

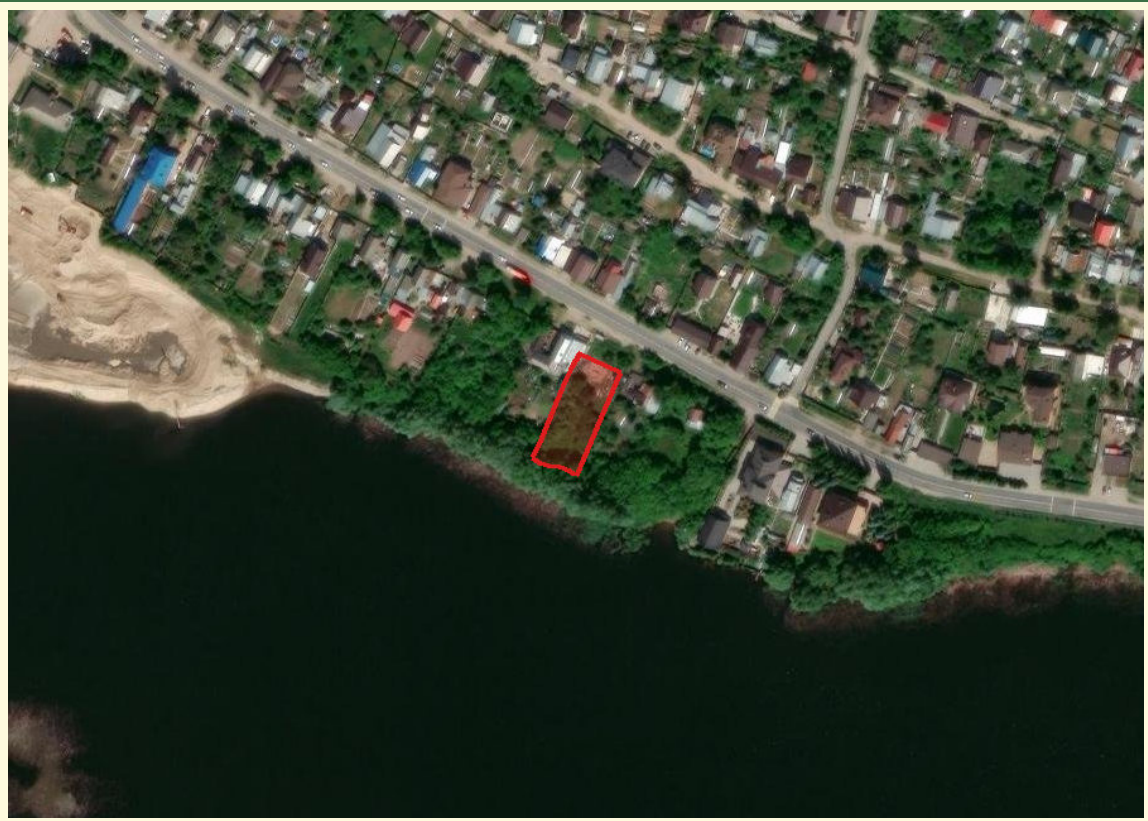
ЗЕМЛЯТЕКА

Модуль 1

Анализ территории

Кадастровый номер: 16:50:280545:8

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул Приволжская, дом 168.



Площадь

1 509 кв. м

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешённого использования

Индивидуальный жилой дом

Кадастровая стоимость

8 434 039.12 руб.

Сведения ЕГРН (НСПД) — факт

Сформирован: 15.10.2026

Сведения об участке по состоянию на: 15.10.2026

Главное об участке

Кадастровый номер 16:50:280545:8; сведения об участке на 15.10.2026.

