



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

30 СЕН 2022

№

02-19/ 9791

**Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации Города Томска о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Харьковская, 6**

<b>1</b>	<b>Общие сведения</b>	
1.1	Номер заявки, заявитель	№43/13, №44/13 от 27.09.2022 Физическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Харьковская, 6
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 727 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100051:223 - вид использования : Для индивидуального жилищного строительства
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность 70:21:0100051:223-70/052/2021-4 15.11.2021
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	- площадь: 60.8 кв. м. - кадастровый номер: 70:21:0100051:403 - вид использования : Для индивидуального жилищного строительства
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	Собственность 70:21:0100051:403-70/052/2021-3 15.11.2021
<b>2</b>	<b>Предмет обращения</b>	
2.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
2.2	Испрашиваемые отклонения от предельных параметров	- максимальный процент застройки в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования под объектами для индивидуального жилищного строительства (2.1) 28% от площади земельного участка, включая объекты

		<p>вспомогательного назначения, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные объекты;</p> <p>- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования под объектами для индивидуального жилищного строительства (2.1) 0,44 от площади земельного участка, включая объекты вспомогательного назначения, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные объекты.</p>
3	<p><b>Пояснительная записка</b></p>	<p>На земельном участке расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом (кадастровый номер 70:21:0100051:403) общей площадью 60.8 кв.м., планируемый к реконструкции и хозяйственные постройки — подлежащие демонтажу.</p> <p>Выявлены отличия используемой топографической основы М 1:500 (согласно ГПЗУ №70321000-000000000008727) от факта использования, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение опор линии электропередач 0,4 Вт фактически расположены в ином месте (вынесены за границы земельного участка);</li> <li>- часть сетей водоснабжения демонтирована и проложена в ином месте.</li> </ul> <p>Сведения о местоположении объектов инженерной инфраструктуры от ресурсоснабжающих организаций приложены. Дальнейшее проектирование велось с учетом этих сведений.</p> <p><b>ТЭП после реконструкции:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- количество этажей — 2;</li> <li>- площадь застройки — 200,43 кв. м. (0,28 что более нормативного параметра на 8%, требуется отклонение);</li> <li>- общая площадь жилого дома — 314,13 кв. м. (0,44 — что более нормативного параметра на 0,04%, требуется отклонение);</li> <li>- строительный объем жилого дома — 1202,58 куб. м.;</li> <li>- количество парковочных мест — 1 место;</li> <li>- площадь проектируемого озеленения земельного участка — 303,8 кв.м. (42%).</li> </ul> <p><b>Сведения о соблюдении требований пожарной безопасности:</b></p> <p>Проектируемый объект — реконструируемый жилой дом, обладает степенью огнестойкости здания II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Жилые дома, формирующие окружающую застройку обладают степенью огнестойкости здания IV-V, класс конструктивной пожарной опасности С1.</p> <p>Согласно СП 4.13130.2013 минимальной разрыв при данных характеристиках жилых зданий должен составлять 10-12 м. Данный норматив соблюдается.</p> <p><b>Обоснования для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного</b></p>

		<p><b>строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</b></p> <p>Согласно п. 1 статьи 13 Правил землепользования и застройки, правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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.</p> <p>В случае настоящей документации, основание для испрашиваемого отклонения являются «иные характеристики земельного участка»: недостаточная максимальная расчетная площадь застройки — 145 кв.м. (20%), что не позволяет произвести реконструкцию индивидуального жилого дома в планируемых параметрах.</p> <p>Данное отклонение необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для эффективного использования земельного участка (планируемая площадь застройки — 200,43 кв.м. (или 28% от площади земельного участка);</li> <li>- не ущемляет права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости (противопожарные разрывы согласно Сп 4.13130.2013 выдержаны, разрывы и охранные зоны от инженерных коммуникаций соблюдены).</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Градостроительные ограничения</b>	
4.1	Градостроительное зонирование	Смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах (ОЖИ)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	<p><u>наличие</u> / отсутствие</p> <p>Проект межевания территории применительно к застроенной территории, ограниченной ул. Дальне-Ключевская, пер. Соляной, ул. Белозёрская, естественным рубежом (рельеф), пер. Проектируемый в городе Томске.</p> <p>Постановление об утверждении № 319-з от 25.12.2020.</p> <p>Предусмотрен земельный участок для эксплуатации индивидуального жилого дома, что соответствует фактическому использованию.</p>
4.3	Красные линии	<u>наличие</u> / отсутствие
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<u>наличие</u> / отсутствие
4.5	Санитарно-защитные зоны	<u>наличие</u> / отсутствие
4.6	Прочие условия	<u>наличие</u> / отсутствие
<b>5</b>	<b>Соответствие требованиям технических регламентов</b>	
5.1	Условно разрешенный вид использования земельного	<u>соответствует</u> / не соответствует

	участка, объекта капитального строительства для реконструкции объекта капитального строительства	
5.2	Отклонения от предельных параметров	<u>соответствует</u> / не соответствует

Начальник отдела градостроительного зонирования



А.Н. Михеева