

Организационно-правовая форма и полное наименование
юридического лица, Ф.И.О. (отчество при наличии)
физического лица

Сведения о заявителе: ИНН (для юридического лица),
ОГРН (для юридического лица),
место жительства (для физического лица)

контактный телефон, адрес электронной почты

Заявление

о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования земельных участков, объектов капитального строительства

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования

в ДЕЛОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ; МАГАЗИНЫ; СЛУЖЕБНЫЕ ГАРАЖИ.

отношении земельного участка (объекта капитального строительства)

(нужное подчеркнуть)

по адресу г. ТОМСК, ул. ГЕРЦЕНА, 60

в связи с

1. Кадастровый номер земельного участка 70:21:0200010:10

2. Сведения о правах на земельный участок ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН

3. Кадастровый номер объекта капитального строительства —

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

ул. ГЕРЦЕНА, 58 (70:21:0200010:4); ул. КИЕВСКАЯ, 61 (70:21:0200010:48)

Согласен(сна) с возмещением расходов, связанных с организацией и
проведением публичных слушаний, вне зависимости от результата рассмотрения
заявления.

Результат предоставления муниципальной услуги прошу предоставить
лично/почтовым отправлением (нужное подчеркнуть).

"21" 04 2022г.

(подпись) (инициалы, фамилия)



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Изменение разрешенного вида использования земельного участка
расположенного по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 60

Пояснительная записка

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Томск 2022 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Изменение разрешенного вида использования земельного участка
расположенного по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 60

Пояснительная записка

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

ГАП АМ "АРХИМА"

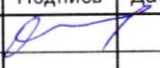
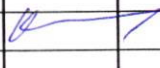


Огрызков В.В.

Томск 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	3
1 Общие данные	4
2 Характеристика территории в период подготовки градостроительного обоснования	4
2.1 Место размещения земельного участка	4
2.2 Градостроительный анализ территории	4
3 Градостроительное обоснование изменения разрешенного использования земельного участка	5
3.1 Схема планировочной организации земельного участка	5
3.2 Архитектурные решения	6
3.3 Техничко-экономические показатели	7
3.3.1 Показатели по планировочной организации земельного участка (ориентировочные)	7
3.3.1 Показатели по объекту капитального строительства (ориентировочные)	7
3.4 Анализ окружающей территории и застройки	8
3.5 Охрана культурного наследия	8
3.6 Проектное предложение	8
3.7 Пожарная безопасность	9
4 Выводы и предложения	9
Приложения	

					2020	001/22–ПЗ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разработ.		Огрызков				Содержание	Стадия	Лист	Листов
							ГО	1	1
ГАП		Огрызков					АМ «АРХИМА»		

1 ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Градостроительное обоснование изменения разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200010:10, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 60 разработано на основании:

- Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)
- Задания на разработку предпроектного обоснования размещения объекта капитального строительства на земельном участке

При подготовке градостроительного обоснования учтены следующие документы по планировке территории г. Томска: Генеральный план г. Томска; Правила землепользования и застройки г. Томска; СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировки и застройка городских и сельских поселений; Решение Думы Города Томска №661 от 07.11.2017 г. Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск».

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ


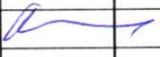
2.1 Место размещения земельного участка

Рассматриваемый земельный участок расположен по ул. Герцена, 60 в Советском районе, города Томска, Томской области.

2.2 Градостроительный анализ территории

Площадь земельного участка составляет 0,0506 га. На данный момент на земельном участке отсутствуют какие-либо строения.

В соответствии с Генеральным планом г. Томска земельный участок находится в территориальной зоне ЖИ-2 «Зона застройки жилыми домами переменной этажности в исторических районах». Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов

					2020	001/22-ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработ.		Огрызков				Пояснительная записка	Лист	Листов
							ГО	1
ГАП		Огрызков				Пояснительная записка	АМ «АРХИМА»	

социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Согласно натурного обследования территории на данный момент земельный участок граничит:

- с северной стороны с территорией многоквартирного 10-ти этажного жилого дома;
- с южной стороны примыкает к улице Герцена;
- с западной стороны с земельными участками свободным от застройки;
- с восточной стороны примыкает к улице Киевская.

Основной целью и задачей градостроительного обоснования являются:

1. Обеспечение устойчивого развития застроенной территории в части возможной реконструкции существующих зданий и сооружений или возведение новых объектов капитального строительства в соответствии с оптимальным использованием земельных участков, учитывающих функциональные и социально-экономические возможности.
2. Анализ существующей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояние окружающей среды.

3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1 Схема планировочной организации земельного участка

Проектным решением предполагается размещение на земельном участке здания административного и (или) торгового назначения. Объект проектирования располагается в границах градостроительного плана земельного участка.

