

**Об утверждении проекта планировки территории  
на пересечении улиц Хади Такташа и Роторная**

В целях обеспечения территории градостроительной документацией, в соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», постановлению Исполнительного комитета г.Казани от 28.08.2023 №2448 «О подготовке проекта планировки территории на пересечении улиц Хади Такташа и Роторная», учитывая заключение по результатам общественных обсуждений, проведенных с 26.09.2024 по 10.10.2024, **постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории на пересечении улиц Хади Такташа и Роторная (прилагается).

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

**Руководитель**

**Р.Г.Гафаров**

Утвержден  
постановлением  
Исполнительного комитета  
г.Казани  
от 28.02.2025 №492

## **Проект планировки территории на пересечении улиц Хади Такташа и Роторная**

Проект планировки территории на пересечении улиц Хади Такташа и Роторная (далее – проект планировки) состоит из:

I. Чертежа планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

II. Чертежа планировки территории с указанием границ зон размещения объектов капитального строительства.

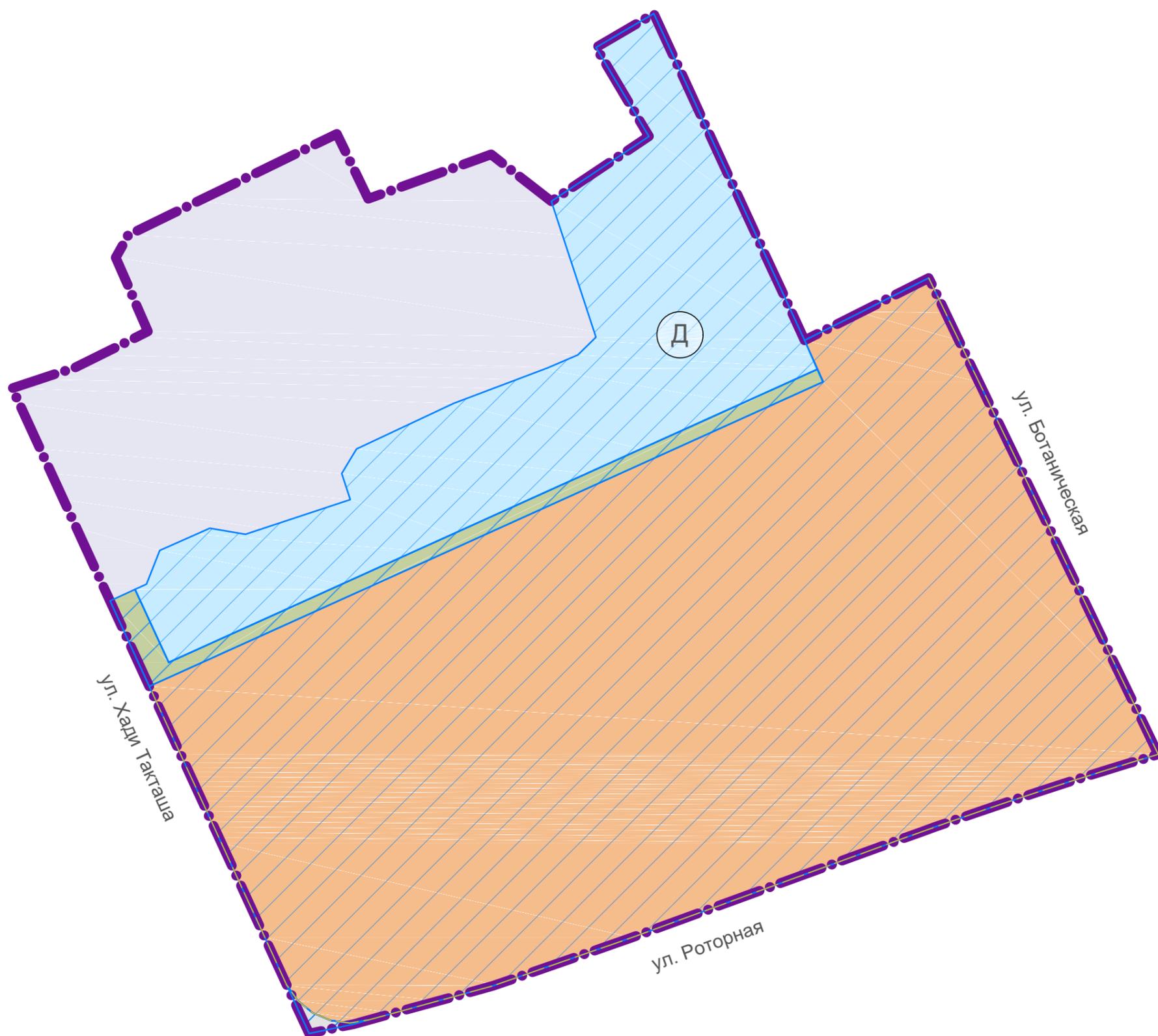
III. Чертежа планировки территории с указанием красных линий с приложением перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий.

