

Мастер-план
развития туристской территории
«КАЗАНЬ МАРИНА»

 Республика Татарстан

Сентябрь 2023 г. Москва



Проект реализуется во исполнение поручения Президента РФ по итогам совещания по вопросам развития речного судоходства № Пр-1496 от 30.07.2023

Описание идеи и концепции проекта

Туристская территория «Казань марина» расположена на берегу Куйбышевского водохранилища, крупнейшего в Евразии.

«Казань марина» – это первый проект на Волге, который включает в себя **марину полного цикла на 300 яхт**. На туристической территории также предусмотрено создание возможностей для сервисного обслуживания и хранения более 500 судов на воде и на суше в течение всего года.

Ключевые преимущества территории



Водные ресурсы – потенциал для развития яхтинга, водных видов спорта, создания прибрежной архитектуры с уникальными видовыми характеристиками



Транспортная доступность – 1 час езды от Казани, 12 часов от Москвы



Прилегающий к территории лесной массив – потенциал для развития эко-троп, лыжных маршрутов, трасс для мототехники и снегоходов

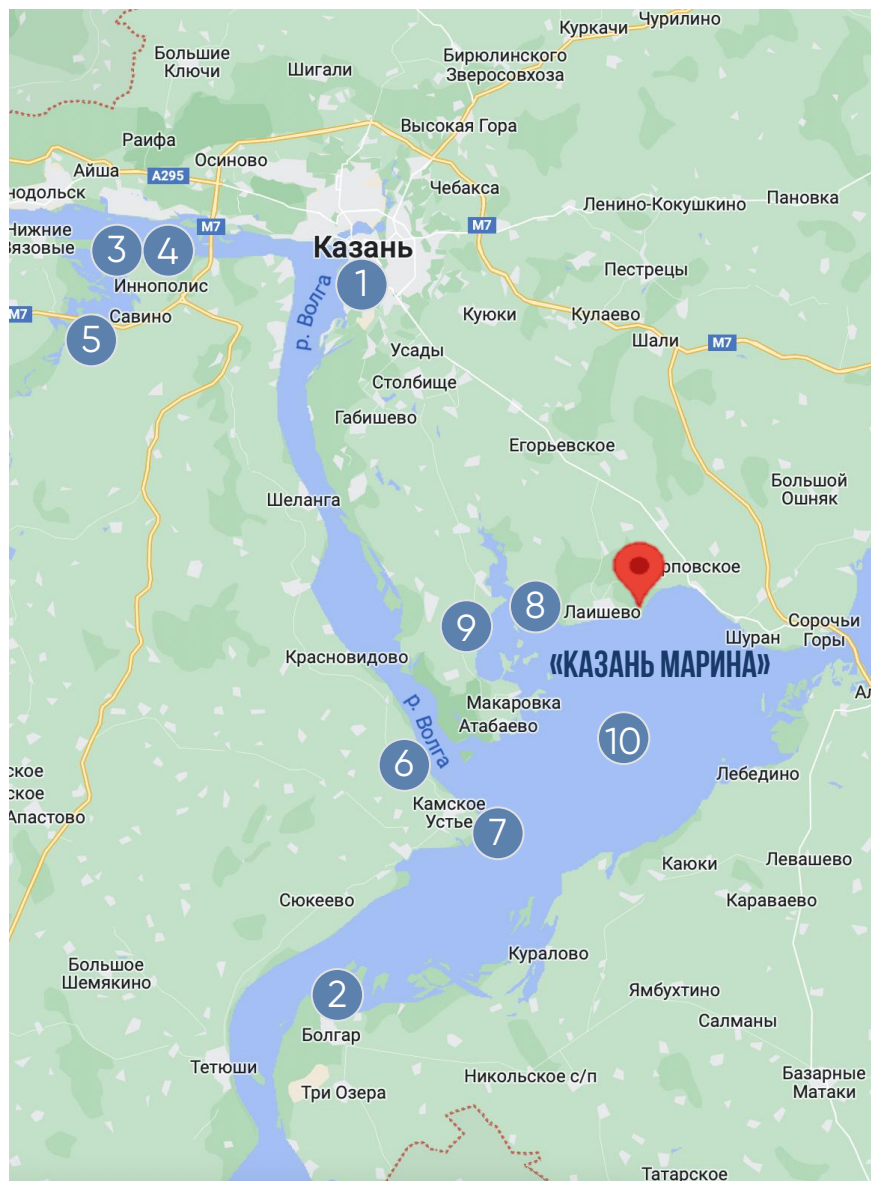


Климатические ресурсы – ярко выражены зима и лето – потенциал для развития всесезонного отдыха

Виды туризма

- Яхтенный
- Спортивный
- Экологический
- Рекреационный
- Деловой
- Культурно-познавательный





Город Казань, Казанский Кремль
 (по дороге 60 км, 1 ч., по воде – 60 км, 1 ч. 20 мин. .)



Город Великий Болгар
 (по дороге – 145 км, 2 ч., по воде – 60 км, 1 ч. 20 мин.)



Остров-град Свияжск
 (по дороге – 130 км, 2 ч., по воде – 90 км, 2 ч.)



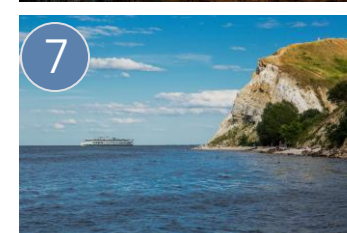
Город высоких технологий «Иннополис»
 (по дороге – 101-125 км, 2,5 ч., по воде – 95 км, 2 ч. 10 мин.)



Этнографическая татарская деревня
 (по дороге – 150 км, 2,5 ч., по воде – 95 км, 2 ч. 10 мин.)



Гипсовые штольни и пещера Юрьевская
 (по дороге – 180 км, 3 ч., по воде – 30 км, 40 мин.)