● проблем не найдено ● есть ограничения или о чём стоит знать ● проблема ○ нет данных

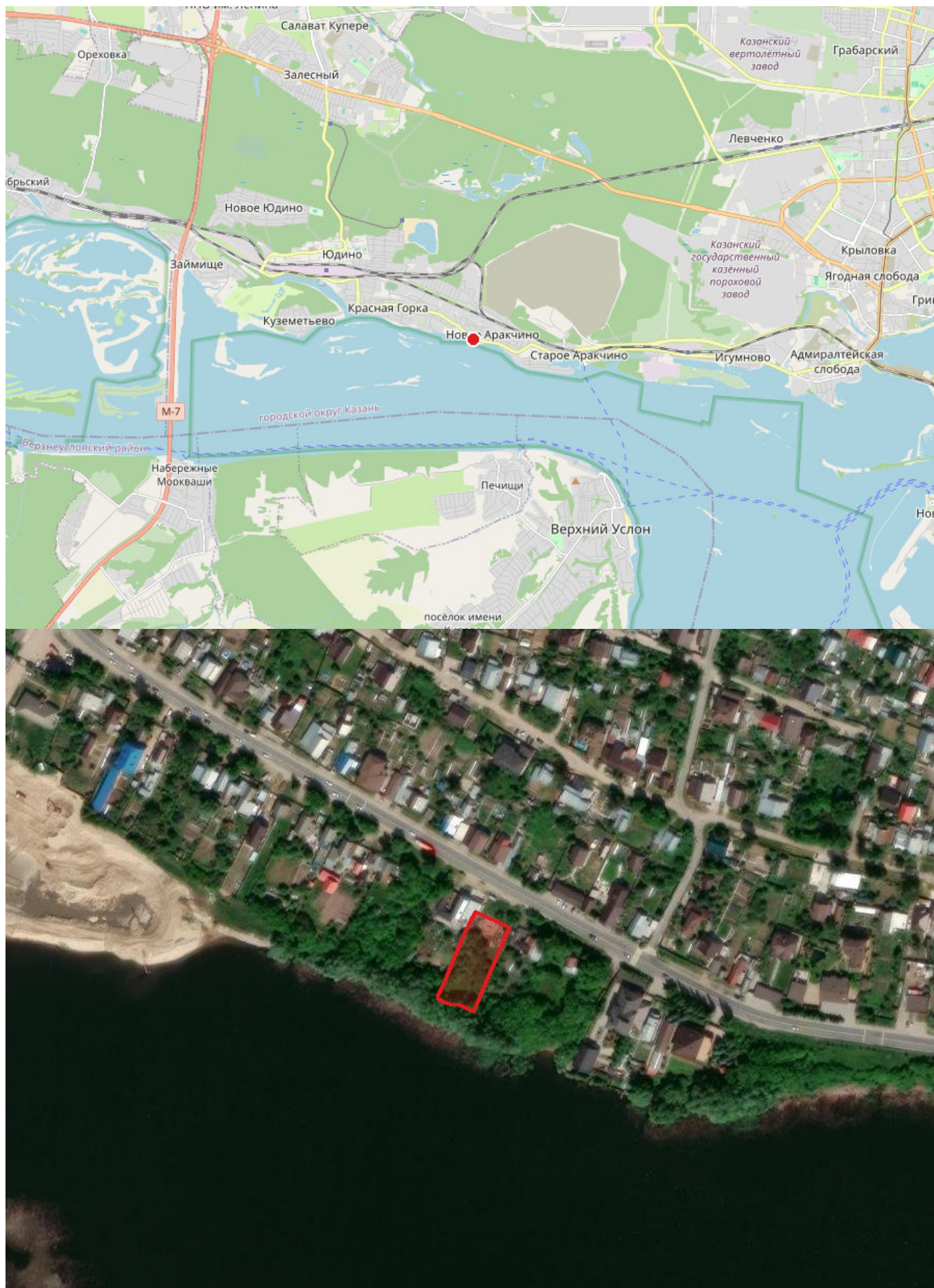
● Вид разрешённого использования	Индивидуальный жилой дом. Категория земель: Земли населенных пунктов. факт, ЕГРН · подробнее — стр. 4
● Соответствие документам	Портал ИСОГД города — ПРОЕКТ ПЗЗ, редакция не утверждена, зона Ж1: соответствует — индивидуальное жилищное строительство в жилой зоне. расчёт Землятека; реквизиты документов · подробнее — стр. 11
● Ограничения (ЗООУИТ)	Не найдено (проверено точек по контуру участка: 13). факт, НСПД · подробнее — стр. 5
● Проезд к участку	Есть: Приволжская улица (дорога областного значения), покрытие: асфальт — около 13 м от границы участка до края дороги. расчёт по OpenStreetMap, проверить на месте · подробнее — стр. 7
● Рядом	Магазин — 368 м; детский сад — 649 м; почта — 1,2 км; остановка — 94 м. расчёт Землятека по OpenStreetMap · подробнее — стр. 6
● Окружение	Шум ≈ 62 дБ днём — значительное превышение нормы на 7 дБ; рядом: ЛЭП (высоковольтная линия) — 318 м, промзона — 377 м, кладбище — 1,9 км. расчёт Землятека по OpenStreetMap · подробнее — стр. 8

