

**Проект планировки территории «г. Казань правый берег р.Казанки,  
территория, ограниченная ул. Фатиха Амирхана, ул. Чистопольская,  
проспектом Ямашева и берегом реки Казанки»)**

Проект планировки территории «г. Казань Правый берег р. Казанки, территория, ограниченная ул. Фатиха Амирхана, ул. Чистопольская, проспектом Ямашева и берегом реки Казанки» (далее – Проект планировки) состоит из следующих материалов:

I. Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

II. Чертежа проекта планировки с указанием красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

III. Чертежа проекта планировки с указанием красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры;

IV. Чертежа проекта планировки территории с указанием красных линий, поворотных точек красных линий.

V. Ведомости координат поворотных точек красных линий.

Ведомость координат поворотных точек красных линий является документом служебного пользования и не подлежат публикации в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани и размещению на официальном сайте г. Казани.

**1. Положение о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.**

**1. Границы и площадь территории Проекта планировки.**

1.1 Территория проекта планировки ограничена улицами Фатыха Амирхана, Нигматуллина, Сибгата Хакима, Чистопольская, Гаврилова, а также прибрежной зоной и акваторией правобережья залива Куйбышевского водохранилища (р. Казанка).

1.2 Площадь территории района в проектных границах – 157,203 га, в т.ч.:

- Территории общественной застройки – 51,068 га;
- Территории общего пользования – 73,405 га;
- Территории объектов транспортной инфраструктуры – 6,545 га;
- Территории объектов инженерной инфраструктуры и инженерных коммуникаций – 6,740 га;
- Природные территории – 18,887 га.

**2. Размещение объектов капитального строительства, характеристики планируемого развития территории.**

2.1. На первую очередь реализации проекта планировки намечено строительство следующих объектов:

- открытой парковки П-1 на 441 машино-место и 58 автобусо-мест (на период проведения чемпионата мира по футболу);
- открытой парковки П-3 на 360 машино-мест;
- муниципальной открытой парковки П-4 на 50 машино-мест;
- автомобильной дороги местного значения в продолжение ул. Нигматуллина;
- фрагмента автомобильной дороги местного значения (ул. III-2);
- фрагмента автомобильной дороги местного значения (ул. III-3);
- фрагмента автомобильной дороги местного значения (ул. М-1);
- распределительного пункта РП 10 кВ;

- трансформаторных подстанций ТП-1, ТП-2;
- подземных ливневых очистных сооружений ЛОС-2;
- канализационной насосной станции ливневых вод (КНС-2);
- котельной К-1.

На расчетный срок реализации проекта планировки намечено строительство:

- двух объектов общественного назначения (О-1, включающего торговый центр, офисный комплекс и культурно-развлекательный центр, и О-3);
- гостиницы с встроенно-пристроенным блоком общественных помещений (О-2);
- Крытого ледового дворца с двумя искусственными аренами для организации спортивной подготовки (О-6);
- Центра пляжных видов спорта (О-7);
- Парка развлечений;
- Водно-развлекательного комплекса;
- защитного инженерного сооружения, в том числе набережной;
- многоуровневой парковки П-5 на 228 машино-мест с автосервисом;
- трансформаторных подстанций ТП-3, ТП-4, ТП-5;
- канализационных насосных станций КНС-1, КНС-3;
- очистных сооружений дождевой канализации ЛОС-1;
- котельной К-2 на 3,33 Гкал/час;
- газорегуляторного пункта (ГРП);
- электроподстанции ПС 110 кВ «Берег» (на перспективу).

2.2. Коэффициент застройки – не более 1,0.

2.3. Коэффициент плотности застройки – не более 3,0.

