



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 903-730, факс: (3822) 52-69-19, e-mail: maildaig@admin.tomsk.ru

ОКПО 82637098, ИНН/КПП 7017199740 / 701701001

15.05.2023

№ 02-19/5358

**Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации  
Города Томска о предоставлении разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для  
земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город  
Томск, г. Томск, ул. Гоголя, 12а**

<b>1</b>	<b>Общие сведения</b>	
1.1	Номер заявки, заявитель	№7/13 от 02.05.2023 юридическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Гоголя, 12а.
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 7424,5 м <sup>2</sup> - кадастровый номер: 70:21:0200003:29 - вид использования : многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность 70-70-01/130/2012-118 22.03.2012
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	70:21:0200003:619
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	Собственность 70-70-01/130/2012-117 22.03.2012
<b>2</b>	<b>Предмет обращения</b>	
2.1	Испрашиваемые отклонения от предельных параметров	Минимальное количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей на земельном участке, используемом в соответствии с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5) – 0,7 машино-места, парковочных мест на 1 квартиру.
<b>3</b>	<b>Пояснительная записка</b>	Согласно выданному разрешению на строительство от 28.06.2018 г. № 70-301000-263-2018 осуществляется строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. В процессе строительства, с учетом снижения потребительского спроса, в том числе на

		<p>крупногабаритные квартиры, появилась необходимость, обусловленная экономической составляющей, выйти на корректировку проектной документации в целях увеличения технико-экономических показателей, позволяющих обеспечить окупаемость строительства.</p> <p>ТЭП по проекту: количество квартир - 107 шт., расчетное количество жителей – 247 чел., общая площадь квартир (с учетом коэффициента балконов <math>K=0,3</math>) - 7689 м<sup>2</sup>, этажность - 6 эт. (количество этажей - 7 эт.).</p> <p>ТЭП по проекту корректировки (предварительно): количество квартир - 143 шт., расчетное количество жителей - 323 чел., общая площадь квартир (с учетом коэффициента балконов <math>K=0,3</math>) - 9690,35 м<sup>2</sup> (увеличение возможно по отношению к проекту, на основании, на которого ведется строительство, с учетом сокращения/перераспределения площадей нежилых офисных помещений в жилые помещения, уточнения проектных решений по террасам), этажность - 6 эт. (без изменений). Количество машиномест/парковочных мест с учетом перепроектирования встроенной, исключенной из теплого контура автостоянки, может составить 111 машиномест, включая 13 открытых мест.</p> <p>Неблагоприятные для застройки характеристики земельного участка в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Неблагоприятная для застройки конфигурация земельного участка.</li> <li>2. Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические изыскания земельного участка (подтверждаются техническим отчетом по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 2023-ИИ-ИГИ-Т.2 ТОМ 2). Инженерно-геологические, гидрогеологические и природные условия изученной площадки характеризуются средней (II) категорией сложности, согласно СП 47.13330.2016 и СП 115.13330.2016. На глубине сезонного промерзания (с учетом открытого котлована на глубину до 4,05 м) залегают суглинки и супеси, обладающие степенью морозного пучения от слабопучинистой до среднепучинистой. Согласно СП 115.13330.2016 (СНиП 22-01-95, прил. Б) процессы морозного пучения оцениваются как «весьма опасные».</li> </ol>
<b>4</b>	<b>Градостроительные ограничения</b>	
4.1	Градостроительное зонирование	Смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах (ОЖИ)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	наличие / <u>отсутствие</u>

4.3	Красные линии	наличие / <u>отсутствие</u>
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<u>наличие</u> / отсутствие Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 4-22, утвержденной постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов и границах данных зон». В адрес Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области направлен запрос.
4.5	Санитарно-защитные зоны	наличие / <u>отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	<u>наличие</u> / отсутствие Частично земельный участок попадает в охранную зону инженерных коммуникаций - нежилого здания (ЦТП), расположенного по адресу г. Томск, ул. Лебедева 5/8. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий определено приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197. Согласно п.5 указанного Приказа в котором говорится, что в пределах охранной зоны тепловых сетей не допускается размещать спортивные и игровые площадки, стоянки всех видов машин и механизмов
<b>5</b>	<b>Соответствие требованиям технических регламентов</b>	
5.1	Отклонения от предельных параметров	<u>соответствует</u> / не соответствует При условии размещения машино-мест (парковочных) мест, спортивной и игровой площадки с соблюдением границ охранной зоны инженерных коммуникаций расположенной по адресу г. Томск, ул. Лебедева 5/8 и соблюдения требований зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 4-22
<b>6</b>	<b>Заключение ДАиГ</b>	ДАиГ считает возможным направить вопрос о предоставлении испрашиваемого разрешения на публичные слушания для изучения общественного мнения.

Начальник отдела градостроительного  
зонирования



Я.Р. Тухфатулин