Гора Лобач
 (по дороге – 180 км, 3 ч., по воде – 30 км, 40 мин.)



Кинопоселок Семрук
 (по дороге – 10 км, 15 мин., по воде – 10 км, 15 мин.)

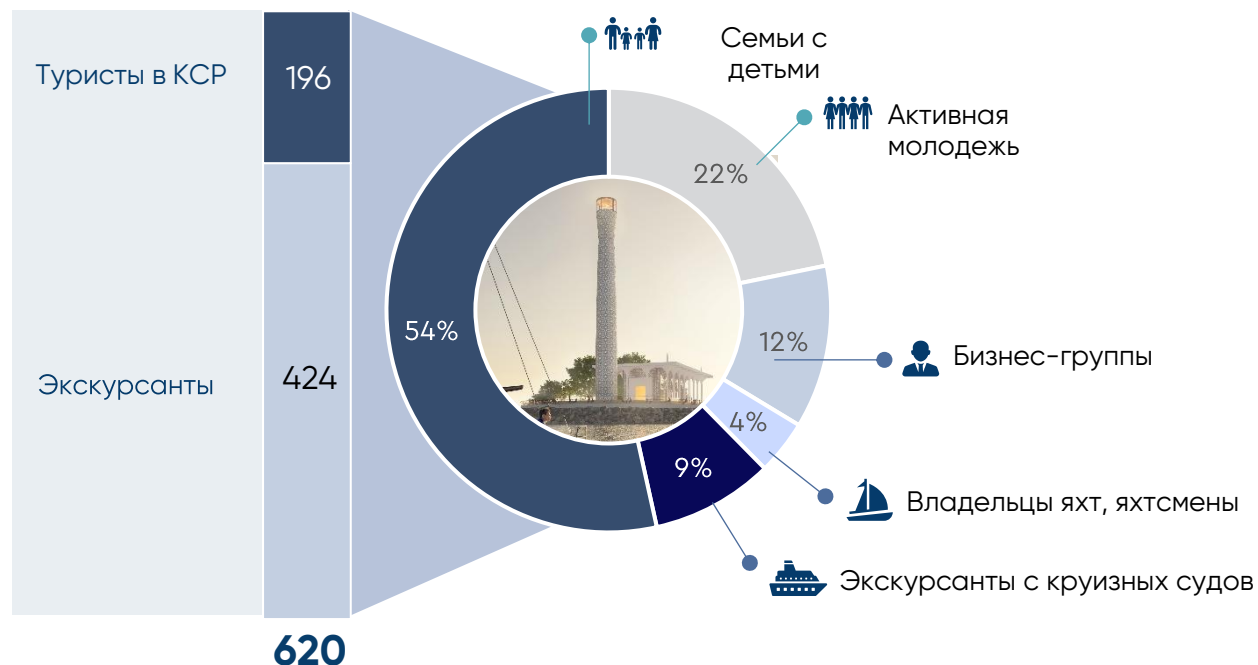


Волжско-Камский заповедник
 (по дороге – 70 км, 1 ч., по воде – 20 км, 25 мин.)

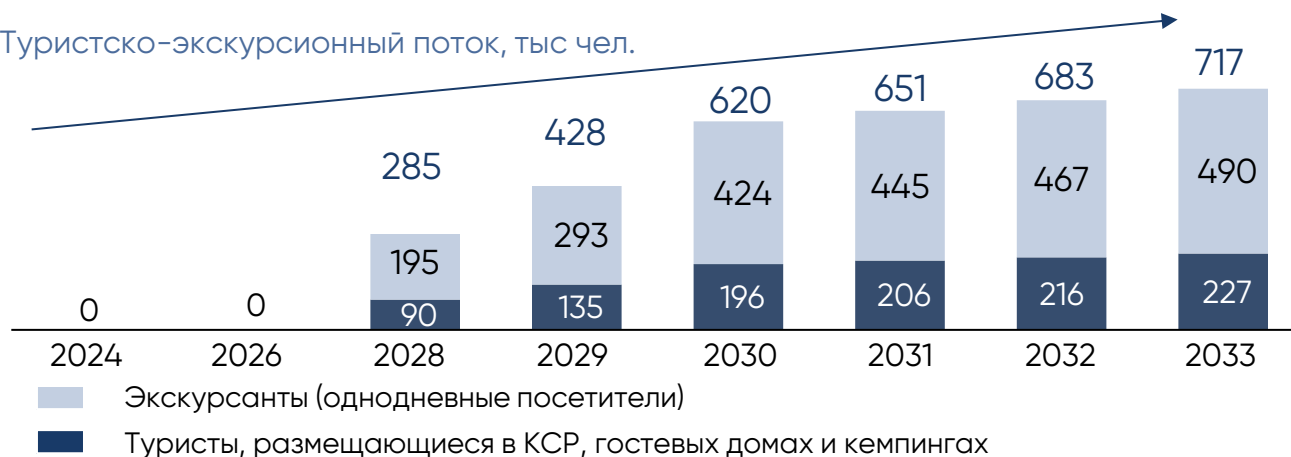


Рыбалка в акваториях: Куйбышевского водохранилища, рек Волги и Камы

Детализация турпотока к 2030 г. [тыс чел./год]



Туристско-экскурсионный поток, тыс чел.



