



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 52-68-90, факс: (3822) 52-69-19, e-mail: maildsa@admin.tomsk.ru

ОКПО 82637098, ИНН/КПП 7017199740 / 701701001

04 СЕН 2018

№ 01-01-19/5680

Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации Города
Томска о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка по адресу: г. Томск, ул. Киевская, 92

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	№ 173/13 от 04.09.2018, юридическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	г. Томск, ул. Киевская, 92
1.3	Сведения о земельном участке	площадь: 1644 кв. м; - кадастровый номер 70:21:0200025:6529; - вид использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей.
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность (свидетельство о государственной регистрации права от 09.03.2017 № 70:21:0200025:6529-70/001/2017-1.
2	Предмет обращения	
2.1	Испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка	встроенно-пристроенные объекты обслуживания; офисы; гаражи индивидуальных легковых автомобилей: полуподземные, встроенные или встроенно-пристроенные; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
3	Пояснительная записка	
		Основанием для проектирования и строительства жилого дома по ул. Киевской, 92, ул. Косарева, 16 являются следующие документы: Утвержденный проект планировки и межевания территории в границах: ул. Киевская, ул. Матросова, ул. Щорса, ул. Косарева (утв. Постановлением администрации г. Томска от 120.07.2013 № 1352-з). Градостроительный план земельного участка № RU70321000-0000000000005838 от 18.04.2017. На земельном участке расселено деревянное жилое здание, подводящие инженерные коммуникации, указанные на топографической основе не действующие. Площадь земельного участка – 1644 кв.м. Площадь испрашиваемых для благоустройства земель – 524,7 кв.м. Площадь застройки – 656 кв.м. Общая площадь проездов, открытых гостевых стоянок, тротуаров, площадок – 1256 кв.м. Общее количество машино-мест на земельном участке – 20 м/м; В том числе встроенные (в соответствии с предельным

		<p>параметром: 1 м/м на 1 квартиру) – 18 м/м. Коэффициент застройки – 0,4. Этажность – 10. Количество этажей – 11. Количество секций – 1. Количество квартир – 38.</p>
4	Градостроительные ограничения	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	<p><u>наличие / отсутствие</u> Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной: ул. Киевская, ул. Матросова, ул. Щорса, ул. Косарева (утв. Постановлением администрации г. Томска от 120.07.2013 № 1352-з). Размещение объекта капитального строительства соответствует утвержденному проекту планировки территории.</p>
4.3	Красные линии	<p><u>наличие / отсутствие</u> Красная линия, утвержденная в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Киевской, ул. Матросова, ул. Щорса, ул. Косарева в г. Томске проходит параллельно западной границе земельного участка.</p>
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<u>наличие / отсутствие</u>
4.5	Санитарно-защитные зоны	<u>наличие / отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	<p><u>наличие / отсутствие</u> 1. Для территориальной зоны Ж-1 установлены предельные параметры: - минимальный отступ жилых зданий от красной линии — 3 м. Согласно СПОЗУ минимальный отступ жилого здания от красной линии составляет 3 м (требование может выполняться); - предельная высота зданий, строений, сооружений — 51 м. Согласно пояснительной записке этажность - 10 этажей (требование может выполняться); - минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м. Объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках находятся на значительном расстоянии (требование может выполняться); - максимальный процент застройки в границах земельного участка для: многоквартирных многоэтажных жилых домов 5-10 этажей – 40 %. Согласно СПОЗУ максимальный процент застройки составляет 40% (требование может выполняться); - минимальное количество парковок на земельном участке, предназначенном для строительства (реконструкции) многоквартирного жилого дома – 1 кв/1 м/м (требование может выполняться); - минимальная площадь озелененных территорий земельного участка под: многоквартирными жилыми домами 20 %. Согласно СПОЗУ озеленение на земельном участке составляет 20 % (требование</p>

может выполняться).

Территория земельного участка расположена в границах охранной зоны II шириной 1000 м (Ботсад). В НИ ТГУ и департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды по Томской области направлены запросы о возможности предоставления испрашиваемого разрешения.

2. Согласно данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в границах земельного участка имеются следующие части и обременения:

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24 февраля 2009 г. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров - зона с особыми условиями использования территорий №70.21.2.576 (охранная зона ТП 625);

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий определено Приказом №197 от 17.08.1992г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», Охранная зона тепловой сети ТМ-4 №70.21.2.419. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений. Согласно СПОЗУ строительство объектов капитального строительства, капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений в границах охранной зоны не планируется, письменное согласие предприятий, организаций, в ведении которых находятся сети, не требуется.

		Указанные охранные зоны не препятствуют изменению вида разрешенного использования земельного участка. Место допустимого размещения объектов капитального строительства указано в ГПЗУ № RU70321000-0000000000005838 от 18.04.2017 с учётом указанных ЗОУИТ
5	Соответствие требованиям технических регламентов	
5.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	не соответствует / <u>соответствует</u> - для офисов, гаражей индивидуальных легковых автомобилей (полуподземных, встроенных или встроенно-пристроенных), автостоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, для встроенно-пристроенных объектов обслуживания при условии выполнения требований пункта 3.7 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» в части организации входов в помещения общественного назначения, встроенных в жилые здания, изолированных от жилой части здания, а также расположения участков для стоянки автотранспорта персонала, за пределами придомовой территории; требований пункта 6.39 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в части соблюдения нормативных расстояний от гаражей и открытых стоянок автомобилей до зданий, расположенных на смежной территории; требований табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в части соблюдения нормативных расстояний от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до жилых домов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских площадок, расположенных на смежной территории.
6	Заключение ДАиГ	ДАиГ считает возможным рассмотрение вопроса о предоставлении испрашиваемого разрешения на публичных слушаниях для изучения общественного мнения.

Председатель комитета градостроительства

А.С. Караваяева