IV. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

V. 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](http://www.docskzn.ru)) и размещению 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)).





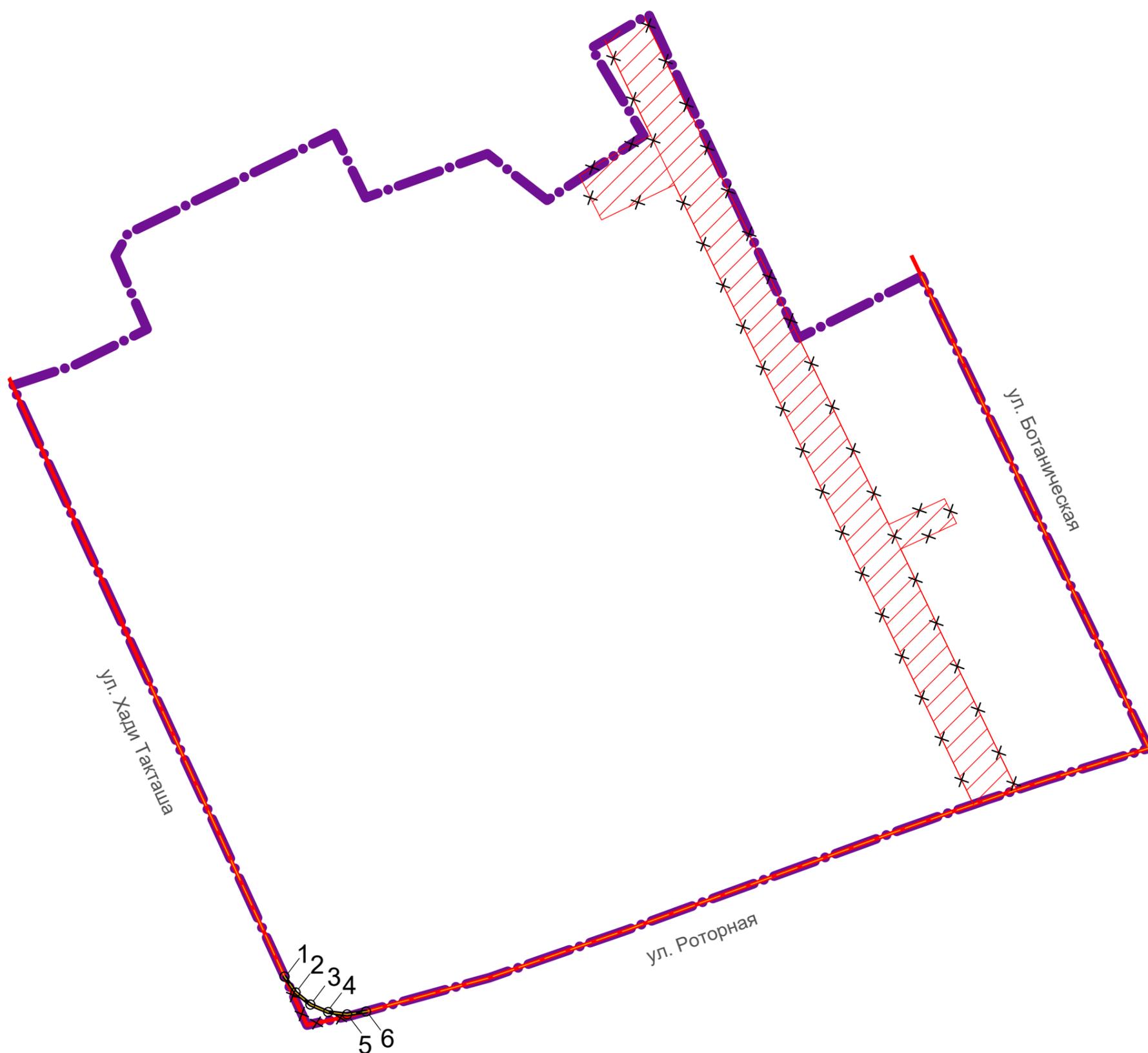
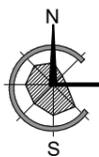
### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница проекта планировки территории
  -  линия регулирования застройки
  -  граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  -  территория размещения существующих объектов капитального строительства
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:
-  многоэтажной жилой застройки
  -  образовательных организаций
  -  улично-дорожной сети
  -  озелененных территорий