Средний чек туриста с размещением
в КСР
16,2 тыс руб. в день

Средний чек экскурсанта
10,0 тыс руб. в день

Туристический поток

- > Жители Республики Татарстан составят значительную долю от общего числа посетителей курорта
- > Туристы из других регионов (**около 58% от общего въездного потока**) обеспечат загрузку КСР курорта **на уровне не менее 65%**

**72,87** га

Общая площадь

**1250**

номеров

Номерной фонд

**620** тыс

Туристско-экскурсионный поток

**1900**

Новых рабочих мест

**21** млрд руб.**9** лотов**1** маринаТуристическая
инфраструктура**15,5**
млрд руб.

Перечень объектов

Видовые отели 4* и 3*, гостиничные комплексы 3*, коттеджи 4* и 3*, шале 3*, дома на воде 3*, семейные отели 3*

1250
номеров

Яхт-клуб (эллинги, технологическое оборудование, административно-коммерческие объекты)

Спа-комплекс, банный комплекс, два пляжных клуба с центрами активных водных видов спорта, маяк со смотровой площадкой

Два центра гостеприимства, детский досуговый центр, шатры для проведения мероприятий, центр проката мототехники, снегоходов, рестораны и чайные домики

Обеспечивающая
инфраструктура**5,5**
млрд руб.

Перечень объектов

Характеристики

Автомобильные дороги 4 категория, 9,1 км

Электроснабжение 4,6 МВт

Газоснабжение 930,6 куб. м/час

Водоснабжение 1092,5 куб. м/сут

Водоотведение 792,5 куб. м/сут

Яхтенная инфраструктура Создание яхтенной марины и искусственных каналов, берегоукрепление

Променад (набережная) 5,3 км

ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА





1

Видовой отель с видом
на «Камское море»
3 звезды

2

Видовой отель 4 звезды и
с подогреваемыми
бассейнами

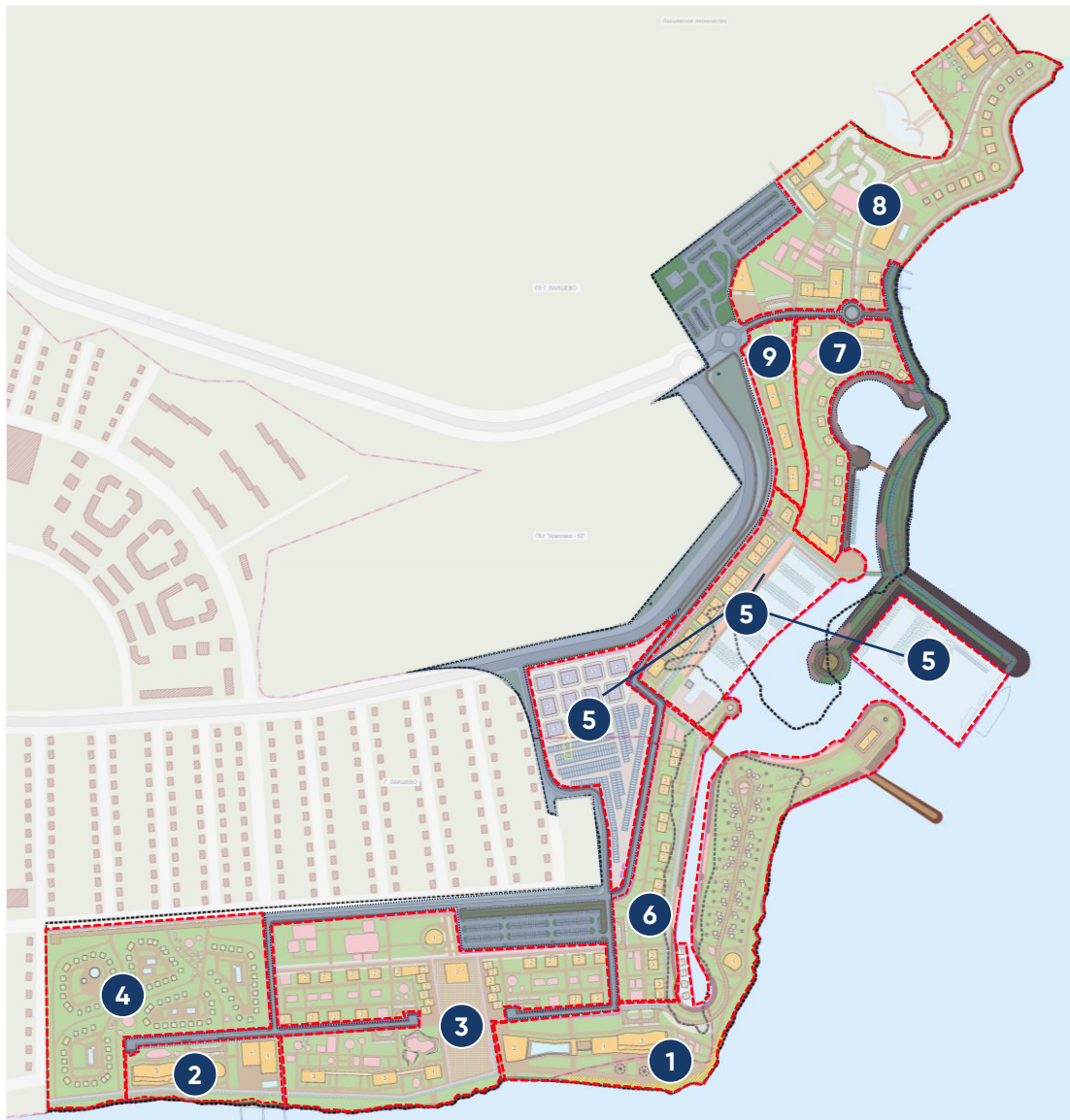
3

Семейные отели с
набором сервисов
категории 3 звезды

4

Марина полного цикла на
300 яхт, обслуживание и
хранение судов

Куйбышевское водохранилище



№ лота	Наименование лота	Номерной фонд
1	Комплексный туристический проект "Лаишево-1", 4*	155
2	Гостиницы "Лаишево-2", 3*	120
3	Комплексный туристический проект "Лаишево-3", 3*	210
4	Комплексный туристический проект "Лаишево-4", 3*	120
5	Комплексный туристический проект "Лаишево-5", 3*	120
6	Гостиницы "Лаишево-6", 3*	120
7	Гостиницы "Лаишево-7", 3*	165
8	Комплексный туристический проект "Лаишево-8", 3*	120
9	Гостиницы "Лаишево-9", 3*	120
ИТОГО		1250

1



Комплексный туристический проект



4 звезды



155 номеров

Состав лота:

Видовой отель 4*

Коттеджи с видом на марину 4*

Дома на воде 3*

Ресторан

Спа-комплекс

Зоны для отдыха

Маяк со смотровой площадкой

Зона для пикника и барбекю

Шатры для проведения мероприятий

Детские и спортивные площадки

Площадь
земельного участка **9,6 га**

Инвестиции:

2,27 млрд руб.