### **3. Характеристики планируемого развития систем социального обслуживания.**

Основные характеристики планируемого развития систем социального обслуживания представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

## Объекты обслуживания, размещаемые на территории проекта планировки

№ п/п	Обо- зна- чение	Наименование	Этаж- ность	Мощность	Площадь (кв.м)		Терри- тория (га)
					общая	застройки	
На первую очередь (до 2018г.)							
		-	-	-	-	-	-
На расчетный срок							
1	О-1	Объект общественного назначения, в том числе:			36 000,0	14 400,0	2,6724
		Культурно-развлекательный центр, в том числе:			8 000,0		
		- зрительные залы		1 800 мест			
		- кафе		105 посад.мест			
		- паркинг		360 машино-мест			
		Торговый центр, в том числе:					
		- магазины		200 работников, торговая площадь 8 000,0 кв.м	20 000,0		
		- предприятия бытового обслуживания		150 рабочих мест	3 000,0		
		- паркинг		400 машино-мест			
		Офисный комплекс, в т.ч.:			5 000,0		
		- офисы		80 работников			
		- рестораны, кафе		180 посад.мест	1 440,0		
		- паркинг		136 машино-мест			
2	О-2	Гостиница с встроенно-пристроенным блоком общественных помещений, в том числе:	22	200 номеров	28 210,44	2 564,2	2,3750
		Жилая часть			17 337,0		
		в том числе номера			9 980,0		
		Технический этаж			2 290,5		
		Общественная часть, в т.ч.:			3 136,0		
		- СПА-салон		37 работников, 200 одновремен- ных посетителей	750,0		
		- ресторан		200 мест	280,0		
		- помещение кухни			350,0		
		- офисы		280 работников	1 756,0		
		- подземный гараж		90 машино-мест	5 446,94		
		Благоустройство территории			17 480,0		
		в том числе парковка		40 машино-мест	1 060,0		
3	О-3	Объект общественного назначения	1	1 объект	н.с.	н.с.	1,0001
4	О-6	Крытый ледовый дворец с 2 искусственными аренами, в т.ч.:	2		10 296,0	8 185,0	3,8140
		- центр фигурного катания и шорт-трек					
		- спортивные площадки		2 объекта			
		- парковки		339 машино-мест			
5	О-7	Центр пляжных видов спорта	2	1 объект	9 372,7	6 117,7	1,6004

#### 4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Строительство улично-дорожной сети:

- магистральных улиц общегородского и районного значения протяженностью 0,244 км на расчетный срок;
- улиц местного значения на первую очередь и расчетный срок общей протяженностью 1,76 км, в том числе на первую очередь – 0,634 км.

Строительство многоуровневых парковок, стоянок временного хранения автотранспорта на 1418 машино-мест, в том числе на первую очередь – 851 машино-место.

Перечень объектов транспортной инфраструктуры, предлагаемых к размещению на территории проекта планировки, представлен в таблице 4.1.

Таблица 4.1

№ п/п	Обозначение	Наименование	Мощность (машино-мест)	Этажность	Общая площадь (кв.м)	Территория по проекту, га
<b>На первую очередь (до 2018г.)</b>						
1	П-1	Открытая парковка*, в том числе: - парковка для легковых автомобилей <i>из них для маломобильных групп населения</i> - парковка для автобусов*	441 145 58	-	-	2,9394
2	П-3	Открытая парковка*	360	-	-	1,2603
3	П-4	Открытая парковка	50	-	-	0,3946
<b>На расчетный срок</b>						
4	-	Открытая парковка (в составе О-6)	339	-	-	1,6104
5	П-5	Многоуровневый паркинг с автосервисом	228	4	9 000,0	0,5326

\* на период проведения чемпионата мира по футболу 2018 г.

#### 5. Характеристики развития системы инженерного оборудования и благоустройства территории.

Инженерное обеспечение земельного участка с кадастровым номером 16:50:040101:435 для размещения центра пляжных видов спорта, при необходимости, будет разрабатываться в составе проектной документации по указанному объекту.

Раздел «Инженерное оборудование территории» выполнен с учетом мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры Генерального плана г.Казани утвержденного решением Казанской городской думы № 5-38 от 28.02.2020г.. Точное местоположение инженерных сетей предусмотренных генеральным планом не утверждается данным Проектом, и их местоположение уточняется на последующих стадиях проектной документации.

Технические условия на подключение к системе газоснабжения котельной проектируемого «Крытого ледового дворца» будут предоставлены в составе проектной документации на дальнейшей стадии проектирования.

#### 5.1. Водоснабжение.

Водопотребление – 1135,48 м<sup>3</sup>/сут.

Проектом предусматривается строительство кольцевых водопроводных сетей Ø250мм, Ø315мм.

Предусмотрена прокладка уличных сетей протяженностью 2,5 км.

#### 5.2. Водоотведение.

Водоотведение – 715,50 м<sup>3</sup>/сут.