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

Обозн.	Наименование
Д*	Дошкольная образовательная организация

\* ориентировочное расположение объекта в границе соответствующей зоны



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница проекта планировки территории
-  действующие красная линия
-  отменяемая красная линия
-  отменяемый технический коридор инженерных сетей
-  устанавливаемая красная линия
-  линия регулирования застройки
-  условные номера характерных точек устанавливаемых красных линий

## IV. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1. Характеристики планируемого развития территории.

Территория проекта планировки расположена в Приволжском районе городского округа Казань, в южной части планировочного квартала, образованного с севера улицей Дальняя, с востока – улицей Ботаническая, с юга – улицей Роторная, с запада – улицей Хади Такташа.

Согласно Правилам землепользования и застройки г.Казани в границах территории предусматривается осуществление комплексного развития территории.

На месте нефункционирующих промышленных, производственных объектов в условиях изменения функционального назначения планируется реорганизация территории с размещением многоквартирной жилой застройки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, озелененными территориями. Площадь территории в границах проекта планировки территории – 3,11 га, из них зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 2,43 га.

Таблица 1

### Баланс использования территории

№ п/п	Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь, га	Доля площади, %
1	Многоэтажной жилой застройки	1,842	75,8
2	Образовательных организаций	0,526	21,7
3	Улично-дорожной сети	0,003	0,1
4	Озелененных территорий	0,059	2,4
<b>Всего</b>		2,430	100,0

Общая площадь планируемого жилищного фонда (квартир) – 49 тыс. кв.м. Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений в составе многоквартирных жилых домов – 2 тыс. кв.м.

Расчетная перспективная численность населения – 1634 чел.

Планируемые объекты социальной инфраструктуры, инженерные объекты являются объектами местного значения. Размещение объектов регионального и федерального значения не предусмотрено.

**Характеристики планируемой застройки  
зон планируемого размещения объектов капитального  
строительства (жилых зон)**

№	Вид зоны	Площадь зоны, га	Макс. этажность, эт.	Макс. общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Макс. плотность жилищного фонда, тыс. кв.м/га	Общая площадь помещений нежилого назначения, тыс. кв.м	Описание размещаемых объектов*
1	Многоэтажной жилой застройки	1,84	24	49	27,7	2	Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями

\* Иные объекты, необходимые для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, уточняются на следующих стадиях проектирования.

Таблица 2.1

**Характеристики планируемой застройки  
зон планируемого размещения объектов капитального  
строительства (нежилых зон)**

№	Вид зоны	Макс. этажность, кол-во надземных эт.	Общая площадь помещений нежилого назначения, кв.м	Описание размещаемых объектов
1	Образовательных организаций	В соответствии с заданием на проектирование		Дошкольная образовательная организация на 133 места

Линии регулирования застройки (отступы от красных линий) для зон планируемого размещения объектов капитального строительства совпадают с красными линиями и отражены на планировке территории с указанием границ зон размещения объектов капитального строительства.

При необходимости установления санитарно-защитных зон от объектов необходимо учитывать решения, принятые в проекте планировки, и исключить обременения для зоны многоэтажной жилой застройки.

С учетом реорганизации, комплексного развития территории для участков с ВРИ 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» устанавливаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются равными нулю при условии соблюдения технических регламентов,

- максимальная плотность застройки (жилищного фонда) в границах земельных участков составляет 27,7 тыс. кв.м/га с учетом сохранения нормативной расчетной плотности для планировочного элемента,

- в целях размещения объектов шаговой доступности для многоквартирных домов, не выходящих фасадом на территории общего пользования, выделенные красными линиями либо линиями регулирования застройки, максимальный процент использования первого этажа под общественно-деловую функцию – 100 %.

#### 1.1. Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

Таблица 3

#### Расчетное количество мест в объектах социальной инфраструктуры

Дошкольные образовательные организации, мест	Общеобразовательные организации, мест	Взрослые поликлиники, пос. в смену	Детские поликлиники, пос. в смену
133	280	30	10

В границах проектируемой территории проектом предусматривается обеспечение населения необходимым количеством мест в дошкольных образовательных организациях.

Ввиду особенностей расположения территории в условиях существующей стесненной городской застройки потребность в общеобразовательных организациях обеспечивается в существующих общеобразовательных организациях в радиусе 800 м:

- МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №88» на 600 мест, планируемая к реконструкции с увеличением мощности до 1200 мест, по ул.Ботаническая, 7;

- частная школа «Аврора Гимназиум» (АНОО «Центр образования «Сюмбель») на 180 мест по ул.Шалапина, 39а;

- АНО «Образовательный центр «Лобачевский» на 110 мест по ул.Шалапина, 30.

