



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 90-37-30, факс: (3822) 52-69-19, e-mail: maildaig@admin.tomsk.ru

ОКПО 82637098, ИНН/КПП 7017199740 / 701701001

16.09.2022

№ 02-19/9143

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. Водяная, 18а

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	№38/13 от 08.09.2022 Общество с ограниченной ответственностью "АКФЭС"
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная, 18а
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 8297 кв.м. - кадастровый номер: 70:21:0100048:1727 - вид использования : Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность 70:21:0100048:1727-70/052/2019-1 12.09.2019
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	-
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	-
2	Предмет обращения	
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) – 0,8 машино-места, парковочных места на 1 квартиру.
3	Пояснительная записка	
		Согласно разрешению на строительство от 24.05.2022 г. №70-RU301000-014-2020

осуществляется строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой». В процессе строительства, с учетом снижения потребности в спросе, в том числе на крупногабаритные квартиры, появилась необходимость, обусловленная экономической составляющей, выйти на корректировку проектной документации в целях увеличения технико-экономических показателей, позволяющих обеспечить окупаемость строительства.

ТЭП по проекту: количество квартир — 108 шт., расчетное количество жителей — 228 чел., общая площадь квартир (с учетом коэффициента балконов $K=0,3$) — 7300,4 м², этажность — 7 этажей. Проектом предусмотрена наземная автостоянка на 30 мест; в подвале размещаются встроенно-пристроенные помещения автостоянки на 80 мест.

ТЭП по проекту корректировки (предварительно): количество квартир — 132 шт., расчетное количество жителей — 264 чел., общая площадь квартир (с учетом коэффициента балконов $K=0,3$) — 7123,2 м² (незначительно сокращается по отношению к проекту, на основании которого ведется строительство, с учетом возведения межквартирных перегородок), этажность — 7 этажей (без изменений). Также с учетом высокой степени готовности объекта, количество машиномест/парковочных мест остается без изменения (т. е. 110 машиномест, из которых - наземная автостоянка на 30 мест и встроенно-пристроенные помещения автостоянки на 80 мест).

При планируемой корректировке в целях обеспечения комфортной среды будут соблюдены требования по застройке земельного участка в части соблюдения минимальной площади озелененных территорий земельного участка — не менее 20 % (в соответствии с требованиями Правил).

При указанном количестве автостоянок (снижение при корректировке документации) приходится 0,8 машиноместа на 1 квартиру в жилом доме, что соответствует уровню автомобилизации в г. Томске.

Неблагоприятные для застройки характеристики рассматриваемого земельного участка в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, в связи с которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров:

1. Неблагоприятная для застройки конфигурация земельного участка.

		<p>2. Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические изыскания земельного участка (подтверждаются техническим отчетом по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации (Шифр: 54.СГП19.ИГИ)). Категория сложности инженерно-геологических условий площадки согласно СП 11-105-97, часть I, приложение Б — II (средней сложности). Территория изысканий, согласно приложения И ч. II СП 11-105-97, относится к подтопленной в естественных условиях 1-А-1. Территория по степени опасности морозного пучения и подтопления относится к категории «опасные» согласно СП 115.13330.2016. Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические изыскания земельного участка требуют проведения специализированных противопучинистых мероприятий; при вертикальной планировке особое внимание требуется уделить организации поверхностного стока.</p>
4	Градостроительные ограничения	
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	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>Частично земельный участок расположен в зоне ЗРР 1-56 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (постановление Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»).</p> <p>Площадь участка в зоне ЗРР 1-56 628 кв.м. (застройка в границах зоны не планируется).</p> <p>Направлен запрос в Комитет по охране объектов культурного наследия Томской области (№02-19/9026 от 14.09.2022).</p>
4.5	Санитарно-защитные зоны	наличие / <u>отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо

		конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Наличие неблагоприятных условий подтверждает представленный технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации (Шифр: 54.СГП19.ИГИ).
5	Соответствие требованиям технических регламентов	
5.1	Отклонения от предельных параметров	<u>соответствует</u> / не соответствует

Начальник отдела градостроительного зонирования

А.Н. Михеева