

И.о. Мэра Города Томска
М.А. Ратнеру

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6))» в отношении земельных участков по адресу: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40/5; установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40 б; Томская область, г. Томск, пр-кт Мира, 40; установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40/4; Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40 в связи с планируемым инвестиционным освоением земельных участков.

1. Кадастровый номер земельного участка 70:21:0100027:426, 70:21:0100027:400, 70:21:0100027:2839, 70:21:0100027:425, 70:21:0100027:417.

2. Сведения о правах на земельный участок

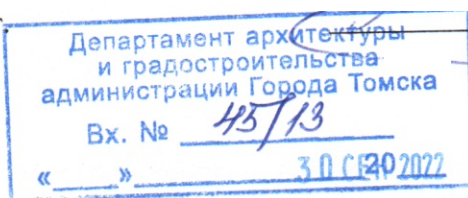
3. Кадастровый номер объекта капитального строительства 70:21:0100027:2988 Томская область, г. Томск, пр-кт Мира, 40/4, и прочие объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 70:21:0100027:2030, 70:21:0100027:2730, 70:21:0100027:2410, 70:21:0100027:2411 (подлежат сносу).

4. Сведения о правах на объект капитального строительства

5. Сведения о земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, а также о зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение 70:21:0100027:319 Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 46; 70:21:0100027:331 Томская обл., г. Томск, проспект Мира, 46/5; 70:21:0100027:355 Томская область, г. Томск, проспект Мира, 46/1 (в границах расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 70:21:0100027:2857); 70:21:0100027:2979 Томская область, г. Томск, пр-кт Мира, 46/4; 70:21:0100027:346 Российская Федерация, Томская область, г. Томск, проспект Мира, 42 (в границах расположено административное здание с кадастровым номером 70:21:0100027:3056).

Согласен с возмещением расходов, связанных с организацией и проведением публичных слушаний, вне зависимости от результата рассмотрения заявления. Результат предоставления муниципальной услуги прошу предоставить лично.

"28" сентября 2022 г.



Перечень прилагаемых документов:

Копия документа, удостоверяющий личность заявителя

Пояснительная записка, содержащая общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечении, водоснабжении и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности); о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей и т.д.

Схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик.

Копия выписок из ЕГРН на земельные участки.

Приложение к заявлению
о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования
«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6))»
в отношении земельных участков с кадастровыми номерами:
70:21:0100027:426, 70:21:0100027:400, 70:21:0100027:2839,
70:21:0100027:425, 70:21:0100027:417
в связи с планируемым инвестиционным освоением территории.

**Пояснительная записка,
содержащая общую информацию о планируемых объемах ресурсов,
необходимых для функционирования объекта (численность работающих,
грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечении,
водоснабжении и т.д.),
о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер
выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности);
о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки
автомобилей и т.д.**

**1) Общие сведения о земельных участках и объектах, расположенных в
границах земельных участков:**

Кадастровые номера земельных участков: 70:21:0100027:426, 70:21:0100027:400,
70:21:0100027:2839, 70:21:0100027:425, 70:21:0100027:417.

Местоположение земельных участков: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40/5;
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый
адрес ориентира: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40 б; Томская область, г. Томск, пр-кт
Мира, 40; установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 40/4; Томская обл., г. Томск,
пр. Мира, 40.

Кадастровые номера объекта капитального строительства и прочих объектов
недвижимости, расположенных в границах указанных земельных участков, подлежащие к
сносу при реализации проекта: 70:21:0100027:2988 (нежилое здание общей площадью
1 148,7 кв. м, материал стен: металлические, завершение строительства: 2011 г.),
70:21:0100027:2030, 70:21:0100027:2730, 70:21:0100027:2410, 70:21:0100027:2411.

Правообладатель земельных участков и объектов недвижимости:

Площади земельных участков: 70:21:0100027:417 - 7 097 кв. м, 70:21:0100027:400 –
476 кв. м, 70:21:0100027:425 – 877 кв. м, 70:21:0100027:426 - 1 041 кв. м,
70:21:0100027:2839 - 3 149 кв. м (итого – 12 640 кв. м).