Расчетная потребность в объектах обслуживания [согласно таблице 5.1.2 Местных нормативов градостроительного проектирования г.Казани (далее – МНГП г.Казани)] обеспечивается в существующих объектах в нормативной доступности, а также по заданию на проектирование в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов на территории проекта планировки.

Обеспеченность территории службами экстренной помощи в радиусе обслуживания:

- пожарная часть №1 ФГКУ «7 отряд ФПС по Республике Татарстан» (ул.Хади Такташа, 39);
- подстанция №1 ГАУЗ «Станция скорой медицинской помощи» г.Казани (ул.Чехова, 3);
- общественный пункт охраны порядка Управления МВД РФ по г.Казани (ул.Шалапина, 41А);
- отдел полиции №2 «Вишневский» МВД РФ по г.Казани (ул.Магаданская, 18Б).

#### 1.2. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

Решениями проекта обеспечивается транспортная доступность и взаимоувязка с существующей улично-дорожной сетью.

Строительство временного проезда вдоль границы проекта планировки на участке от ул.Хади Такташа до ул.Ботаническая до реализации мероприятий Генерального плана городского округа Казань (Пр.проезда №27).

Таблица 4

#### Перечень мероприятий по развитию улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование элемента улично-дорожной сети	Мероприятие
1	Магистральная улица районного значения – улица Хади Такташа	Организация съездов
2	Улица местного значения – улица Ботаническая	Организация съездов

**Потребность в местах хранения и парковки автомобильного транспорта жилой застройки**

№	Количество машино-мест для постоянного хранения автомобилей жилых домов, ед.	Количество машино-мест для гостевых автостоянок для жилых домов, ед.	Количество машино-мест для встроенно-пристроенных помещений жилых домов, ед.	Минимальное количество автостоянок, подлежащих к размещению в границе зоны	Количество машино-мест в наземных отдельно стоящих паркингах, ед.
1	490*	88	25	603	-

Примечания:

1. Расчетная потребность в числе мест для постоянного хранения автомобилей сокращена с учетом реорганизуемой территории в соответствии с МНГП г.Казани.
2. При уменьшении показателей (общей площади квартир, общей площади помещений нежилого назначения) показатели потребности парковочных мест и других объектов инфраструктуры пересчитываются исходя из требований МНГП г.Казани.

Парковочные места запланированы (способ и место размещения могут уточняться на следующих стадиях проектирования):

- на уровне земли;
- в подземных парковках;
- в парковках в стилобатной части жилых домов;
- в уширениях проезжей части улично-дорожной сети (в том числе муниципальные парковки).

Для объектов в шаговой доступности парковочные места не требуются согласно примечанию 4 к таблице 5.2.7.3.1 МНГП г.Казани, пунктам 5, 19, 20 статьи 28 Правил землепользования и застройки г.Казани.

1.3. Характеристика объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры.

### Характеристика объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры

Наименование	Характеристики*	Мероприятия, точки подключения*
Водоснабжение	Централизованная система водоснабжения с подключением к сетям МУП «Водоканал». Техническая возможность водоснабжения с предварительной нагрузкой 619 куб.м/сут.	Точка подключения – водопровод Ø900 мм по ул.Роторная. - Проектирование сетей водоснабжения с учетом минимально необходимых расстояний до объектов и сооружений без учета ранее планируемого водозаборного узла; - демонтаж сетей, снабжавших ликвидируемые объекты, в границах освоения без нарушения водоснабжения существующих объектов
Водоотведение. Хозяйственно-бытовая канализация	Централизованное водоотведение в сети МУП «Водоканал». Техническая возможность водоотведения с предварительной нагрузкой 370 куб.м/сут.	Точка подключения – канализационный коллектор Ø900 мм по ул.Роторная. - Увеличение пропускной способности канализационного коллектора Ø900 мм по ул.Роторная, на участке от канализационного колодца, расположенного в районе здания №4Б по ул.Техническая (между отметками 55.25/54.07 и 55.58/54.75), до канализационного колодца с отметками 57.82/51.42 в районе здания №4 по ул.Лебедева; - демонтаж сетей, снабжавших ликвидируемые объекты, в границах освоения без нарушения водоотведения существующих объектов; - проектирование сетей водоотведения с учетом минимально необходимых расстояний до объектов и сооружений
Дождевая канализация	Централизованное водоотведение ливневых стоков после очистки стоков в локальных очистных сооружениях. Ориентировочная мощность ЛОС проточного типа – 32 л/с.	Точка подключения – коллектор ливневой канализации по ул.Х.Такташа, на участке от дома №127 по ул.Х.Такташа до магистрального коллектора сетей ливневой канализации, расположенного на пересечении ул.Х.Такташа и ул.Н.Назарбаева. - Перекладка коллектора (с Ø500 мм до Ø 1000 мм) ливневой канализации по ул.Х.Такташа, на участке от дома №127 по ул.Х.Такташа до

