцена до ул.Большая Крыловка)	1-й квартал 2038 года	3-й квартал 2039 года	Объекты ИЖС								
	<u>Ж-8.4</u> Жилой комплекс на 17,7 тыс.кв.м жилья	3-й квартал 2037 года	3-й квартал 2039 года	Объекты ИЖС	Электроснабжение				Ул.Низовая	1-й квартал 2039 года	4-й квартал 2039 года	Объекты ИЖС				<u>Г-2</u> Гостиничный комплекс	1-й квартал 2036 года	4-й квартал 2038 года	Объекты ИЖС	
									<u>О-4</u> Бульвар Участок 4 0,4989 га	1-й квартал 2039 года	4-й квартал 2039 года	Объекты ИЖС								
Площадка жилищного строительства №2																				
1	<u>Ж-3</u> Жилой комплекс на 8,2 тыс.кв.м жилья	1-й квартал 2027 года	4-й квартал 2027 года	Объекты ИЖС	Водопровод	Параллельно проектированию ОКС жилого назначения	Параллельно проектированию ОКС жилого назначения	Объекты ИЖС	Проезд №2	3-й квартал 2025 года	3-й квартал 2026 года	Объекты ИЖС	<u>Д-1</u> Дошкольная образовательная организация на 220 мест	4-й квартал 2027 года	3-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС	<u>ОД-1</u> Оздоровительный комплекс с баней	Не ограничено	Не ограничено	Объекты ИЖС
					Хозяйственно-бытовая канализация			<u>О-2</u> Автостоянка 2 (муниципальная автостоянка на 12 м/мест)	1-й квартал 2034 года	4-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС									
					Теплоснабжение			<u>О-4</u> Мини-сквер Участок 1 0,1110 га	3-й квартал 2025 года	3-й квартал 2026 года	-									
	<u>Ж-4</u> Жилой комплекс на 45 тыс.кв.м жилья	3-й квартал 2025 года	3-й квартал 2026 года	Объекты ИЖС	Газопровод диам. 250 мм для переподключения жилого объекта по ул.Межевая, 33 и торгового объекта по ул.Краснококшайская, 140	1-й квартал 2029 года	1-й квартал 2030 года	-	<u>О-4</u> Бульвар Участок 2 0,1790 га	4-й квартал 2031 года	3-й квартал 2032 года	Объекты ИЖС								
					Дождевая канализация	Параллельно проектированию ОКС жилого назначения	4-й квартал 2027 года	Объекты ИЖС	<u>О-4</u> Бульвар Участок 3 0,4794 га	1-й квартал 2034 года	4-й квартал 2034 года	Объекты ИЖС								
2	<u>Ж-2</u> Жилой комплекс на 12 тыс.кв.м жилья	4-й квартал 2031 года	3-й квартал 2034 года	Объект торговли кадастровый №16:50:090523:1	Водопровод	4-й квартал 2031 года	4-й квартал 2034 года	-	Участок улицы между ул.Низовая и ул.Межевая	1-й квартал 2033 года	3-й квартал 2034 года	-	-	-	-	-	-	-	-	