Содержание

Локация	3
Общие данные	4
Схема земельного участка	5
Зоны с особыми условиями (ЗООУИТ)	5
Инфраструктура	6
Транспортная доступность	7
Окружение и риски	8
Градостроительный раздел (ИСОГД)	9
Расхождения между документами	11
Словарь терминов	12

Сводка составлена по документам и открытым данным на дату отчёта; это не юридическая консультация.

Локация



Общие данные

Кадастровый номер	16:50:280545:8
Статус объекта	Ранее учтенный
Адрес (местоположение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул Приволжская, дом 168.
Площадь, кв.м	1509
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	Индивидуальный жилой дом
Кадастровая стоимость, руб.	8 434 039.12
Форма собственности	Частная
Дата регистрации	01.09.1999
Дата определения стоимости	01.01.2022

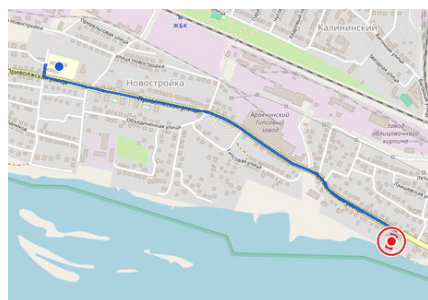
Схема земельного участка



Зоны с особыми условиями (ЗОУИТ)

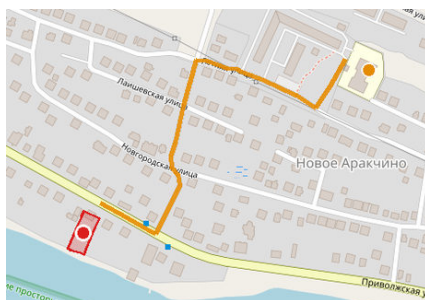
Пересечений с зонами с особыми условиями использования территории по данным НСПД не обнаружено (проверено точек по контуру участка: 13).

Инфраструктура



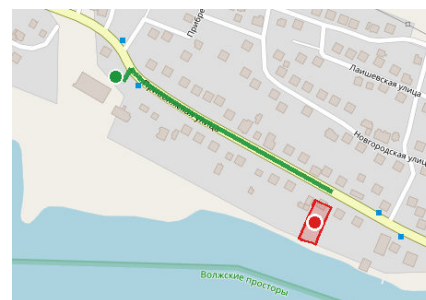
Школа: 1702 м

Школа №8



Детский сад: 649 м

Детский сад № 228 «Кроха»