Проектом предусмотрены самотечные и напорные сети хозяйственно-бытовой канализации.

Самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации предусмотрены из полиэтиленовых гофрированных труб с двухслойной стенкой Ø 225- 455мм.

Напорные сети хозяйственно-бытовой канализации предусмотрены из полиэтиленовых труб Ø160 мм и Ø315 мм.

Проектом предусмотрены канализационные насосные станции (КНС-1, КНС-3) производительностью 21 м<sup>3</sup>/сут. и 590 м<sup>3</sup>/сут.

Предусмотрена прокладка уличных сетей протяженностью 3,18 км.

#### 5.3. Дождевая канализация.

Дождевая канализация – 1439,85 л/сек.

Проектом предусмотрены самотечные сети ливневой канализации.

Самотечные сети ливневой канализации предусмотрены из полиэтиленовых труб Ø 455, Ø 905 и Ø 2200 мм.

Предусмотрена прокладка уличных сетей общей протяженностью ориентировочно 2,20 км.

Проектом предусмотрены:

- очистные сооружения дождевой канализации (ЛОС-1) производительностью 100 тыс.куб.м/сут. (из них 790 л/с с проектируемой территории) с насосной станцией по перекачке дождевых вод с выпуском в реку Казанка;

- очистные сооружения (ЛОС-2) производительностью 560 л/с на территории Водно-развлекательного комплекса с последующей перекачкой стоков в проектируемую канализационную насосную станцию (КНС-2);

- канализационная насосная станция (КНС-2) (на расчетный расход ливневых и талых вод 100 л/с с проектируемой территории, а также стоков с существующей водосточной канавы).

#### 5.4. Теплоснабжение.

Общий ориентировочный расход тепла составит 33,93 МВт (29,17 Гкал/час). Предусмотрено строительство тепловых сетей протяженностью ориентировочно 1,50 км.

Теплоснабжение Водно-развлекательного комплекса предлагается осуществить от тепловых сетей стадиона «Казань Арена» Ø 2х250 мм.

На первую очередь реализации проекта теплоснабжение проектируемых объектов территории Парка развлечений предлагается осуществить от собственных встроенно-пристроенных котельных для каждого здания.

Для теплоснабжения объекта «Крытый ледовый дворец с двумя искусственными аренами для организации спортивной подготовки» предлагается установить блочно-модульную мини-котельную с четырьмя водогрейными котлами по 1000 кВт каждый, расчетная мощность котельной составляет 3,3283 Гкал/час.

#### 5.5. Газоснабжение.

Ориентировочный расход газа при использовании газа в качестве топлива для котельных составит 443 м<sup>3</sup>/ч;

Предусматривается прокладка газопровода среднего давления Ø110 мм протяженностью ориентировочно 1,55 км;

Согласно письму от 16.09.2019 № 03/2-8871 от ООО «Газпром трансгаз Казань» имеется техническая возможность подключения к сети газораспределения в объеме 786 тыс.м<sup>3</sup>/год (457,9 м<sup>3</sup>/час) котельной крытого ледового дворца. Также предлагается строительство газорегуляторного пункта на территории крытого ледового дворца для поддержания давления газа, подаваемого в проектируемую котельную. Для обеспечения газом котельной проектом предусматривается прокладка газопровода среднего давления Ø110мм.

#### 5.6. Электроснабжение.

Предусмотрено строительство:

- РП 10 кВ и технических коридоров для кабельных линий 10 кВ;
- ПС «Берег», которую планируется запитать двумя кабельными линиями 110 кВ от ПС «Магистральная»;
- РТП – 1 шт., БКТП – 5 шт.

Протяженность кабельной линии 10 кВ (110 кВ) – 3650, 2 м (3,65 км).

Предусмотрена прокладка кабельных линий (10 кВ) протяженностью 2,63 км.

#### 5.7. Сети связи. Телекоммуникация.

Точки подключения слаботочных сетей предусмотрены от ближайших колодцев по ул. Чистопольская.

Проектом предусматривается универсальная кабельная канализация по топологии «кольцо» для создания сети передачи данных.

Протяженность слаботочных сетей – 0,30 км.

Предусмотрена прокладка кабельной канализации протяженностью 1,05 км.