NPV:

471 млн руб.

IRR:

17,0 %

Срок окупаемости:

10 лет



 Гостиница

 3 звезды
 120 номеров

Площадь земельного участка **2,3 га**

Состав лота:

Видовой отель 3*	Пляжный клуб
Зоны для отдыха	Центр активных водных видов спорта
Зоны для пикника и барбекю	Детские и спортивные площадки

Инвестиции:	NPV:	IRR:	Срок окупаемости:
0,96 млрд руб.	444 млн руб.	21,1%	8,7 лет



 Комплексный туристический проект

 3 звезды
 210 номеров

Площадь земельного участка **10,9 га**

Состав лота:

Семейные отели 3* - 95 номеров	Гостиничный комплекс 3*
Детский досуговый центр	Набережные
Центр гостеприимства	Южная парковая территория
Ресторан	Зона для отдыха
Центральная площадь	Детские и спортивные площадки

Инвестиции:	NPV:	IRR:	Срок окупаемости:
3,17 млрд руб.	117 млн руб.	14,2 %	10,6 лет

4



Комплексный туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **7,3 га**

Состав лота:

Шале 3* с открытыми бассейнами

Детские площадки

Зоны для отдыха

Спортивные площадки

Зоны для пикника и барбекю

Инвестиции:

1,19 млрд руб.

NPV:

116 млн руб.

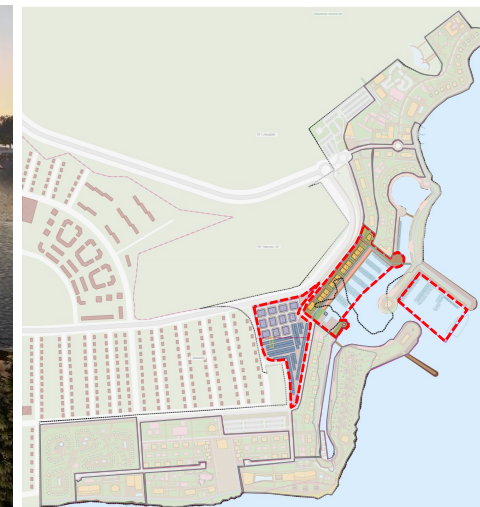
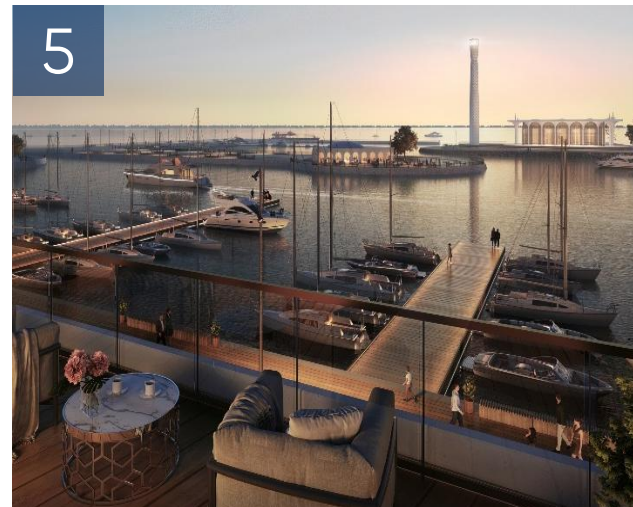
IRR:

15,0 %

Срок окупаемости:

11,5 лет

5



Комплексный туристический проект



3 звезды



210 номеров

Площадь земельного участка **6,9 га**

Состав лота:

Семейные отели 3*

Детские площадки

Зоны для отдыха

Спортивные площадки

Яхт-клуб и яхтенная марина с летней стоянкой на воде на 300 мест и эллингами на 500 мест

Инвестиции:

2,46 млрд руб.

NPV:

135 млн руб.

IRR:

14,5 %

Срок окупаемости:

11 лет



Гостиница



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **3,6 га**

Состав лота:

Семейные отели 3*

Детские площадки

Зоны для отдыха

Спортивные площадки

Зоны для пикника и барбекю

Инвестиции:

1,24 млрд. руб.

NPV:

146 млн. руб.

IRR:

18,0 %

Срок окупаемости:

6,5 лет

Гостиница



3 звезды



165 номеров

Площадь земельного участка **3,1 га**

Состав лота:

Семейные отели 3*

Детские площадки

Зоны для отдыха

Спортивные площадки

Инвестиции:

1,14 млрд. руб.

NPV:

50 млн. руб.

IRR:

15,0 %

Срок окупаемости:

6,7 лет



Комплексный туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **9,7 га**

Состав лота:

Семейные отели 3* – 95 номеров

Коттеджи 3* – 25 номеров

Банный комплекс

Пляжный клуб

Парковая территория

Центр активных видов спорта

Детские и спортивные площадки

Центр проката мототехники

Зоны для отдыха, для пикника и барбекю

Центр проката снегоходов

Инвестиции:

2,37 млрд руб.

NPV:

181 млн руб.

IRR:

15 %

Срок окупаемости:

10,5 лет

Гостиница



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **1,6 га**

Состав лота:

Семейные отели 3*

Детские площадки

Зоны для отдыха

Спортивные площадки

Инвестиции:

0,69 млрд руб.

NPV:

60 млн руб.