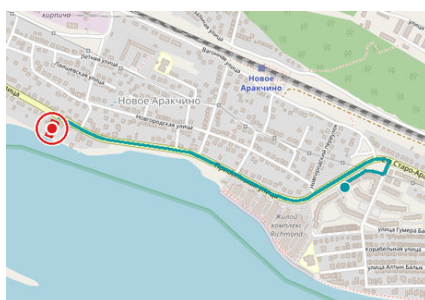


Магазин: 368 м



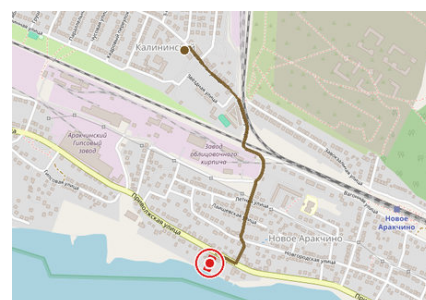
Аптека: 1419 м

Rich-pharm



Медицина: 1555 м

Консультативно-диагностический центр



Почта: 1163 м

Казань 420079

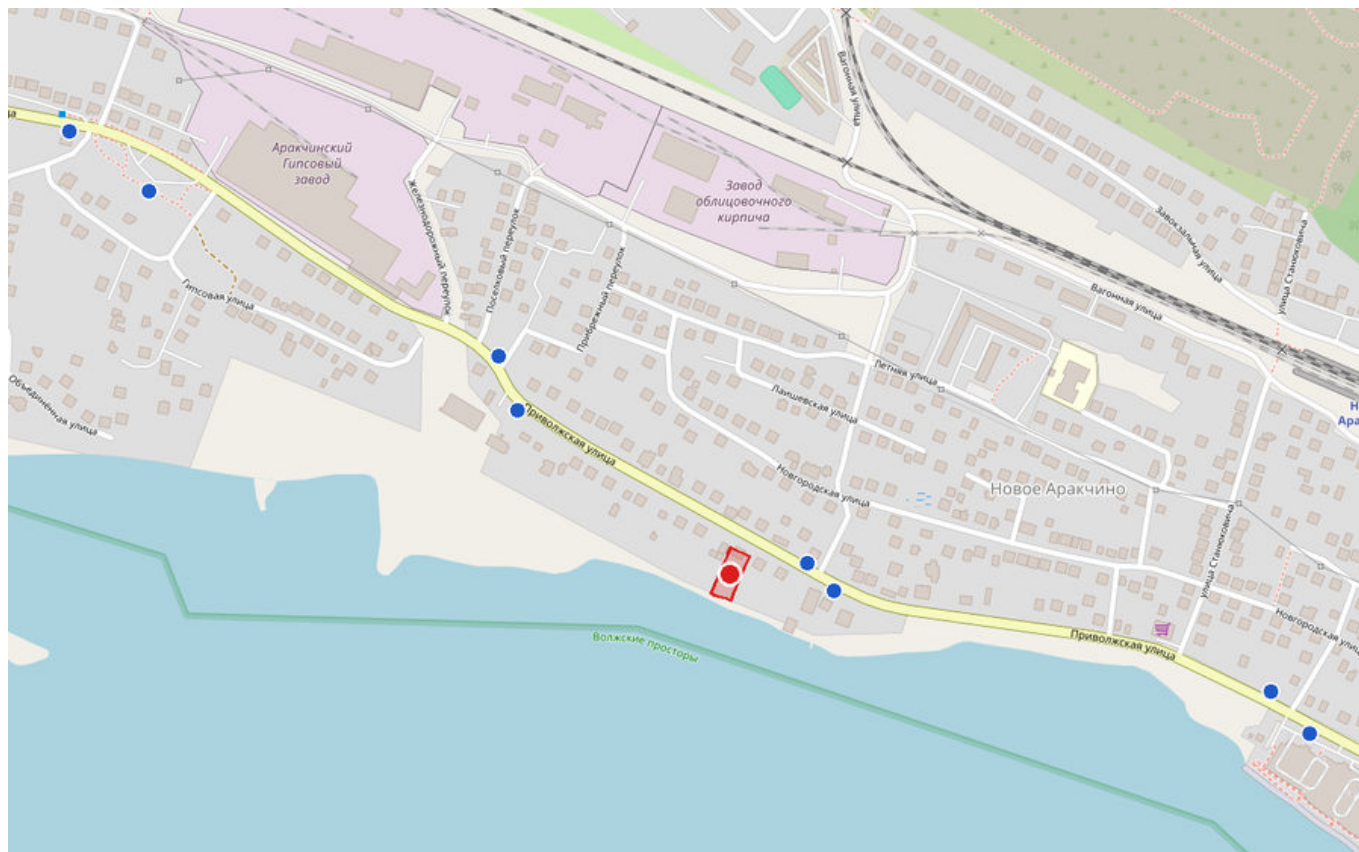
ваш участок
 границы участка
 объект (цвет — как в подписи под картой)
 путь до него

