



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

08.06.2022

№ 02-19/5394

**Заключение департамента архитектуры и градостроительства администрации
Города Томска о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка по адресу: Российская Федерация,
Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Шишкова**

1	Общие сведения	
1.1	Номер заявки, заявитель	Вх. № 24/13 от 13.05.2022, юридическое лицо
1.2	Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Шишкова
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 2246 кв.м - кадастровый номер: 70:21:0100061:2103 - вид использования: блокированные жилые дома в 2-4 этажа
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Собственность, № 70:21:0100061:2103-70/052/2021-1 от 15.12.2021
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	- площадь: 2862 кв.м - кадастровый номер: 70:21:0100061:2080 - назначение: многоквартирный дом
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	Собственность: № 70:21:0100061:2081-70/052/2021-1 от 10.02.2021 № 70:21:0100061:2082-70/052/2021-1 от 10.02.2021 № 70:21:0100061:2083-70/052/2021-1 от 10.02.2021 № 70:21:0100061:2084-70/052/2021-1 от 15.02.2021 № 70:21:0100061:2085-70/052/2021-1 от 15.02.2021 № 70:21:0100061:2086-70/052/2021-1 от 15.02.2021
2	Предмет обращения	
2.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
3	Пояснительная записка	На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Вид разрешенного использования многоквартирного жилого дома уже соответствует фактическому использованию объекта капитального строительства. Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах

прибрежной защитной полосы р. Ушайка, а также полностью в водоохранной зоне р. Ушайка.

Ранее заявителем было получено согласование Департамента по культуре Томской Области от 03.02.2011 о том, что Департамент согласовывает изменение условно разрешенного вида использования земельного участка и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства «высота застройки до 16,5 м от отметки 81,0 м». Обоснованность данного согласования подтверждается письмом Сибирского территориального управления Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере охраны культурного наследия от 04.11.2011.

Принятые объемно-пространственные и архитектурные решения фасадов здания позволяют вписать объект в сложившуюся структуру квартала, соответствуя масштабу существующей застройки, в увязке с исторической средой. Объект выполняет функции фоновой застройки.

Основные объемно-планировочные показатели многоквартирного жилого дома:

- количество этажей – 4;
- общее количество квартир – 3 шт.;
- площадь здания – 2862,00 кв.м;
- общая площадь жилой части здания – 2151,00 кв.м;
- общая площадь общественной части здания – 711,00 кв.м;
- строительный объём – 10574,00 кв.м;
- высота до конька – 15,50 м;
- высота до карниза – 11,80 м.

На основании требований СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», существующий объект капитального строительства обладает следующими характеристиками:

Степень огнестойкости – II

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Противопожарное расстояние между многоквартирным жилым домом и объектом капитального строительства на смежном земельном участке (70:21:0100061:2102) фактически составляет 12 м.

Противопожарные расстояния до объектов на смежных территориях составляют:

- 1) от многоквартирного жилого дома до объекта (административное здание) на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0100061:2089 – 14,46 м;
- 2) от многоквартирного жилого дома до объекта (гараж) на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0100061:192 – 6,1 м;

		<p>3) от многоквартирного жилого дома до деревянного жилого дома по адресу ул. Шишкова, 13/1 – 11,6 м.</p> <p>Энергообеспечение осуществляется на основании договора № 7002101016245 от 25.03.2021.</p> <p>Водоснабжение и водоотведение осуществляется на основании единого договора № 5-30070 от 02.06.2022.</p> <p>Центральное теплоснабжение осуществляется на основании договора № 3080 от 28.12.2017.</p> <p>Негативного воздействия на окружающую среду в процессе эксплуатации указанного объекта капитального строительства оказываться не будет.</p> <p>Предельный параметр «минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка, используемого в соответствии с видом разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» соблюден и фактически составляет около 566 кв.м (25 %).</p> <p>Предельный параметр «минимальное количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей на земельном участке, используемом в соответствии с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» – 1 на 1 квартиру» соблюден при помощи размещения необходимого числа машино-мест (3) непосредственно на территории земельного участка.</p> <p>На основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки, а именно от открытой автостоянки до фасада многоквартирного жилого дома (70:21:0100061:2080) принимается не менее 10 м.</p>
4	Градостроительные ограничения	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона застройки малоэтажными жилыми домами в исторических районах (ЖИ-1)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	Отсутствует
4.3	Красные линии	Отсутствуют
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<p>Большая часть территории земельного участка, а также объект капитального строительства, расположенный на данном земельном участке, находятся в охранной зоне объектов культурного наследия ЗРФ 1-2 «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности», утвержденной постановлением администрации Томской области № 226а от 14.06.2012.</p> <p>Часть земельного участка расположена в охранной зоне ЗОЛ 1-3 «Зона охраняемого природного ландшафта», утвержденной постановлением администрации Томской области № 226а от 14.06.2012.</p>

		<p>Земельный участок и объект капитального строительства входят в состав зоны с особыми условиями использования территории «Достопримечательное место: «Воскресенская гора и Белоозерье», границы которой утверждены Приказом Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 102/01-07 от 28.08.2017.</p> <p>Имеется положительное заключение Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области (вх. № 6266/9 от 02.08.2021). Для актуализации позиции Комитета, направлен повторный запрос на предмет возможности предоставления рассматриваемого разрешения.</p>
4.5	Санитарно-защитные зоны	Отсутствуют
4.6	Прочие условия	<p>Территория рассматриваемого земельного участка полностью расположена в границах водоохранной зоны р. Ушайка, часть земельного участка располагается в пределах прибрежной защитной полосы р. Ушайка (приказ департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области (далее – Департамент) № 120 от 17.07.2020).</p> <p>Береговая полоса р. Ушайка находится за пределами границ рассматриваемого земельного участка.</p> <p>Водоснабжение и водоотведение осуществляется на основании единого договора № 5-30070 от 02.06.2022.</p> <p>Согласно топографической съемке, площадь застройки земельного участка составляет примерно 857 кв.м (38 % от площади земельного участка).</p> <p>Площадь озеленения земельного участка составит примерно 566 кв.м (25 % от площади земельного участка).</p> <p>Предельный параметр «минимальное количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей на земельном участке, используемом в соответствии с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» – 1 на 1 квартиру» соблюден при помощи размещения необходимого числа машино-мест (3) непосредственно на территории земельного участка.</p> <p>Ранее заявителем было получено письмо Департамента по культуре Томской Области от 03.02.2011, в котором сказано, что изменение условно разрешенного вида использования земельного участка и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства «высота застройки до 16,5 м от отметки 81,0 м» согласованы. Обоснованность данного согласования подтверждается письмом Сибирского территориального управления Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере охраны культурного наследия от 04.11.2011.</p>
5	Соответствие требованиям технических регламентов	

5.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	Соответствует
-----	--	---------------

Начальник отдела градостроительного зонирования

 А.Н. Михеева