



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

18 СЕН 2018

№ 01-01-19/6053

**Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации
Города Томска о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования объекта капитального строительства, на отклонение от предельных
параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства по
адресу: г. Томск пер. Южный, 34**

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	№183/13 от 14.09.2018, физическое лицо №184/13 от 14.09.2018, физическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	г. Томск, пер. Южный, 34
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 300 кв.м. - кадастровый номер: 70:21:0200020:75 - вид использования : Для эксплуатации индивидуального жилого дома
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность, государственная регистрация права № 70-70/001-70/001/084/2016-2067/2 от 30.11.2016
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	- жилой дом, площадь: 43,7 кв.м - кадастровый номер: 70:21:0200020:348
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	Собственность, государственная регистрация права №70-70/001-70/001/084/2016-2066/2
2	Предмет обращения	
2.1	Испрашиваемые отклонения от предельных параметров	- Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в точках: 4 (х 6853.3500; у 5277.4600) и 3(х 6861.8200; у 5277.4800) – 2,1м, 3 (х 6861.8200; у 5277.4800) и 2 (х 6874.4600; у 5276.4400)- 2,1м; - Максимальный процент застройки в границах земельного участка под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками – 29%; - Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельных участков под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками – 0,74

2.2	Условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства	- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
3	Пояснительная записка	<p>Земельный участок расположен в квартале малоэтажной индивидуальной жилой застройки. Рельеф квартала с уклоном, абсолютные отметки земли в квартале изменяются от 81,20 м до 111,20 м. Абсолютные отметки поверхности земли в границах земельного участка изменяются от 105,80 м до 109,90 м, перепад составляет 4,10 м. Ввиду наличия неблагоприятных инженерно-геологических условий необходимо получения разрешения на условно разрешенный вид использования ОКС и на отклонение от предельных параметров.</p> <p>Степень огнестойкости – I.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4.</p> <p>Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующей застройкой обеспечивают пожарную безопасность при эксплуатации объекта.</p> <p>С восточной стороны от проектируемого здания на расстоянии 12,8 м расположен пятиэтажный жилой дом (степень огнестойкости – II, класс конструктивной пожарной опасности – С0). С северо-западной стороны на расстоянии 6,7 м располагается двух этажный индивидуальный жилой дом (степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С0).</p>
4	Градостроительные ограничения	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	Согласно постановлению администрации г. Томска от 12.01.2012 № 10-з «Об утверждении проекта планировки территории «Московский тракт» в городе Томске» проектом планировки предусмотрено развитие территории (по кварталам), с учетом существующей и проектируемой застройки. Согласно проекту планировки, земельный участок расположен в зоне общественно-жилого назначения.
4.3	Красные линии	Утвержденные красные линии в составе проекта планировки территории «Об утверждении проекта планировки территории «Московский тракт» в городе Томске» (утвержден постановлением администрации г. Томска 12.01.2012 № 10-з) проходят на расстоянии 7 м от южной границы земельного участка, не пересекая его.
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<p>ЗРР 4-55, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p> <p>1. Установлены требования к земельному участку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общие требования к земельному участку: разрешаются земляные, строительные, хозяйственные и иные работы после выявления объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия; - площадь земельного участка: размер земельного участка по уличному фронту - не более 50,0 м;

		<ul style="list-style-type: none"> - принцип застройки участка: по красной линии застройки; - озеленение и благоустройство в границах регламентного участка (в том числе ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы): благоустройство территории и реконструкция зеленых насаждений, размещение рекламы, вывесок, автостоянок, временных построек и объектов; - ограничение хозяйственной деятельности в границах регламентного участка: не установлены; - иные требования в границах регламентного участка: ансамблевый подход к формированию исторически сложившихся площадей. <p>2. Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общие требования: капитальный ремонт с изменением надземных габаритов, в том числе локальное изменение лицевых фасадов на уровне первого этажа; - максимальная высота застройки: без изменения высоты; - основные строительные и отделочные материалы: применение традиционных или нейтральных материалов; - цветовое решение: цветовое решение традиционное; - объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.): принцип формирования объемно-планировочной структуры объекта должен соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации; - ограничение хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.): не установлено; <p>иные требования: не установлены.</p> <p>В комитет по охране объектов культурного наследия администрации Томской области направлен запрос о возможности предоставления испрашиваемого разрешения.</p>
4.5	Санитарно-защитные зоны	наличие / <u>отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>1. Территория земельного участка расположена в границах охранной зоны II шириной 1000 м (Ботсад). В НИ ТГУ и в департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды по Томской области направлены запросы о возможности предоставления испрашиваемого разрешения.</p> <p>2. Согласно ст. 3.1.3 Правил землепользования и застройки Города Томска от 27.11.2007 № 687, для целей реконструкции индивидуального жилого дома считать вид использования «отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками» в качестве условно</p>

		<p>разрешенного вида использования применительно к территориальной зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).</p> <p>Согласно ст. 3.1.3 Правил землепользования и застройки Города Томска от 27.11.2007 № 687, параметры разрешенного строительства и изменения индивидуального жилого дома в случаях, указанных в частях первой, второй настоящей статьи, определяются в соответствии с параметрами разрешенного строительства и изменения объектов недвижимости, установленных применительно к территориальной зоне Ж-3. (включен решением Думы г. Томска от 21.09.2010 № 1570).</p> <p>Для территориальной зоны Ж-3 установлены предельные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь озелененных территорий земельного участка под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками - 40 % (согласно пояснительной записке, процент застройки – 29%, площадь, свободная от застройки – 71%, требование может выполняться).
5	Соответствие требованиям технических регламентов	
5.1	Отклонения от предельных параметров	<u>соответствует</u> / не соответствует
5.2	Условно разрешенный вид использования	<u>соответствует</u> / не соответствует
6	Заключение ДАиГ	ДАиГ считает возможным направить вопрос о предоставлении испрашиваемого разрешения на публичные слушания для изучения общественного мнения.

И.о. начальника отдела
градостроительного зонирования



Г.С. Толстикова