



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

11 ИЮЛ 2023

№

02-19/ 8378

**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. Смирнова, 3**

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	Вх. 16/13 от 27.06.2022 юридическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Смирнова, 3
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 95371 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:53 - вид использования: производственная деятельность (6.0)
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность 70-70-01/111/2014-338 09.04.2014
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	- площадь: 918.4 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100006:596 - назначение: нежилое - протяженность: 99 м. - кадастровый номер: 70:21:0100006:597 - назначение: ж/д тупик - площадь: 102.2 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100006:602 - назначение: нежилое - площадь: 237.4 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100006:605 - назначение: нежилое - площадь: 25.2 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100006:607 - назначение: нежилое

- площадь: 755.3 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100006:612
- назначение: нежилое

- площадь: 481.7 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100006:613
- назначение: нежилое

- протяженность: 732 м.
- кадастровый номер: 70:21:0100006:614
- назначение: ж/д тупик

- площадь: 1813 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:2869
- назначение: производственное

- площадь: 2950 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:2895
- назначение: нежилое

- площадь: 1593.3 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:2897
- назначение: нежилое

- площадь: 2145.4 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:2898
- назначение: нежилое

- площадь: 3202.8 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:3549
- назначение: нежилое

- площадь: 631.6 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:3767
- назначение: нежилое

- площадь: 850.4 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:3775
- назначение: нежилое

- площадь: 517.7 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:3787
- назначение: нежилое

- площадь: 89.5 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:4157
- назначение: иное сооружение (надземный переход)

- площадь: 903.4 кв. м.
- кадастровый номер: 70:21:0100066:4309
- назначение: нежилое

- площадь: 32943.8 кв. м.

		<ul style="list-style-type: none"> - кадастровый номер: 70:21:0100066:4311 - назначение: нежилое - площадь: 43.9 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4312 - назначение: нежилое - площадь: 1474.3 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4313 - назначение: нежилое - площадь: 79.5 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4342 - назначение: сооружения электроэнергетики - площадь: 193.1 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4343 - назначение: нежилое - площадь: 249 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4344 - назначение: сооружения гидротехнические - площадь: 680.9 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4346 - назначение: нежилое - площадь: 3456.4 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4348 - назначение: нежилое - площадь: 5340.8 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4349 - назначение: нежилое - площадь: 7073.7 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4350 - назначение: нежилое - площадь: 1486.4 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4477 - назначение: нежилое - площадь: 1398.8 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4478 - назначение: нежилое - площадь: 605.2 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100066:4480 - назначение: нежилое
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект	Собственность 70-70-01/103/2014-855 28.04.2014

	капитального строительства	<p>Собственность 70-70-01/111/2014-334 08.04.2014</p> <p>✓ Данные отсутствуют (ЗУ с кадастровым номером 70:21:0100006:602)</p> <p>Собственность 70-70-01/103/2014-854 28.04.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/158/2014-377 03.06.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/103/2014-851 28.04.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/158/2014-383 02.06.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/111/2014-333 09.04.2014</p> <p>✓ Собственность «ООО Газпром трансгаз Томск» 70-70-01/291/2012-583 29.01.2013</p> <p>Собственность 70-70-01/158/2014-399 04.06.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/158/2014-410 02.06.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/103/2014-858 28.04.2014</p> <p>Собственность 70-70-01/231/2014-698 04.09.2014</p> <p>Собственность 70-70/001-70/001/088/2015-6478/1 04.08.2015</p> <p>Собственность</p>
--	----------------------------	---

	<p>70-70/001-70/001/106/2015-1626/1 19.08.2015</p> <p>Собственность 70-70/001-70/001/106/2015-5349/1 20.10.2015</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4157-70/001/2017-1 29.12.2017</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4309-70/052/2018-1 15.11.2018</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4311-70/052/2018-1 25.12.2018</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4312-70/052/2018-1 26.12.2018</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4313-70/052/2018-1 29.12.2018</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4342-70/052/2019-1 29.07.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4343-70/052/2019-1 29.07.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4344-70/052/2019-1 29.07.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4346-70/052/2019-1 01.08.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4348-70/052/2019-1 15.08.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4349-70/052/2019-1 22.08.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4350-70/052/2019-1</p>
--	--