#### 5.8. Санитарная очистка территории

На территории проекта планировки предусматривается:

- планово-регулярная санитарная очистка территории;



- создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.

## **6. Характеристика благоустройства и озеленения территории**

Система озелененных территорий района включает в себя:

- парки суммарной площадью 18,75 га (в т.ч. Водно-развлекательный комплекс (О-4) – 6,73 га, Парк развлечений (О-5) – 12,02 га);
- озелененные территории общего пользования общей площадью 4,13 га.

## **7. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

Регулирование и отвод дождевых и талых вод с территории предлагается осуществлять закрытой системой водоотвода с последующим выпуском на проектируемые очистные сооружения для ливневой канализации.

Общая протяженность предлагаемой закрытой водосточной сети ориентировочно составляет 2200 п.м.

Для предотвращения подтопления и заболачивания рассматриваемой территории рекомендуется предусмотреть строительство дренажной системы закрытого типа. Более детальная проработка решений по проектированию дренажной системы (глубина заложения основных собирающих дрен, мощность насосной станции и др.) будет выполнена на последующих стадиях проектирования.

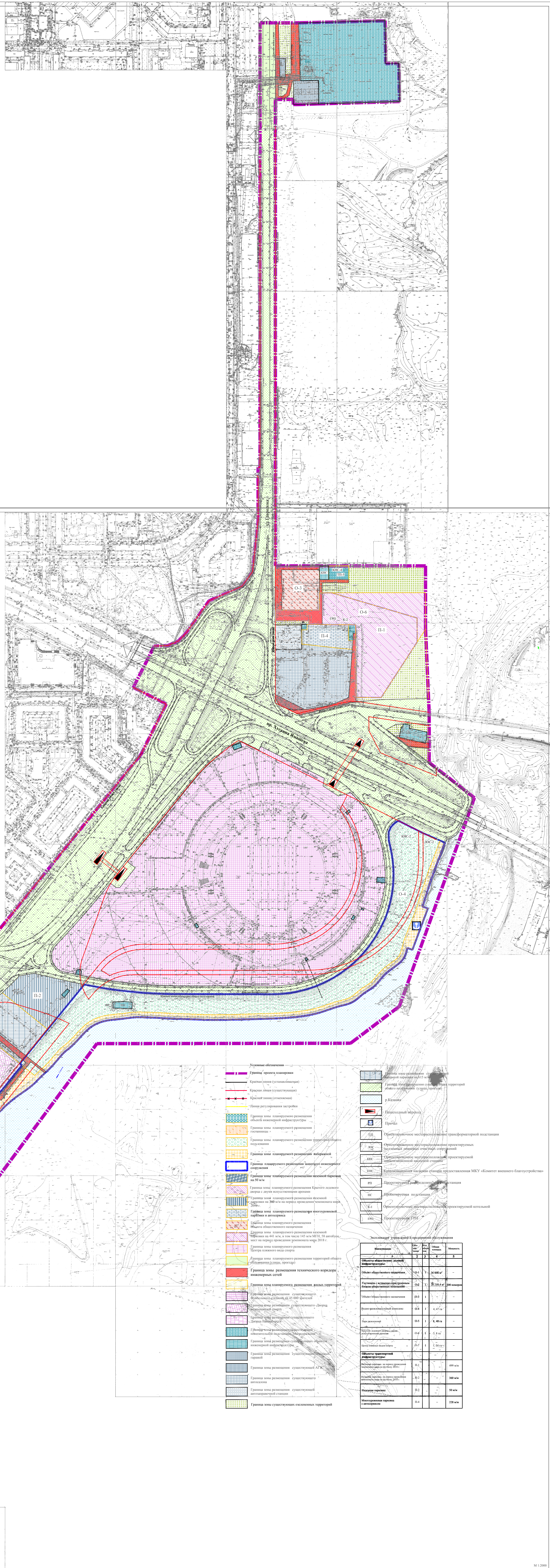
## **8. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.**

Перечень предлагаемых мероприятий представлен в таблице 8.1.