Транспортная доступность

Проезд к участку:

Есть: Приволжская улица (дорога областного значения), покрытие: асфальт — около 13 м от границы участка до края дороги.

Расчёт Землятека по OpenStreetMap: проезжая дорога (и полевая) не дальше 20 м от границы участка до края дороги (ширина — оценка по классу); пешеходные дорожки, съезды магистралей и строящиеся дороги не в счёт. Проверьте на месте.



● ваш участок
 границы участка
 ● остановка общественного транспорта

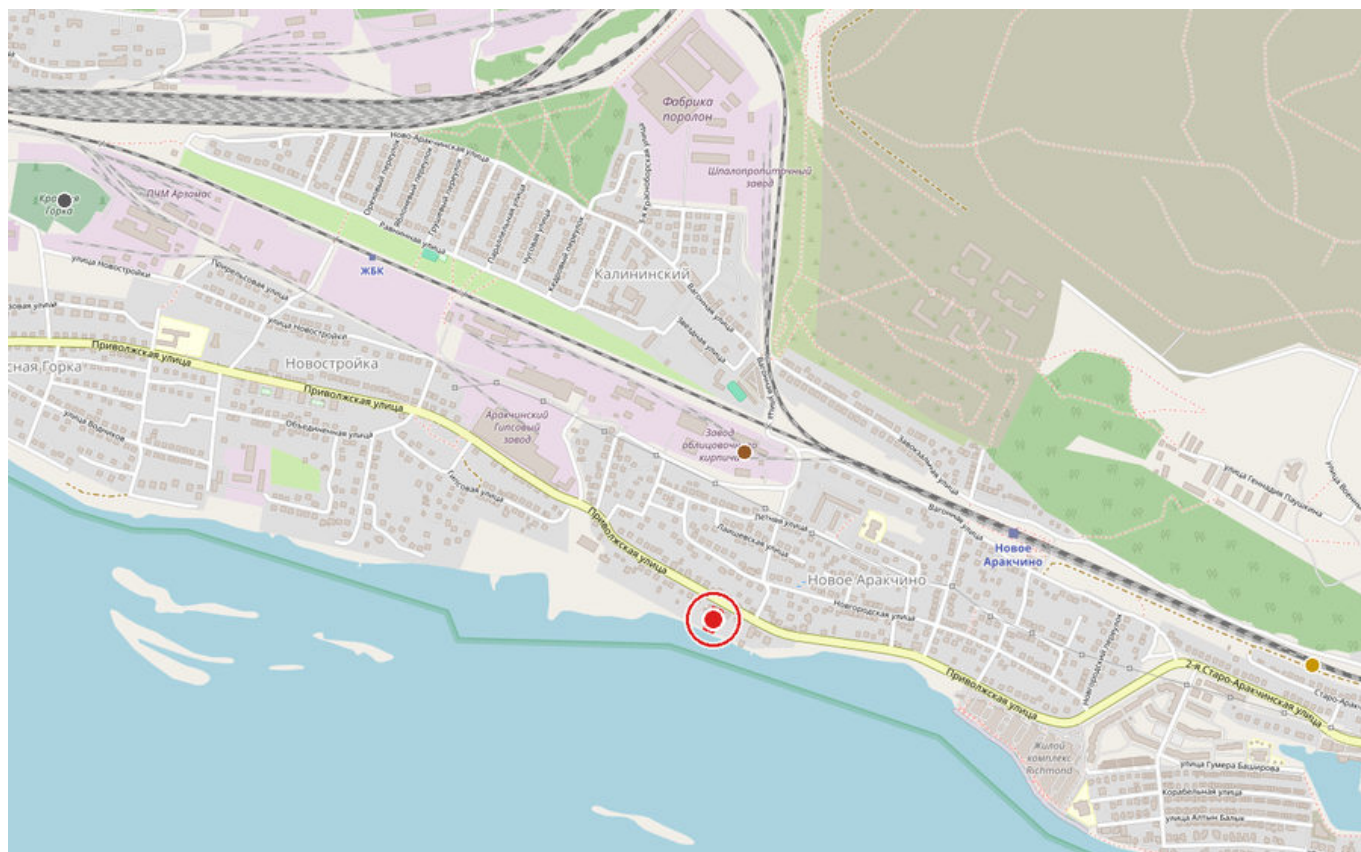
Ближайшая остановка: 94 м (Затон)