Планировочная организация земельного участка определена существующим положением застройки и окружающей территории. Для обеспечения нормальных условий эксплуатации проектируемого здания, территория вокруг здания благоустраивается. Запроектированы проезды, тротуары, предусмотрен озеленение. Вертикальная планировка выполнена в увязке с отметками существующих проездов и застройки. Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной территории. Транспортная и пешеходная связь проектируемого объекта увязана с существующими улицами. Подъезд к участку организован со стороны улицы Герцена.

						001/22–ПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Определение требуемого количества парковочных мест

В соответствии с таблицей Ж.1, приложения Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировки и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», требуемое количество машино-мест определяется из расчета: 1 машино-место на 50-60 м² общей площади для административного здания.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Томске (с изменениями на 31 декабря 2020): 1 машино-место на 80 м² общей площади магазина (до 400 м²).

Площадь проектируемого здания составляет 450 м², в том числе площадь офисов 36 м², площадь магазинов 160 м². Следовательно, требуемое количество стоянок автомобилей составит: $36/50=1$ м/место для офисов и $160/80=2$ м/места для магазина. Расчетное количество составляет 3 машино-места.

В соответствии СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на индивидуальных автостоянках, на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания, следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для инвалидов.

Проектом предусмотрено устройство 6 машино-мест, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения. Автостоянки будут располагаться в уровне первого этажа здания.

3.2 Архитектурные решения

Проектируемое здание двухэтажное с плоской кровлей. Здание в плане имеет квадратную форму. Крыша здания плоская с совмещенным покрытием и внутренним организованным водостоком. В качестве покрытия кровли применяется негорючее покрытие. Для предотвращения образования наледи в водосточной системе, применяется система подогрева. Кровля лестничной клетки возвышается над основным объемом здания обеспечивая доступ на кровлю.

В уровне первого этажа предусмотрены автостоянка и основной входной узел в здание.

В здании запроектирована одна лестничная клетка типа Л1, имеющие непосредственный выход наружу. В качестве второго эвакуационного выхода со второго этажа здания предусмотрена наружная металлическая лестница.

						001/22–ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

Все основные помещения запроектированы с естественным освещением. Уровни естественной и искусственной освещенности помещений соответствуют технологическим требованиям в пределах допустимых норм проектирования.

Оформление фасадов здания выполнено с учетом современных эстетических требований и обеспечивает целостное восприятие здания в окружающем пространстве.

3.3 Техничко-экономические показатели

3.3.1 Показатели по планировочной организации земельного участка (ориентировочные)

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь отвода территории	м ²	506,0
2	Площадь застройки	м ²	250,0
3	Площадь покрытий проездов и тротуаров	м ²	131,0
4	Площадь озеленения	м ²	116,0

3.3.2 Показатели по объекту капитального строительства (ориентировочные)

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Общая площадь здания, в т.ч.:	м ²	450,0
	- площадь автостоянки	м ²	196,0
	- площадь офисов	м ²	36,0
	- площадь магазина	м ²	160,0
2	Площадь застройки	м ²	250,0
3	Этажность	эт.	2

						001/22-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

3.4 Анализ окружающей территории и застройки

В процессе эксплуатации объекта, каких-либо негативных воздействий и условий, которые могли бы повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды проектом не предполагается.

Временное воздействие на окружающую среду возможно на этапе строительства объекта и производства строительного-монтажных работ. Основными источниками неблагоприятных воздействий на окружающую среду в период строительства являются:

- воздействие на атмосферный воздух при работе строительной техники;
- шумовое воздействие при работе строительной техники;
- образование строительных отходов.

При выполнении всех строительного-монтажных работ необходимо строго соблюдать требования защиты окружающей природной среды, сохранять ее устойчивое экологическое равновесие, и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране природы.

3.5 Охрана культурного наследия

Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на рассматриваемой территории установленные границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

3.6 Проектное предложение

Данным градостроительным обоснованием проанализирована окружающая территория, на которой расположен земельный участок, а также существующее функциональное использование территории на данный момент. Согласно данного анализа и учетом того что, земельный участок расположен в зоне, предназначенной для застройки средней плотности, где допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения проектом предложением предусматривается строительство двухэтажного здания административно-торгового назначения. Строительство объекта с данным функциональным назначением не окажет негативного воздействия на смежные земельные участки, а развитие инфраструктуры на данной территории позволит

						001/22-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

обеспечить местное население объектом социального и культурно-бытового обслуживания, а также организовать новые рабочие места.