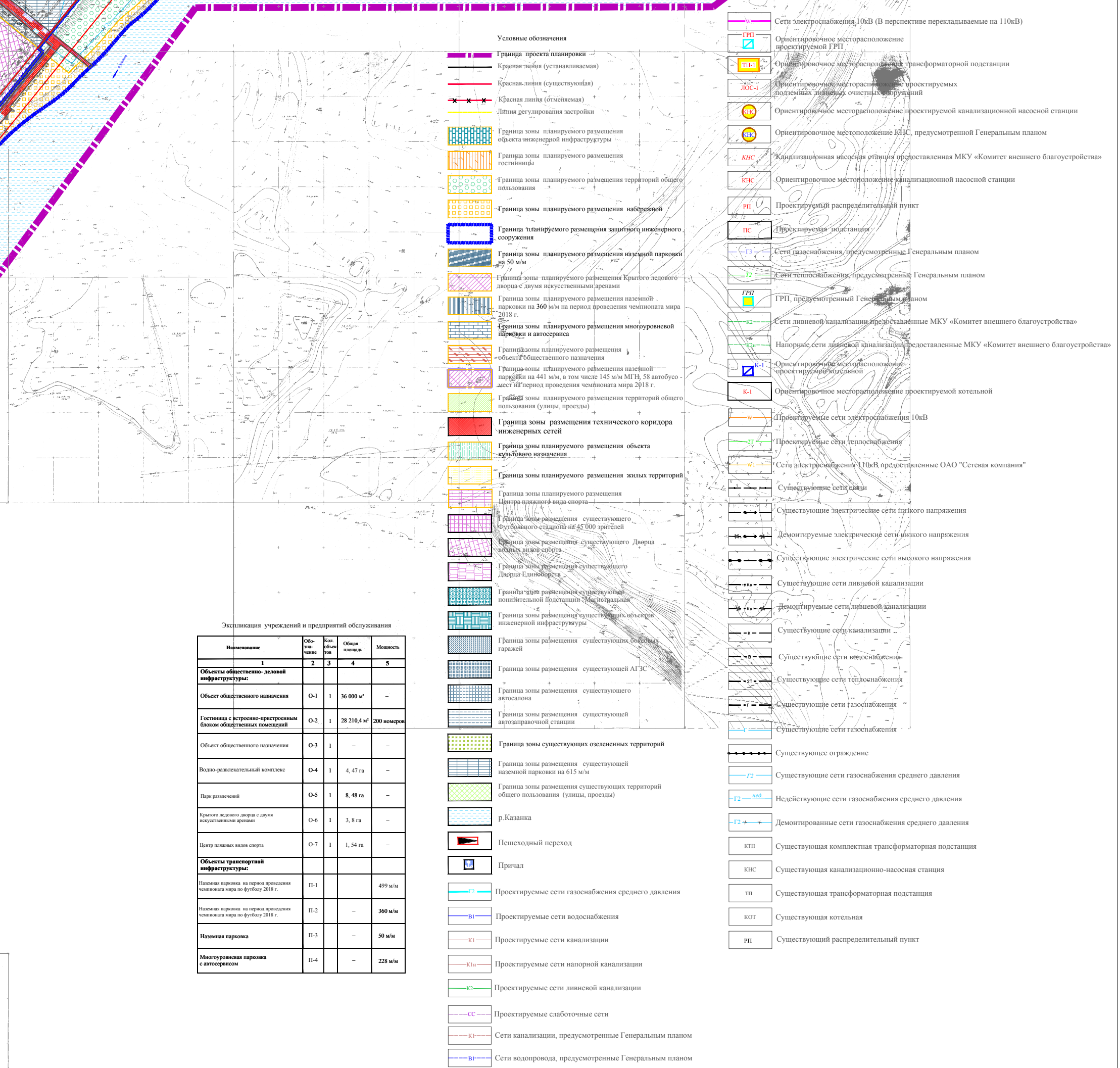