Остановок поблизости: 21

Автобусные маршруты (2):

- № 45: Ферма-2 → Су Анасы
- № 30: переулок Дуслык → Привокзальная улица

Окружение и риски



● ваш участок
 ● ЛЭП (высоковольтная линия)
 ● промзона
 ● кладбище

Шумовая обстановка:



Значительное превышение нормы на 7 дБ · ночью $\approx$ 54 дБ (норма 55 день / 45 ночь)

- железная дорога: 421 м $\rightarrow$ 62 дБ
- дорога областного значения Приволжская улица: 68 м $\rightarrow$ 54 дБ

Значимые соседства:

- ЛЭП (высоковольтная линия): 318 м
- Промзона: 377 м — Завод облицовочного кирпича
- Кладбище: 1897 м — Красная Горка

Уровень шума — ориентировочный расчёт по классу дороги и расстоянию (интенсивность движения не учитывается, точность ± 5 дБ). дБ — децибел, единица уровня звука; значения приведены по шкале А, как в нормативе СанПиН 1.2.3685-21. Для официальных целей требуется инструментальный замер. Данные об окружении могут быть неполными — рекомендуется проверка на местности.

Градостроительный раздел (ИСОГД)

Источник: ИСОГД г. Казани (gis.kzn.ru, платформа ИТП «Град»)

Территориальная зона (ПЗЗ):

Ж1 - Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки

Доля площади участка в этой зоне: 99% (расчёт по контуру участка)

Набор данных портала: Территориальные зоны (проектные от 05.12.2025)

Внимание: слой подписан как ПРОЕКТ документа — редакция не утверждена. Действующую редакцию необходимо проверять по официальной публикации.

Подзона: Подзона Куйбышевского водохранилища КВ (набор данных: ПКВ (проектные от 05.12.2025))

Основные виды разрешённого использования (23):

- 11.0 Водные объекты
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 11.2 Специальное пользование водными объектами
- 11.3 Гидротехнические сооружения
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть
- 12.0.2 Благоустройство территории
- 12.3 Запас
- 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе
- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
- 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- 3.2.3 Оказание услуг связи
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 6.1 Недропользование
- 6.8 Связь
- 7.6 Внеуличный транспорт
- 8.0 Обеспечение обороны и безопасности
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

Функциональная зона (генеральный план):

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Статус объекта: Существующий

Доля площади участка в этой зоне: 88% (расчёт по контуру участка)

Набор данных портала: Внесение изменений в генплан №2-32 от 28.08.2024

Планировка территории:

- Проект планировки: Проект планировки территории района "Юдино" (2015)

Сопоставление НСПД ↔ ИСОГД:

- Категория земель: расхождений нет (Земли населенных пунктов)
- Вид разрешённого использования: расхождений нет (Индивидуальный жилой дом)

Оба значения — сведения из соответствующих систем на дату формирования отчёта.