3.7 Пожарная безопасность

Пожарно-техническая характеристика проектируемого объекта

Степень огнестойкости здания – II

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Класс функциональной пожарной опасности – Ф3.1, Ф4.3, Ф5.2

Уровень ответственности здания – II

Этажность здания - 2

Противопожарные расстояния между проектируемым объектом и зданиями, расположенными на смежных земельных участках, соответствует требованиям норм. Проектируемое здание пристраивается к глухой торцевой стене (без оконных проемов), которая является противопожарной стеной 1-го типа, существующего десятиэтажного жилого дома (II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0), что соответствует требованиям, указанным в п 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

4 ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Градостроительный анализ существующего состояния территории при визуальном обследовании показывает, что длительное формирование городской среды обуславливает постоянное соседство старого и нового, обуславливает необходимость разумного сочетания функциональной, социально-культурной, бытовой и экономической составляющей ранее сформировавшихся частей городской среды и вновь формирующихся ее частей.

2. При размещении объекта на данном участке не допускается причинение ущерба смежным землепользователям, снижение стоимости и инвестиционной привлекательности граничащих участков с объектами недвижимости.

						001/22–ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

3. Для обеспечения необходимых параметров и условий последующей эксплуатации зданий, учтены следующие требования:

- соблюдены предельные высотные параметры разрешенного строительства на данной территории;
- обеспечены требуемые противопожарные разрывы от существующих зданий до проектируемого объекта капитального строительства;
- обеспеченность инсоляцией, уровни естественной и искусственной освещенности помещений и территорий соответствуют санитарным нормам и технологическим параметрам в пределах допустимых норм проектирования.

Проектом предлагается изменение основных видов разрешенного использования земельного участка на условно разрешенные виды использования, под объекты капитального строительства: 4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.9 Служебные гаражи.