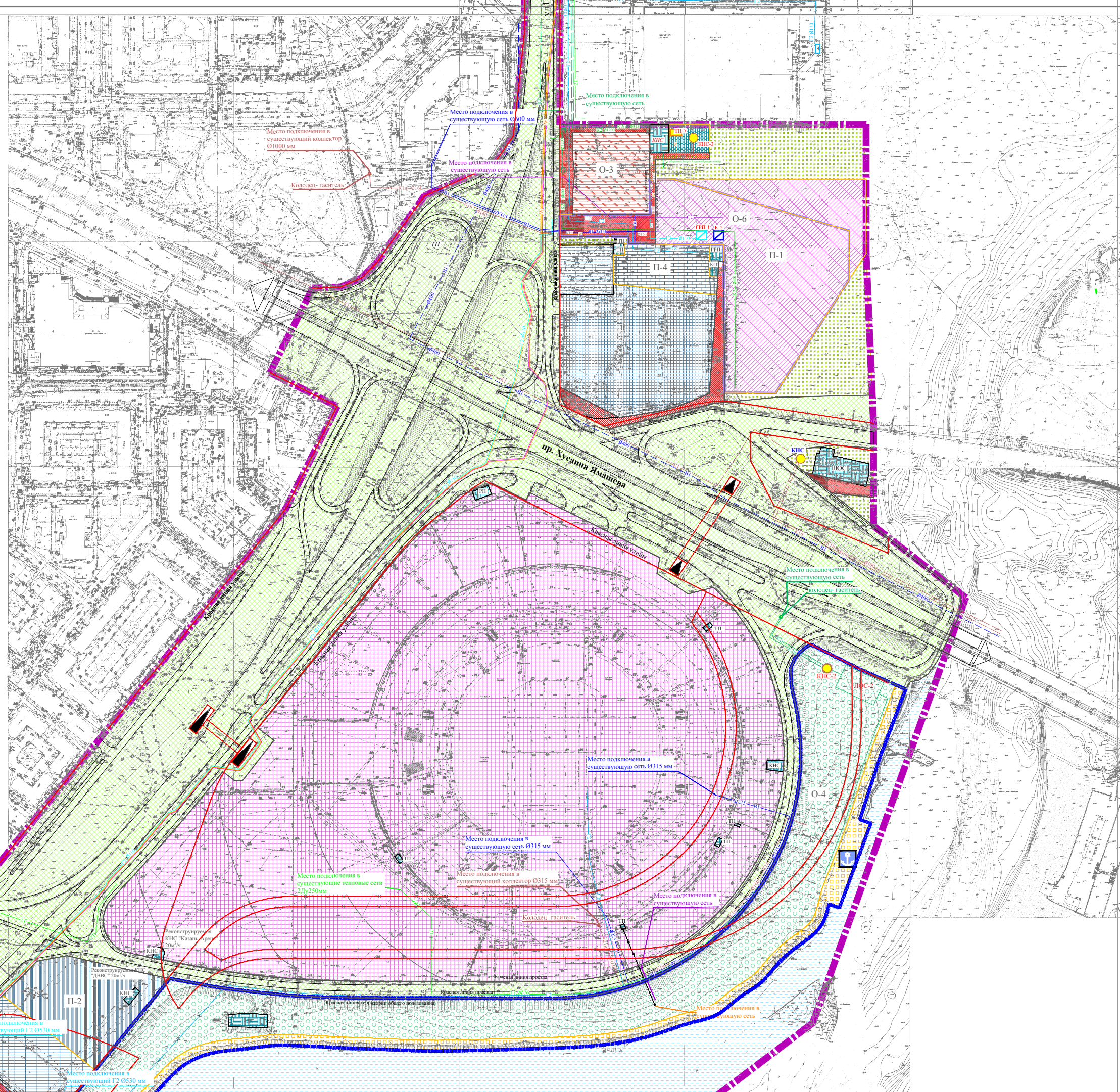