		<p>28.08.2019</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4477-70/052/2022-1 07.10.2022</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4478-70/052/2022-1 10.10.2022</p> <p>Собственность 70:21:0100066:4480-70/052/2022-1 31.10.2022</p>
2	Предмет обращения	
2.1	Испрашиваемые отклонения от предельных параметров	Минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования: производственная деятельность (6.0) – 2% от площади земельного участка
3	Пояснительная записка	<p>На земельном участке планируется строительство склада для хранения металлических конструкций. В данный момент на земельном участке расположены производства кабельно-проводниковой продукции и растворо-бетонной смеси.</p> <p>Территория земельного участка сформирована технологическими процессами, в том числе зданиями, строениями, сооружениями, площадками (хранения, перемещения, разворот техники), технологическими и противопожарными проездами.</p> <p>Площадь земельного участка составляет – 95371 кв.м., в т.ч. необходимая площадь для благоустройства и посадки здания склада составляет – 2176 кв.м.</p> <p>Район работ расположен, согласно СП 131.13330 в климатическом подрайоне IV, в зоне с континентальным климатом, с продолжительной суровой зимой и коротким, но теплым летом. Для проектирования принимается сейсмичность 6 баллов.</p> <p>Природные процессы на территории участка, согласно СП 115.13330, относятся к категориям: морозное пучение - к категории «опасные»; вероятность возникновения землетрясений относится к категории «опасные».</p> <p>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:</p> <p>1. Земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию, которая ограничивает объемно-планировочное решение территории и создает стесненные условия для застройки, организации подъездов, мест парковки транспортных средств и прочих элементов благоустройства в границах земельного участка. В частности, конфигурация</p>

		<p>участка в условиях сложившейся застройки и объектов для её нормативной эксплуатации (проезды) не позволяет разместить дополнительное к существующему озеленение.</p> <p>Земельный участок многоугольник в плане с западающими, выступающими и изломанными границами; со всех сторон имеются вклинивания смежных земельных участков,</p> <ul style="list-style-type: none"> - территории смежных земельных участков с северной и западной сторон завязаны в единый технологический процесс, фактически объединены общей сетью проездов для техники и проездов для пожарных машин, - на территории имеется множество инженерных коммуникаций, в т.ч. в наземном исполнении. <p>2. Неблагоприятные для застройки характеристики земельного участка - инженерно-геологические характеристики, установленные инженерно-геологическими изысканиями (шифр 08.СГП22.ИГИ, выполнен ООО «Сибгеопроект» в 2022 году), согласно которым на участке обследования распространены специфические грунты, к которым согласно СП 47.13330, относятся техногенные грунты. Специфичность заключается в том, что грунты территории проектирования относятся к планомерно возведенным насыпям. Техногенные отложения представлены асфальтовым покрытием, мощностью 0,1 м, бетоном, мощностью 0,3-1,2 м, супесями пластичной консистенции с включениями гравия до 15 % (слой-t713), вскрытой мощностью 0,2-0,3 м, и гравийными грунтами влажными с песчаным заполнителем до 20 % (слой-t714), вскрытой мощностью 0,3-1,2 м. Насыпной грунт представлен бетоном, битым кирпичом, арматурой, с включением гравия до 20%, мощностью 2,2-3,0 м. Грунты неоднородные, слежавшийся, давностью отсыпки более 10 лет. Т.е. на территории полностью отсутствует плодородный слой.</p> <p>Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия; б) необходимы для эффективного использования земельного участка; в) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.
4	Градостроительные ограничения	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса вредности (П-4)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	наличие / <u>отсутствие</u>

4.3	Красные линии	<u>наличие</u> / отсутствие Красные линии, утвержденные постановлением Мэра Города Томска № 2207з от 24.08.2007 от железнодорожного переезда до ул. Старо-Деповской. Утвержденные красные линии не пересекают земельный участок.
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<u>наличие</u> / <u>отсутствие</u>
4.5	Санитарно-защитные зоны	<u>наличие</u> / отсутствие Нормативная санитарно-защитная зона производственно-коммунальных объектов. Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ООО «Газпром трансгаз Томск» (реестровый № 70:21-6.1300, дата внесения 15.04.2020).
4.6	Прочие условия	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 08.СГП22.ИГИ.
5	Соответствие требованиям технических регламентов	
5.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	<u>соответствует</u> / не соответствует

Начальник отдела градостроительного зонирования



Я.Р. Тухфатулин