IRR:

17,3 %

Срок окупаемости:

6,3 лет

ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Технологическое присоединение

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Характеристики	Точка подключения	Стоимость тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
 Электроснабжение	> Трансформаторная подстанция 35/10 кВ > Блочные комплектные трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ 7 шт. > Распределительный пункт 10 кВ > Кабельные линии 10 кВ 7,6 км > Воздушные линии 35 кВ 12,6 км	4,6 МВт	Электрическая подстанция пос. 25 Октября	665 523	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
 Газоснабжение	> Газораспределительный пункт 1 ед. > Сети газоснабжения (диаметры труб от 100 мм до 150 мм) 10,32 км	930,6 м3/час	Газопровод на территории «Восточной Серебрячихи»	18 041	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)

Новое строительство

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

 Водоснабжение	> Насосная станция первого подъема 1 комплекс > Станция очистки воды 1 комплекс > Прокладка внеплощадочных и магистральных сетей водоснабжения 200 мм 6,67 км	1092,5 м3/сут.	Новый водозаборный узел за пределами ТТ	154 026	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
 Водоотведение	Хозяйственно-бытовые стоки: > Канализационно-насосные станции 7 шт. > Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков > Канализация хозяйственно-бытовых стоков (диаметры труб от 160 мм до 315 мм) 13,35 км Ливневые стоки: > Насосные станции дождевой канализации 2 шт. > Очистные сооружения дождевой канализации > Канализация ливневых стоков (диаметры труб от 400 до 600 мм) 7,72 км	792,5 м3/сут. 617,5 м3/сут.	Новые очистные сооружения за пределами ТТ	533 733	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)

ИТОГО технологическое присоединение и новое строительство

1 371 323



Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

Объекты транспорта	Категория	Характеристика	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
Дорога районного значения 2 полосы	IV	5,7 км	509 702	2025-2026	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Дорога местного значения 2 полосы	IV	3,4 км	375 969	2025-2026	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Парковочные места		1041 м/м	150 295	2025-2026	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ИТОГО			1 035 966		

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 07.03.2018 №237

Объекты транспорта	Характеристика	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
Набережная	5,3 км	538 808	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ИТОГО		538 808		



■ Субсидии из бюджета ■ Частные инвестиции

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

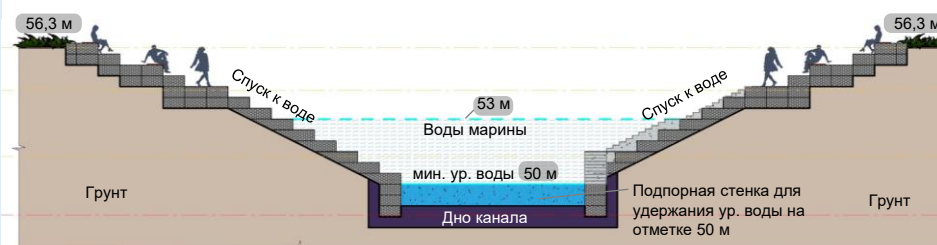
Объект яхтенной инфраструктуры	Характеристика	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
Устройство дамб обвалования	122 м.п.	23 814	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Водопонижение	310 000 м.куб.	296 152	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Дноуглубление	374 000 м.куб.	182 495	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Берегоукрепление	3 011 м.п.	429 635	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Устройство водопропускной трубы	2 компл.	3 955	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Устройство причальных стенок из шпунта Л5-УМ с якорем и тягами Д89	340 м.п.	907 159	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Устройство ограждающих молов гравитационного типа	340 м.п.	216 024	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Устройство внешних откосов	2 140 м.п.	495 211	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Устройство подпорных стенок и фундамента крана	1 компл.	4 195	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ИТОГО		2 558 640		

Финансирование за счет средств частного инвесторов

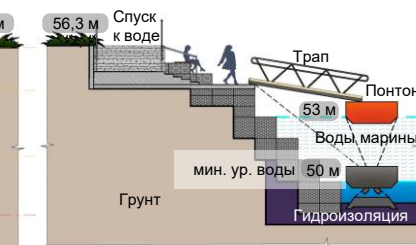
Объект яхтенной инфраструктуры	Характеристики	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации
Сети электроснабжения и освещения яхтенной инфраструктуры	0,4кВ (марина)	124 304	2025-2027
Технологическое оборудование		529 917	2025-2027
Эллинги для зимнего хранения судов	С мастерскими на 200 судов. (5 000 кв. м)	91 390	2025-2027
ИТОГО		745 612	



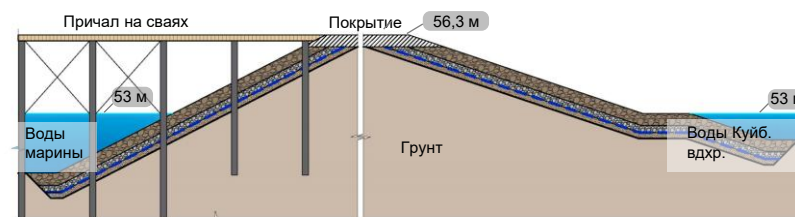
1 Принципиальная схема устройства откосов каналов



2 Схема устройства спуска к набережной яхтсменов



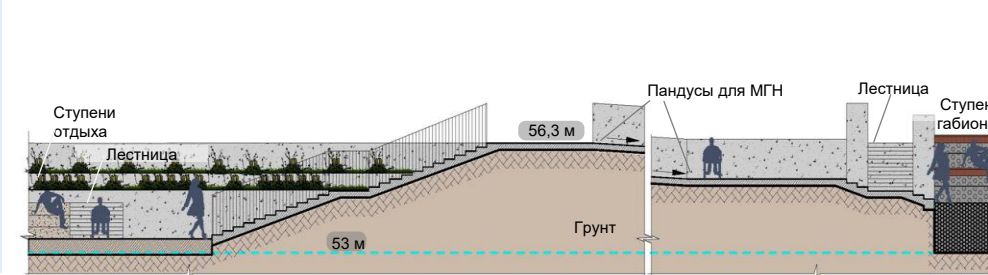
3 Схема устройства оградительного мола



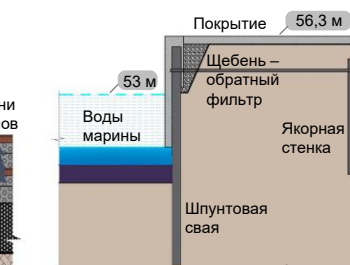
4 Схема устройства берегоукрепления береговой линии