Наименование	Характеристики*	Мероприятия, точки подключения*
		<p>магистрального коллектора ливневой канализации, расположенного на пересечении ул.Х.Такташа и ул.Н.Назарбаева, с учетом дождеприемных и смотровых колодцев;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектирование сетей ливневой канализации закрытого типа с последующим подключением к переключаемому коллектору ливневой канализации;</li> <li>- проектирование ЛОС</li> </ul>
Электропотребление	Расчетная электрическая мощность проектируемых объектов – 1090 кВт, категория надежности – II	<p>Точка подключения – КТЭЦ-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проектирование сетей электроснабжения;</li> <li>- определение места под размещение двух проектных ТП-6/0,4 кВ;</li> <li>- демонтаж ОЭХ и сетей, снабжавших ликвидируемые объекты, в границах освоения без нарушения электроснабжения существующих объектов;</li> <li>- размещение проектируемых ОЭХ с учетом минимальных расстояний до проектируемых и существующих объектов</li> </ul>
Газоснабжение	Газоснабжение проектной застройки не планируется	<p>Мероприятия по газоснабжению не предусматриваются.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Демонтаж и вынос существующих сетей и объектов газоснабжения, попадающих в зону строительства</li> </ul>
Теплоснабжение	Централизованное теплоснабжение. Техническая возможность теплоснабжения мощностью 5,77 Гкал/час	<p>Точка подключения – тепловые сети Ø426 мм в районе пересечения ул.Роторная и ул.Х.Такташа.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проектирование сетей теплоснабжения</li> </ul>
Связь	Обеспечение планируемых объектов сетями связи путем прокладки кабельной канализации с возможностью подключения не менее трех поставщиков услуг	<p>Возможная точка подключения для сетей АО «Уфанет».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Строительство кабельной канализации от точки подключения до территории проекта планировки;</li> <li>- установка телекоммуникационных шкафов;</li> <li>- разводка слаботочных сетей от телекоммуникационных шкафов до потребителей</li> </ul>

\* Показатели, точки подключения, количество и местоположение объектов коммунальной инфраструктуры могут быть уточнены на следующих стадиях проектирования, при этом внесение изменений в документацию по планировке территории не требуется.

#### 1.4. Земельные участки, расположенные в зоне планируемого

размещения объектов улично-дорожной сети, коммунальной инфраструктуры, после утверждения проекта планировки территории подлежат изъятию с учетом красных линий проекта планировки территории, утвержденного постановлением Кабинета Министров РТ от 24.03.2016 №168.

Таблица 7

### Перечень земельных участков, подлежащих изъятию

№ п/п	Кадастровый номер	Тип процедуры
1	Часть ЗУ 16:50:070117:3	Изъятие
2	Часть ЗУ 16:50:070117:10	Изъятие
3	Часть ЗУ 16:50:070117:15	Изъятие
4	Часть ЗУ 16:50:070117:34*	Изъятие
5	Часть ЗУ 16:50:070117:57*	Изъятие
6	Часть ЗУ 16:50:070117:77	Изъятие
7	16:50:070117:30	Изъятие

\* - границы земельных участков не уточнены

#### 1.5. Характеристики благоустройства территории.

Территория проекта планировки расположена в нормативном радиусе доступности от проектного парка общегородского значения с организацией площадок для занятий физкультурой (номер на карте согласно Карте природно-рекреационного комплекса Генерального плана городского округа Казань – 1472).

### V. Положение об очередности планируемого развития территории

Строительство осуществляется в один этап – строительство многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в стилобатной части, строительство дошкольной образовательной организации.

Необходимые условия реализации строительства:

- проведение кадастровых работ по образованию земельных участков,
- подготовка проектно-сметной документации,
- прохождение государственной экспертизы для дошкольной образовательной организации,
- завершение строительства и ввод объекта дошкольного образования к

вводу последнего жилого дома.

Строительство возможно при условии отсутствия санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки. Строительство объектов осуществляется параллельно с реализацией мероприятий по переустройству сетей.

К моменту ввода в эксплуатацию жилищного фонда должны быть оборудованы машино-места постоянного хранения легковых автомобилей жителей в количестве не меньшем, чем необходимо для соответствующего объема вводимого жилищного фонда.

---