



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

06.07.2022 № 02-19/6530

**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. Аркадия Иванова, 21**

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	Вх. 32/13 от 23.06.2022 юридическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Аркадия Иванова, 21
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 5892 - кадастровый номер: 70:21:0200015:2048 - вид использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей, под строительство и последующую эксплуатацию двухэтажного административного здания
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Общая долевая собственность, 1/28 70:21:0200015:2048-70/052/2021-4 от 06.08.2021 Общая долевая собственность, 27/28 70:21:0200015:2048-70/001/2018-2 от 20.06.2018
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	ОКС отсутствуют
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: многоэтажная жилая застройка (2.6) – 0,62 машино-мест, парковочных мест на 1 квартиру.
3	Пояснительная записка	Строящийся многоквартирный жилой дом расположен на территории с развитой улично-дорожной сетью, с высокой транспортной доступностью, развитой пешеходной сетью

(расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта порядка 300 м), с высокой концентрацией объектов обслуживания.

Технико-экономические (объемно-планировочные) показатели по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, обслуживающими и деловыми объектами» (с информацией о возможной корректировке показателей):

1. Общая площадь квартир – 11229,72 кв.м (13312,24);
2. Полезная площадь офисных помещений – 1070,66 кв.м (258,49, планируется исключение офисных помещений при корректировке);

3. Этажность — 1,9,10 (1, 10, 10, планируется исключение переменной этажности);

4. Количество квартир — 183 шт. (220, возможно при перепланировании крупногабаритных 3 к. квартир, увеличении этажности на 1 этаж 9-ти этажного блока, а также за счет исключения офисных помещений);

Кол-во встроенных парковок – 127 м/м (87, планируется сокращение встроенных парковок ввиду сокращения офисов и размещения в них жилых помещений (т.к. жилые этажи не допускается размещать непосредственно над встроенной автостоянкой);

Кол-во открытых парковок – 65 м/м (50, планируется сокращение ввиду планируемого увеличения квартир, что требует увеличение территории под благоустройство и озеленения для формирования комфортной среды).

При планируемой корректировке в целях обеспечения комфортной среды будут соблюдены требования по застройке земельного участка в части соблюдения максимального процента застройки в границах земельного участка — не более 40%, минимальной площади озелененных территорий земельного участка — не менее 20% (в соответствии с требованиями Правил).

Увеличение технико-экономических показателей возможно исключительно при получении разрешения на отклонения предельного параметра разрешенного строительства объектов капитального строительства: «Минимальное количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей на земельном участке, используемом в соответствии с видами разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная) (2.6)» с «1 машиноместа, парковочного места га 1 квартиру» на «0,62 машиноместа, парковочного места на 1 квартиру».

Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с пунктом 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, в связи с которыми запрашивается разрешение

на отклонение от предельных параметров:

1. Земельный участок имеет сложную конфигурацию в плане: узкий и вытянутый земельный участок с минимальным створом по ширине около 34 м; с изломанностью границ с северо-западной стороны; расположен вдоль фронта ул. Аркадия Иванова узкой стороной с разрывом от красной линии до 2 м. Это ограничивает возможности по его планировочной организации в части размещения на нем объекта капитального строительства, **создаются стесненные условия для застройки**, а также организации подъездов, парковочного пространства, других элементов благоустройства в границах земельного участка.

2. По результатам проведенных инвестором инженерных изысканий **выявлены неблагоприятные факторы**, усложняющие процесс освоения участка (в том числе, приводят к удорожанию в виду необходимости выполнения соответствующих мероприятий по предотвращению неблагоприятных воздействий). В соответствии с Техническим отчетом №40/15/2021-ИИ_ТО-03 по результатам инженерных изысканий территория характеризуется следующими факторами:

1) Рельеф территории не ровный, изрытый, имеет выраженный уклон склона в западном направлении; абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 84,50 м до 93,90;

2) территория входит в район возможных сейсмических воздействий, интенсивность которых по картам ОСР-97 А (10%) составляет 6 баллов для грунтов II категории и 7 баллов для грунтов III;

3) подземные воды на участке строительства вскрыты на глубине 1,6 — 3,3 и 11,6 — 12,0 м;

4) по характеру подтопления изученная площадка относится частично к естественно подтопленным; в целях исключения подтопления территории жилого дома необходимо устройство дренажа;

5) присутствие в подземных водах нефтепродуктов указывает на поступление в грунтовые воды органических веществ, образующихся при разложении растительных остатков и отходов в связи с заброшенностью участка; в пробе подземной воды установлено так же превышение санитарных норм содержания общих колиформных и термотолерантных колиформных бактерий, колифагов; с целью обеспечения санитарно-эпидемиологических требований к объектам строительства необходимо до начала строительных работ ликвидировать источник загрязнения и устранить поступление хозяйственно-бытовых сточных вод;

б) основу почвенного покрова участка составляют антропогенные отложения, представляющие собой

		<p>насыпные суглинки мощностью 1,6 — 2,9 м с примесью гравия, шлака, обломков кирпича.</p> <p>С учетом вышеизложенного, на данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку в соответствии с его функциональным назначением без отступления от параметров разрешенного строительства ПЗЗ.</p> <p>Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства:</p> <p>а) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;</p> <p>б) необходимы для эффективного использования земельного участка;</p> <p>в) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.</p>
4	Градостроительные ограничения	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>Проект планировки территории "Московский тракт" в городе Томске № 10-з от 12.01.2012. Данным проектом на рассматриваемой территории предусмотрено зонирование – территориальная зона ОЖ «Зона общественно-жилого назначения».</p>
4.3	Красные линии	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории "Московский тракт" в городе Томске № 10-з от 12.01.2012.</p> <p>Утвержденные красные линии не пересекают земельный участок.</p>
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>ЗРР 6-72 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (утв. 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 охраны»).</p> <p>Данной зоной установлены высотные параметры для объектов нового строительства: предельная высота застройки - не более 30,0 м, допускается отклонение от установленного регламента по высоте при обосновании в виде геометрического визуально-ландшафтного построения с сохранением визуального и панорамного восприятия ценной среды.</p> <p>Получено положительное заключение Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области (вх. №4543/9 от 24.06.2022) на отклонение от предельных параметров в части минимального количества мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей ,</p>

		при условии соблюдения действующих режимов использования в зоне охраны объектов культурного наследия «ЗРР 6-72».
4.5	Санитарно-защитные зоны	наличие / <u>отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	<p>1. 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 инженерно-геологическим изысканиям №40/15/2021-ИИ-ТО-03.</p> <p>2. Получено положительное заключение комиссии Томского Государственного университета по Сибирскому ботаническому саду (вх. №1934 от 29.06.2022) на испрашиваемое отклонение от предельного параметра разрешенного строительства объекта капитального строительства при условии соблюдения режима охраны охранной зоны II (буферной полосы) Заповедного парка (Ботсад), установленного постановлением Администрации Томской области от 15.03.2004 № 21а, запрета на ведение хозяйственной деятельности, которая может оказать негативное воздействие на природные комплексы Экосистемной дендрологической территории Сибирского ботанического сада.</p>
5	Соответствие требованиям технических регламентов	
5.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	<u>соответствует</u> / не соответствует

Начальник отдела градостроительного зонирования

А.Н. Михеева