5 Принципиальная схема устройства откосов искусственного пруда



6 Принципиальная схема технической зоны





- Транспортная инфраструктура
- ТП и сети электроснабжения
- Сети газоснабжения
- Водоснабжение (внешние сети до территории)
- Водоотведение канализационных стоков
- Водоотведение ливневых стоков
- Яхтенная инфраструктура

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

Тип инфраструктуры	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
Транспортная инфраструктура	1 035 966	2025-2026	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ТП и сети электроснабжения	665 523	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Сети газоснабжения	18 041	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Водоснабжение	154 026	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Водоотведение канализационных стоков	307 957	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Водоотведение ливневых стоков	225 774	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
Яхтенная инфраструктура	2 558 640	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ИТОГО		4 965 927	

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 07.03.2018 №237

Тип инфраструктуры	Характеристика	Стоимость, тыс. руб.	Период реализации	Источник финансирования
Транспортная инфраструктура	Набережная, протяженностью 5,3 км	538 808	2025-2027	Минстрой РФ (81%), Республика Татарстан (19%)
ИТОГО		538 808		

1. Воссоздание природы

Туристская территория на данный момент практически не имеет лесных насаждений, необходимо создание зеленого каркаса



3 га
лесных насаждений
будет восстановлено

1,7 млн руб.
компенсационные
затраты на снос зеленых
насаждений

30 га
площадь создаваемого
озеленения

2. Сохранение водных ресурсов Куйбышевского водохранилища

Куйбышевское водохранилище – **водный объект высшей категории** рыбохозяйственного назначения



276 тыс. мальков
рыбы стерлядь будут выпущены в
водохранилище для сохранения
водного биоразнообразия

500 кв.м. биоплато
установка биоплато для
естественной фильтрации воды в
зоне яхтенной марины

3. Сохранение редких видов животного мира

Сохранение и реинтродукция **100%** выявленных краснокнижных объектов

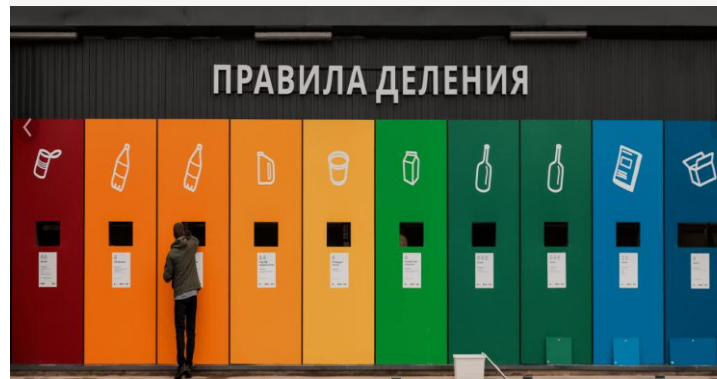


около 1000
экземпляров
обитает на территории

5,3 млн руб.
стоимость мероприятий
по переселению

4. Ответственное потребление

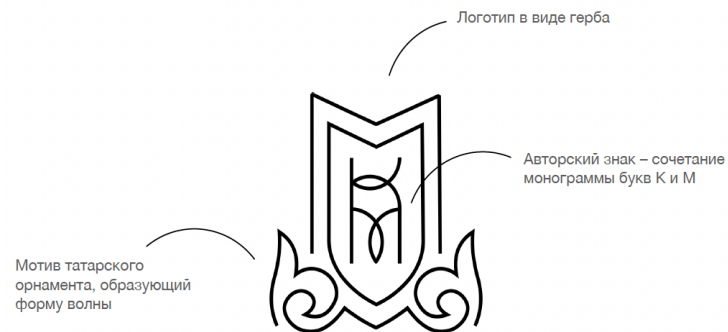
Внедрение **раздельного сбора фракций ТКО** с дальнейшей **передачей более 85% на переработку и утилизацию**



713 тонн в год
отходов отправляется на
переработку

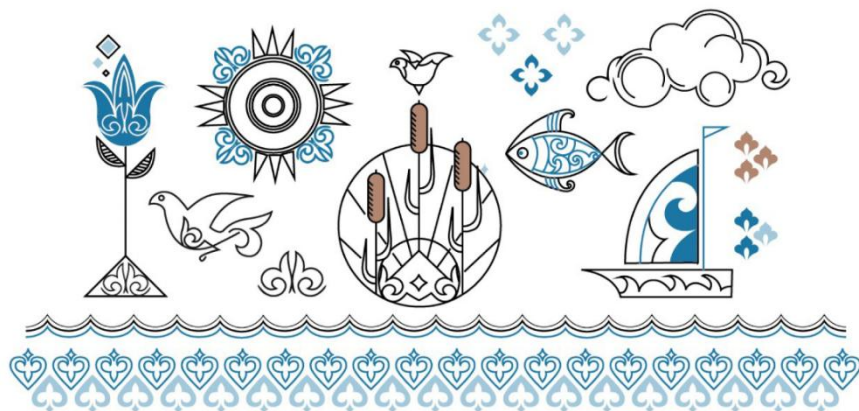
100%
компостирование пищевых
отходов

Фирменный стиль



КАЗАНЬ МАРИНА

Цветовая палитра



Пример использования элементов фирменного стиля



ПОДДЕРЖКА ГОСУДАРСТВА И ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА





Суммарная выручка
проекта, без НДС,
(2028-2047)

117,8 млрд руб.