Территория земельных участков граничит: с юго-западной и юго-восточной
сторон – с территорией общего пользования (проезд в твердом покрытии), с северо-
западной стороны – с территорией общего пользования (проезд в твердом покрытии) и
земельным участком по адресу: Томская обл., г. Томск, пр. Мира, 46 с кадастровым
номером 70:21:0100027:319 (вид разрешенного использования «Для размещения гаражей с
административными помещениями»), с северо-восточной стороны – с земельным
участком по адресу: Томская обл., г. Томск, проспект Мира, 46/5 с кадастровым номером

70:21:0100027:331 (вид разрешенного использования «Для предварительного согласования места размещения гаражного комплекса») и земельным участком по адресу: Томская область, г. Томск, проспект Мира, 46/1 с кадастровым номером 70:21:0100027:355 (вид разрешенного использования «Для размещения гаражного комплекса») с расположенным в границах объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 70:21:0100027:2857, с **восточной стороны** – с земельным участком по адресу: Томская область, г. Томск, пр-кт Мира, 46/4 с кадастровым номером 70:21:0100027:2979 (вид разрешенного использования «Для эксплуатации и обслуживания нежилого здания») и земельным участком по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, проспект Мира, 42 с кадастровым номером 70:21:0100027:346 (вид разрешенного использования «Для размещения административного здания») с расположенным в границах административным зданием с кадастровым номером 70:21:0100027:3056.

Виды разрешенного использования земельных участков в настоящее время:
 70:21:0100027:426 – «Гостиницы», 70:21:0100027:400 – «Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения», 70:21:0100027:2839 – «Гостиницы», 70:21:0100027:425 – «Магазины», 70:21:0100027:417 – «Рынок».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Томск» территория земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0100027:426, 70:21:0100027:400, 70:21:0100027:2839, 70:21:0100027:425, 70:21:0100027:417 расположена в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), перечнем видов разрешенного использования которой размещение «Многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (2.6)» отнесено к условно разрешенным видам использования.

2) Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства:

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0100027:426, 70:21:0100027:400, 70:21:0100027:2839, 70:21:0100027:425, 70:21:0100027:417 планируется разместить многоэтажную жилую застройку переменной этажности (этажность объектов уточнится в процессе проектирования исходя из требований технических регламентов).

Принимая во внимание, что вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» отнесен к перечню условно разрешенных видов использования территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), для реализации проекта требуется получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

3) Планируемые технико-экономические показатели:

Наименование	Ед. изм.	Проект
Площади земельных участков:	кв. м	
70:21:0100027:417		7 097
70:21:0100027:400		476
70:21:0100027:425		877

70:21:0100027:426		1 041
70:21:0100027:2839		3 149
Итого		12 640
Площадь квартир (уточнится при проектировании)	кв. м	26 900
Площадь офисных Помещений (уточнится при проектировании)	кв. м	1 150
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов): - многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (2.6)	% от площади земельного участка	не более 40
Минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования: - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	% от площади земельного участка	не менее 20

4) Расчет потребности в детских садах и общеобразовательных школах:

Площадь жилых помещений (уточнится при проектировании): 26900 кв. м.

Количество жителей (при 30 кв. м на 1 человека): 897 чел. (уточнится при проектировании).

Уровень обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях (из расчета 60 мест на 1 тыс. чел.): 54 мест.

Уровень обеспеченности местами в общеобразовательных организациях (из расчета 115 мест на 1 тыс. чел.): 103 мест.

В пределах пешеходной доступности (500 метров) находится общеобразовательная школа (лицей № 7) по ул. Интернационалистов, 12.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности дошкольной образовательной организации незначительно превышен (составляет более 312 метров до детского сада № 69 по ул. Интернационалистов, 20). Таким образом, требуемое количество мест в детских образовательных организациях будет компенсировано за счет встроенно-пристроенных помещений в границах земельных участков, подлежащих застройке.