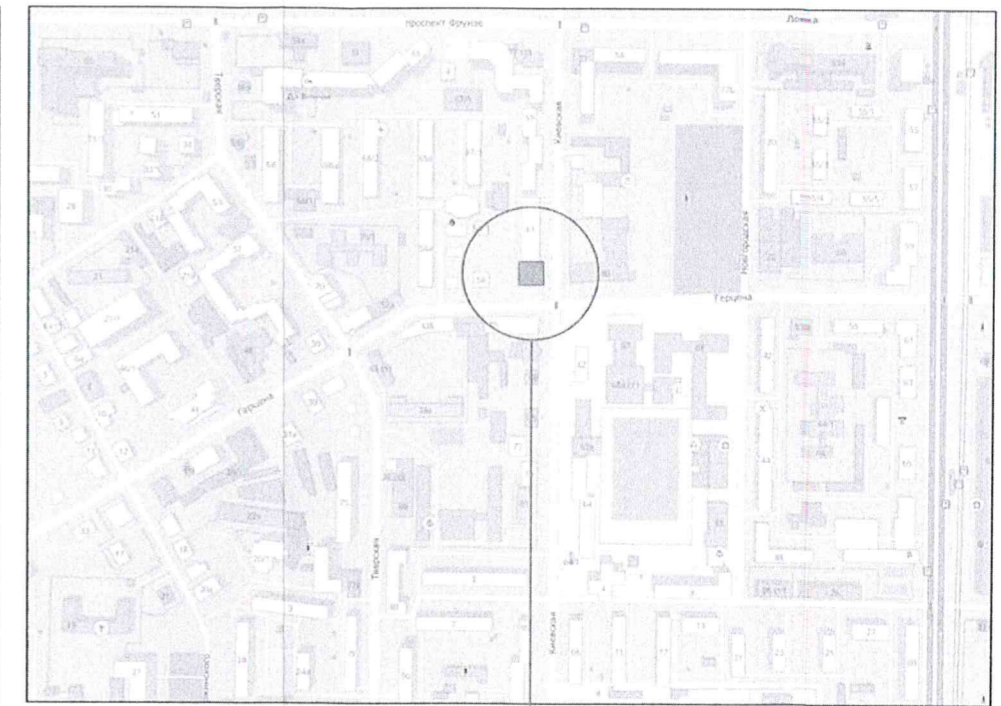
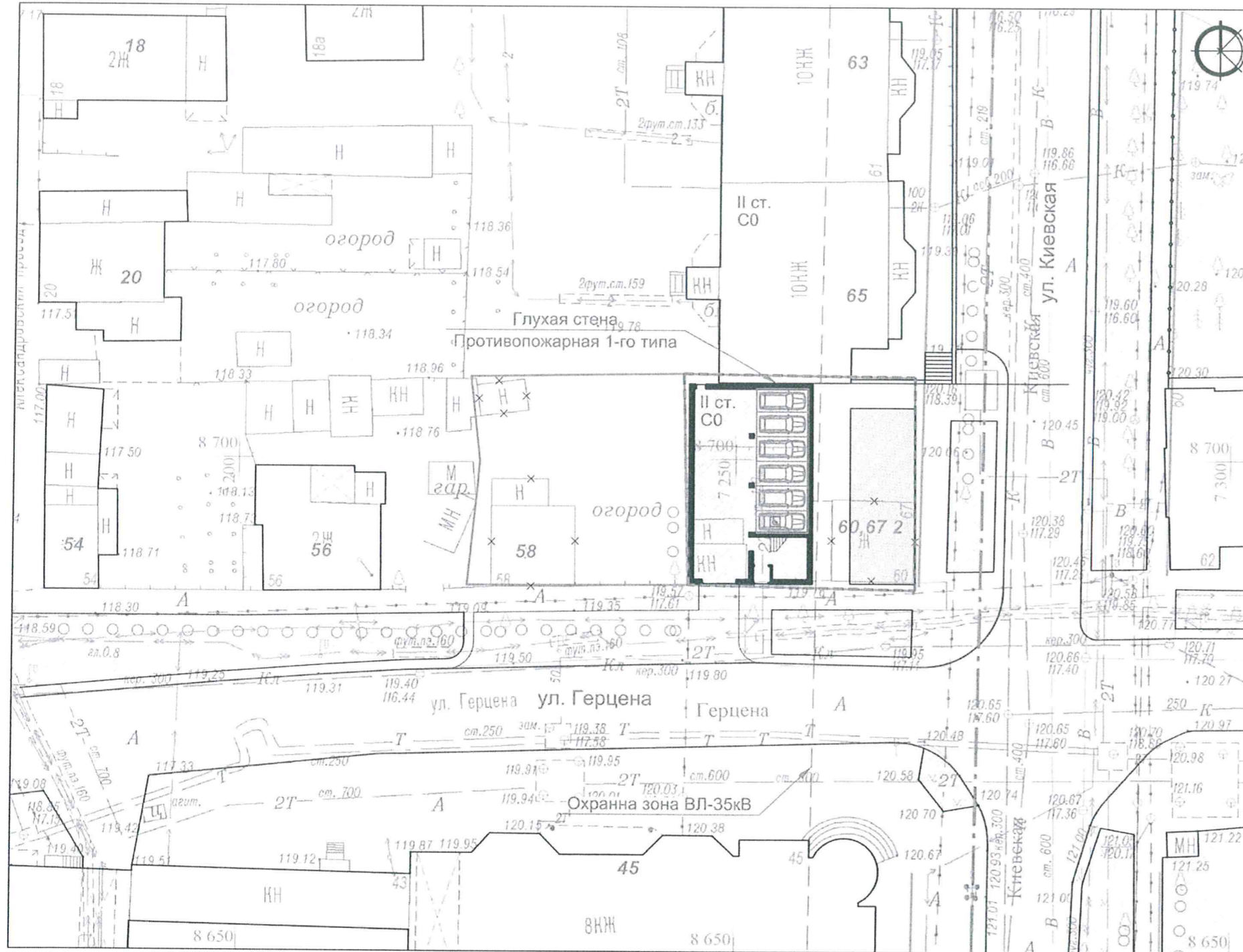
						001/22–ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЯ

						001/22-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка

Ситуационная схема



Место размещения участка

Условные обозначения

Обозначения	Наименование
	Границы земельного участка
	Проектируемое здание
	Существующие здания и сооружения
	Демонтируемые здания и сооружения
	Дороги и прозды
	Озелененная территория
	Парковка автомобилей
	Парковка автомобилей для МГН

В соответствии с Генеральным планом г. Томска земельный участок находится в территориальной зоне ЖИ-2 Зона застройки жилыми домами переменной этажности. Зона предназначена для застройки средней плотности, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения и иных объектов согласно градостроительным регламентам. Согласно правил землепользования и застройки г. Томска, условно разрешенный вид использования земельного участка, на данной территории, включает в свой перечень предлагаемые объекты: 4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.9 Служебные гаражи.

Технико-экономические показатели по территории

№ п/п	Наименование	Количество	
		м2	%
1	Площадь отведенного земельного участка	506,0	100
2	Площадь застройки	250,0	49,4
3	Площадь озеленения	116,0	22,9
4	Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок	131,0	27,7

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2020	01/22-ПЗ		
Разраб.		Огрызков					Изменение разрешенного вида использования земельного участка расположенного по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 58		
ГАП		Огрызков						Градостроительное обоснование	
							Стадия	Лист	Листов
							ГО	1	
							Схема планировочной организации земельного участка. Ситуационная схема		
							АМ "АРХИМА"		