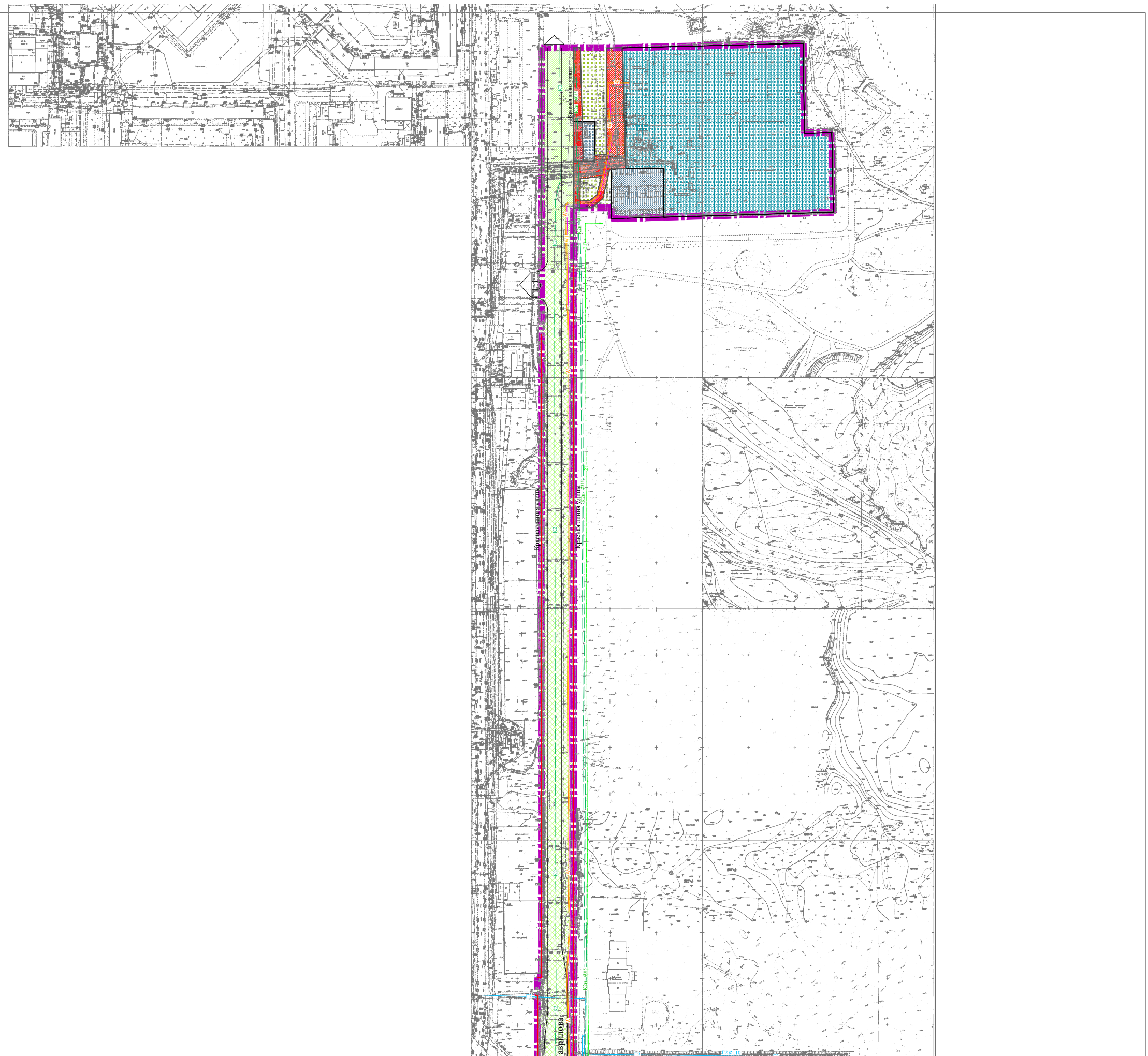
Таблица 8.1