При этом, само количество детей дошкольного и школьного возраста будет уточнено при проектировании. Задачей на проектирование будет также определена структура жилого фонда. Так к примеру, при размещении в объекте однокомнатных квартир, либо квартир-студий, предназначенных согласно техническим регламентам для проживания одного человека, может отпасть и сама необходимость обеспечения местами

в образовательных учреждениях, так как квартиры не будут предназначены для проживания семей с детьми.

Таким образом, при проектировании объекта, исходя из задания на проектирование, будут соблюдены действующие требования технических регламентов. Соблюдение указанных требований согласно действующему законодательству является предметом экспертизы проектной документации.

5) Подъезд к земельным участкам обеспечивается с пр. Мира.

6) Планируемые объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечении, водоснабжении и т.д.):

Работники офиса (количество будет уточнено при проектировании) – 15 человек, потребность в подъездных железнодорожных путях – отсутствует; электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение планируется осуществлять от центральных городских сетей (расчет потребности необходимых энергоресурсов, воды, временных инвентарных зданий и кадровых ресурсов, перечень применяемых строительных машин и механизмов для строительства – будет определен при проектировании исходя из технико-экономических показателей и требований технических регламентов и нормативов; на основании расчетов по нагрузкам будут направлены запросы на получение технических условий для проектирования).

7) О предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности):

Реализация проекта не оказывает негативное воздействие на окружающую среду в связи с отсутствием какого-либо производства при эксплуатации.

Допустимое воздействие на атмосферный воздух будет происходить в периоды строительства и эксплуатации проектируемого объекта. В период строительства источниками выбросов загрязняющих веществ в атмосферу являются: строительная техника, сварочные и окрасочные агрегаты. В связи с этим проектом будут предусмотрены мероприятия по минимизации негативного воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух. В период эксплуатации источниками выбросов загрязняющих веществ в атмосферу может являться открытая пристроенная и подземная отапливаемая автостоянки (в случае, если они будут заложены проектом, при проектировании будут выполнены соответствующие расчеты рассеивания выбросов загрязняющих веществ, приземные концентрации всех загрязняющих веществ, образующихся в период эксплуатации автостоянок, будут ниже гигиенических нормативов, установленных СанПиН 1.2.3685- 21 (уточнить при проектировании).

8) О планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей:

Планируется около 150 посетителей офисных помещений (уточнится при проектировании), места для парковки будут определены при проектировании в

соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования (на 60 кв. м общей площади в офисе – 1 машиноместо), на 1150 кв. м площади офисных помещений (площадь предварительная) – 20 машиномест; количество мест парковки для жителей будет определено при проектировании (исходя из количества квартир и требований Правил землепользования и застройки МО «Город Томск»), но не менее 269 машиномест (т.к. ориентировочная площадь квартир составит 26900 кв. м).

9) Прочие сведения:

На стадии проектирования объекта при разработке раздела ПЗУ (план земельного участка) в обязательном порядке с учетом требований действующего законодательства будут учтены все требования по определению местоположения многоквартирного жилого дома на территории земельных участков, в том числе будут выдержаны требуемые отступы и разрывы от объектов, расположенных на смежных территориях (при выявлении необходимости на стадии проектирования). Раздел ПЗУ в обязательном порядке в составе проектной документации будет являться предметом экспертизы.

"28" сентября 2022 г.

Схема планируемой застройки земельных участков с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик



S зу (общая) – 12 640 кв. м
Этажность – 17/22 этажа
(возможная этажность)
S квартир – 26 900 кв. м
S офисов – 1150 кв. м
*** ТЭП уточнятся при проектировании**

Предположительные места размещения намечаемых построек:

Многоэтажные жилые здания (с подземным паркингом)

Офисы

Возможная зона парковки (число и месторасположение определится при проектировании)

Схема планируемой застройки земельных участков с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (фрагмент ортофотоплана, с указанием мест существующих построек (стены - металлические)

Граница территории



Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Условно разрешенные виды использования

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;

размещение подземных гаражей и автостоянок,

размещение объектов обслуживания жилой

застройки во встроенных, пристроенных

и встроенно-пристроенных помещениях

многоквартирного дома в отдельных помещениях

дома, если площадь таких помещений

в многоквартирном доме не составляет более 15 %

от общей площади дома.



Фрагмент 3-D снимка территории