Фрагмент карты ПЗЗ (ИСОГД)

Полупрозрачная заливка — территориальные зоны ПЗЗ по данным источника «портал ИСОГД города», поверх карты OpenStreetMap. Красным выделен контур участка; окно около 500 × 375 м. Условные обозначения — под картой.

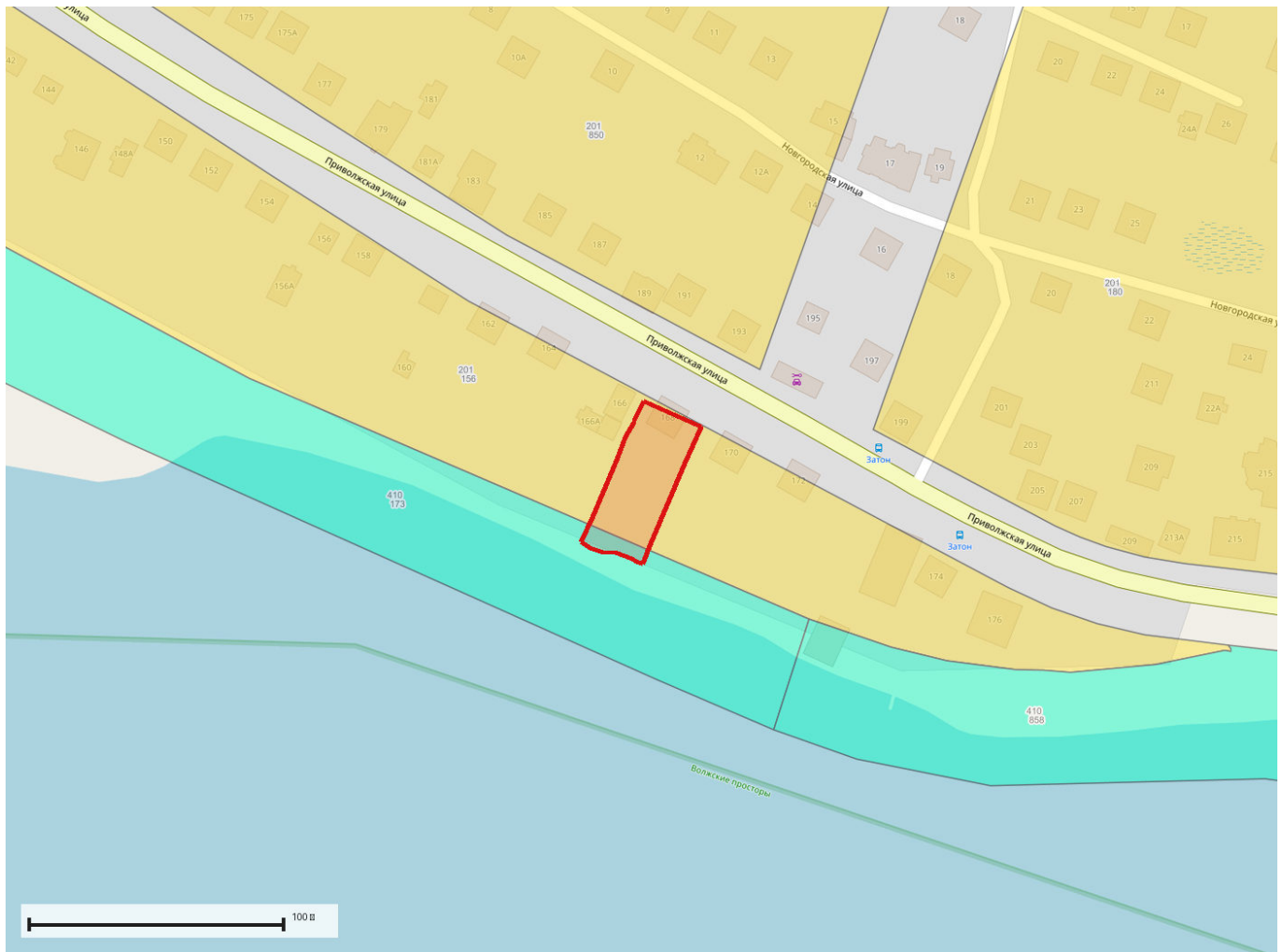


Условные обозначения (зоны, попавшие во фрагмент):

- Ж1 — Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки
- P1 — Зона природных территорий
- P2 — Рекреационная зона

Фрагмент генплана (ИСОГД)

Полупрозрачная заливка — функциональные зоны генерального плана по данным источника «портал ИСОГД города», поверх карты OpenStreetMap. Красным выделен контур участка; окно около 500 × 375 м. Условные обозначения — под картой.



Условные обозначения (зоны, попавшие во фрагмент):

- 201 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами (существующие)
- 410 — Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (существующие)

Расхождения между документами

Территориальная зона (портал ИСОГД города)

Вид использования участка соответствует зоне

Индивидуальное жилищное строительство соответствует жилой зоне; окончательно — по перечню разрешённых видов в регламенте зоны.

вывод — расчёт Землятека

Вид разрешённого использования по ЕГРН (факт): Индивидуальный жилой дом

Зона по документу (факт): Ж1 - Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки

Источник и редакция: Набор данных портала: Территориальные зоны (проектные от 05.12.2025)

Доля площади участка в зоне (расчёт): 99%

Вид использования и зона — факты из указанных источников; вывод о соответствии — наш расчёт по назначению зоны и виду использования. «Проверить нельзя» означает, что данных для вывода недостаточно, а не что расхождения нет.

Сопоставление не заменяет проверку градостроительного регламента по тексту документа.

Словарь терминов

Кадастровый номер — уникальный номер участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости: официальные сведения об участке (площадь, категория, вид использования, права).