Местоположение	Наименование объекта	Наименование мероприятия	Вид мероприятий	Единицы измерения	Мощность		Срок реализации		Источник мероприятия
					Существующая	Новая (дополнительная)	Первая очередь	Расчетный срок	
Территория проекта планировки	Система оповещения	Установка систем оповещения	Новое строительство	шт.	-	1	+	+	Проект планировки
Территория проекта планировки	Защитное сооружение (укрытие)	Организация укрытия	Организация	ед.		2	+	-	Проект планировки
Территория проекта планировки	Защитное сооружение (дамба). Уровненные отметки предлагаемого защитного сооружения (дамбы) должны быть не ниже 58 м БС.		Новое строительство	шт.	-	1	+	+	Проект планировки



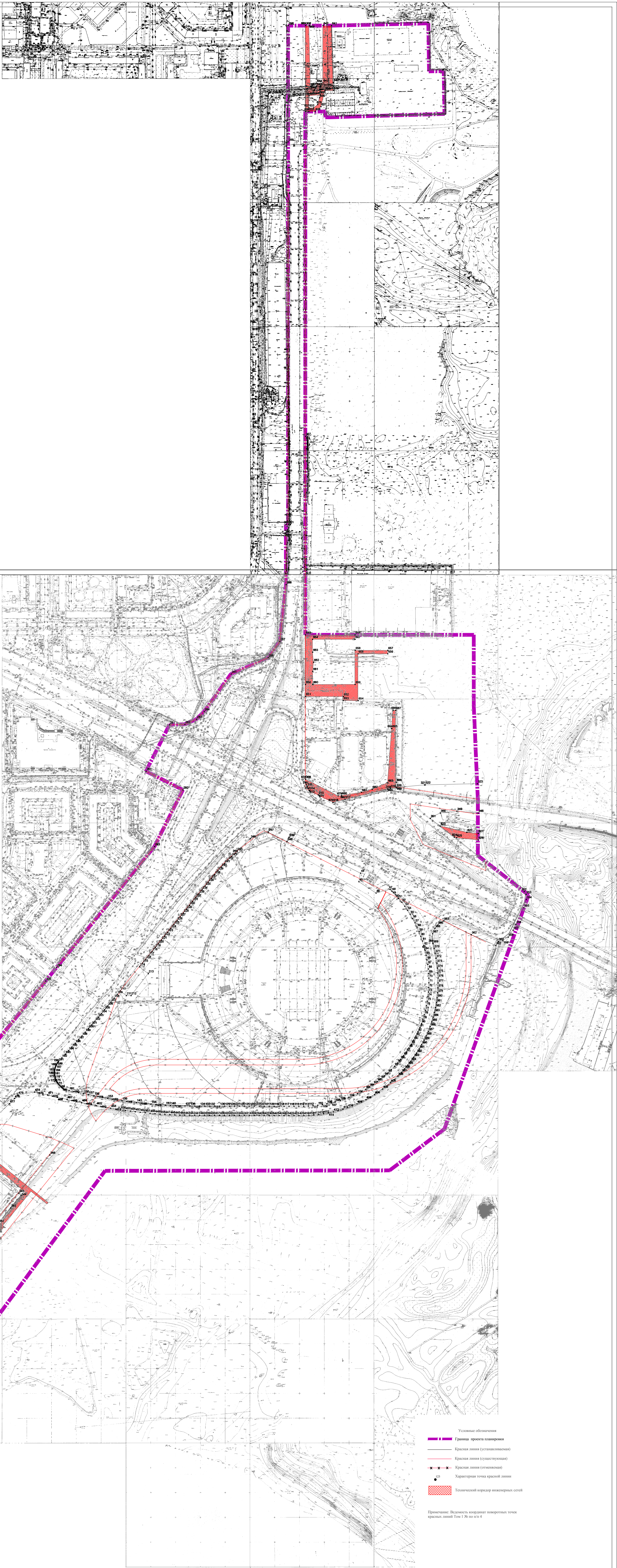






Индексация заработной платы в периодный обзорный отчет					
Наименование	Объем работ, тыс. руб.	Рез. работ, тыс. руб.	Математ.		
			2	3	4
<b>Объемы обслуживания: личный кабинет</b>					
Объем обслуживания клиентов	0-1	1	36,000	0	—
Система с интегрированными блоками обслуживания клиентов	0-2	1	28 218,4	0	280 эквивалентов
Объем обслуживания клиентов	0-3	1	—	—	—
<b>Новые рыночные сегменты:</b>					
Платформенный сегмент	0-4	1	4,47	0	—
Платформенный сегмент	0-5	1	8,48	0	—
Классический сегмент: аренда и услуги обслуживания	0-6	1	3,818	—	—
Классический сегмент: аренда	0-7	1	1,54	0	—
<b>Объемы производственной деятельности</b>					
Производство работ на объектах, финансируемых из бюджета города на 01.01.2011	0-1	—	—	—	499 т. руб.
Производство работ на объектах, финансируемых из бюджета города на 01.01.2011	0-2	—	—	—	568 т. руб.
Производство работ	0-3	—	—	—	19 т. руб.
Производство работ на объектах	0-4	—	—	—	228 т. руб.





- Условные обозначения
- Граница проекта планировки
  - Красная линия (уступочно-ступенчатая)
  - Красная линия (ступенчатая)
  - Красная линия (откосная)
  - Характерные точки красной линии
  - Технический коридор инженерных сетей

Примечание: Величина координат повернутых точек красных линий: 100 м. 100 м. 100 м.