NPV проекта

1,63 млрд руб.



Простой срок
окупаемости
проекта

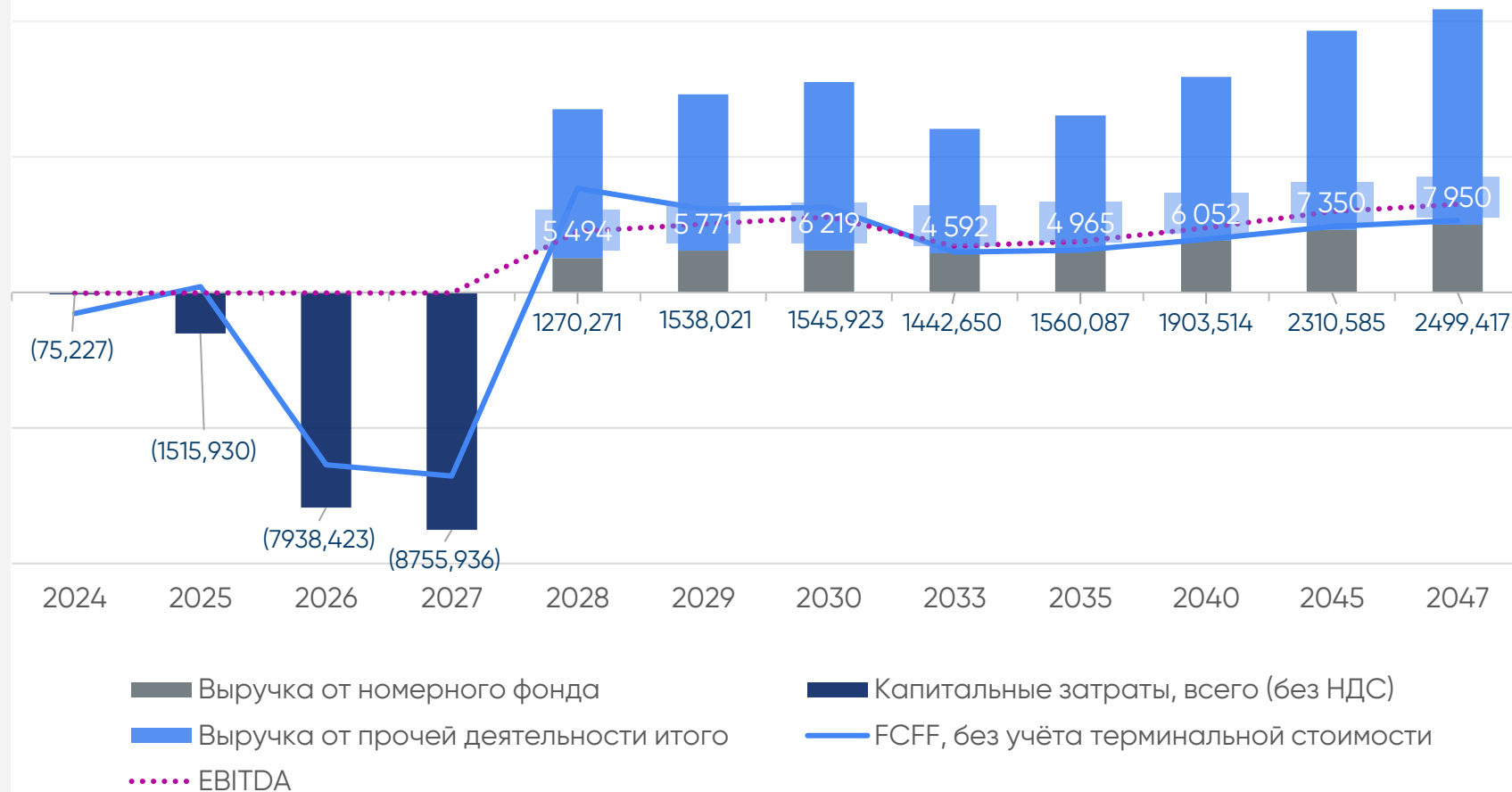
9,5 лет



IRR проекта

15,7 %

Денежные потоки по годам (млн руб. без НДС)





Кумулятивный вклад
проекта в ВРП региона к
2047 г.

0,02%



Инвестиции в проект,
2024–2027 гг.
(с учетом индексации)

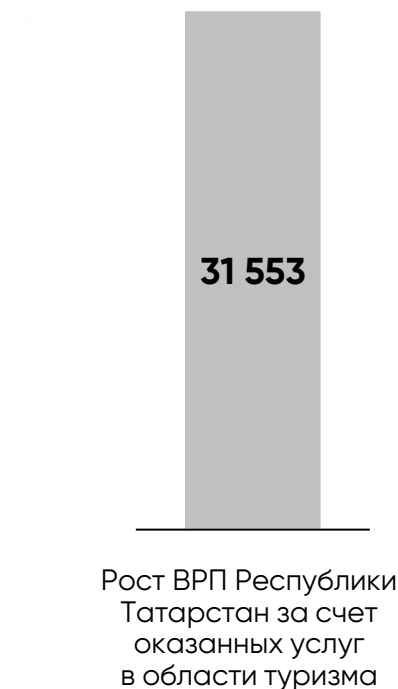
21,0 млрд руб.