Категория земель — к какой группе относится земля по закону: земли населённых пунктов, сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и др. От категории зависит, что на земле вообще можно делать.

ВРИ (вид разрешённого использования) — для чего участок можно использовать: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), личное подсобное хозяйство (ЛПХ), садоводство и т. д. Указан в ЕГРН.

Генеральный план — документ о планируемом развитии поселения: где будут жилые кварталы, производство, парки. Делит территорию на функциональные зоны.

ПЗЗ (правила землепользования и застройки) — документ, который делит территорию на территориальные зоны и для каждой устанавливает градостроительный регламент: что и как можно строить.

Территориальная зона — участок территории по ПЗЗ с единым регламентом (например, Ж1 — зона индивидуальной жилой застройки).

Функциональная зона — участок территории по генплану с единым планируемым назначением.

Градостроительный регламент — перечень разрешённых видов использования и предельных параметров строительства (этажность, отступы, процент застройки) для территориальной зоны.

ЗОУИТ (зона с особыми условиями использования территории) — охранный, санитарный, водоохранный и подобные зоны, в которых действуют дополнительные ограничения.

ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) — официальный документ с зоной, регламентом и ограничениями конкретного участка; выдаётся администрацией.

ИСОГД — информационная система обеспечения градостроительной деятельности: электронный архив градостроительных документов города (у Казани — gis.kzn.ru).

Кадастровая стоимость — стоимость участка, определённая государственной кадастровой оценкой. От неё считаются земельный налог и арендная плата за государственные земли; с рыночной ценой может не совпадать.

Единое землепользование и обособленный участок — единое землепользование это один участок, который в ЕГРН состоит из нескольких отдельных частей — обособленных участков. Вид использования и категория обычно указаны в записи единого землепользования, а у обособленного участка в ЕГРН эти поля бывают пустыми.