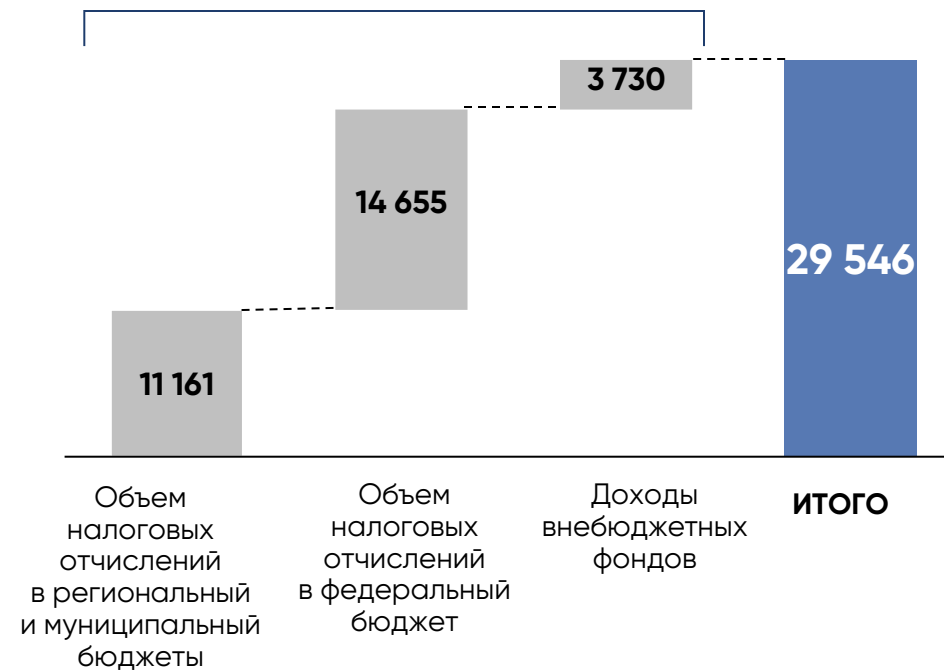
Новые рабочие места
к 2030 г.

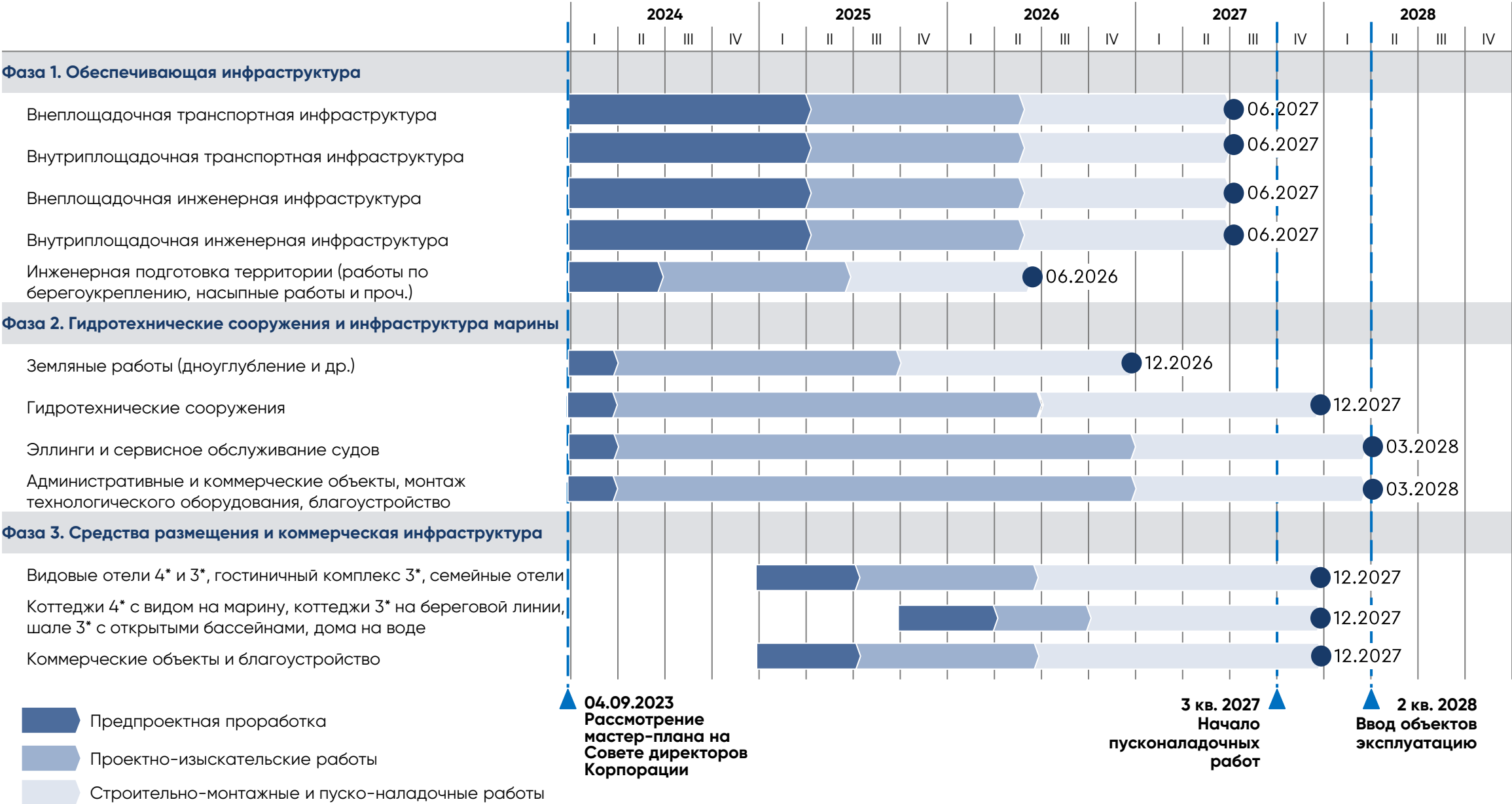
1900 мест

Совокупный социально-экономический эффект туристской территории, 2024–2047 гг. [млн руб.]



Налоговый эффект для бюджетов всех уровней
и внебюджетных фондов **29,5 млрд руб.**





ТУРИЗМ.РФ

КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

