



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 903-730, факс: (3822) 52-69-19, e-mail: maildaig@admin.tomsk.ru

ОКПО 82637098, ИНН/КПП 7017199740 / 701701001

14 АВГ 2018

№ 01-01-19/5836

**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, строительства  
объекта капитального строительства по адресу: г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого,  
26**

<b>1</b>	<b>Общие сведения</b>	
1.1	Номер заявки, заявитель	№ 149/13 от 02.08.2018, № 150/13 от 02.08.2018, физическое лицо.
1.2	Местоположение земельного участка	г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, 26
1.3	Сведения о земельном участке	- площадь: 519 кв. м; кадастровый номер 70:21:0200028:42; вид использования – эксплуатация индивидуального жилого дома.
1.4	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок	Общая долевая собственность, доля в праве 25950/51900, государственная регистрация права серия 70-АВ, №622252 от 18.09.2014; Общая долевая собственность, доля в праве 12975/51900, государственная регистрация права серия 70 АА, №157599 от 18.08.2006; Общая долевая собственность, доля в праве 12975/51900, государственная регистрация права серия 70 АА, №157548 от 18.08.2006;
1.5	Сведения об объекте капитального строительства	- 1-этажный жилой дом площадью 90,1 кв. м; кадастровый номер 70:21:0200028:915.
1.6	Правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объект капитального строительства	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2, государственная регистрация права серия 70-АВ, №622251 от 18.09.2014; Общая долевая собственность, доля в праве 1/4, государственная регистрация права серия 70-АА, №287189 от 20.07.2004; Общая долевая собственность, доля в праве 1/4, государственная регистрация права серия 70-АА, №287188 от 20.07.2004;
<b>2</b>	<b>Предмет обращения</b>	
2.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка	- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками.

2.2	Испрашиваемые отклонения от предельных параметров	<p>- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в части границы земельного участка, ограниченной точками 6 (х 6951.8956; у 8942.8239) и 9 (х 6942.0900; у 8932.2120), 9 (х 6942.0900; у 8932.2120) и 10 (х 6929.4501; у 8944.6105), координаты которых определены в местной системе координат, принятой для города Томска, – 0 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками – 33%;</p> <p>- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельных участков под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками - 0,6.</p>
3	<b>Пояснительная записка</b>	<p>В связи с ветхим состоянием жилого дома (год постройки – до 1974), расположенного по адресу: г.Томск, ул. Богдана Хмельницкого, 26 необходимо проведение реконструкции и получение испрашиваемых разрешений. Планируется проведение строительно-отделочных работ, обкладка жилого дома кирпичом, строительство пристройки к дому и надстройка второго этажа. Жилой дом обеспечен электроснабжением и водоснабжением. Площадь земельного участка – 519 кв.м. Площадь застройки – 170,3 кв.м. Строительный объем жилого дома – 817,88 куб.м. Площадь озеленения земельного участка – 207,6 кв.м. Существующий объект капитального строительства – 53,46 кв.м. Этажность – 2 этажа. Материал стен проектируемого дома – дерево, кирпич. Общая площадь застройки – 279,48 кв.м</p>
4	<b>Градостроительные ограничения</b>	
4.1	Градостроительное зонирование	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)
4.2	Утвержденная документация по планированию территории	<p><u>наличие / отсутствие</u></p> <p>Проектом планировки территории жилого комплекса в границах: ул.Б.Хмельницкого, ул.Депутатская, пос.Старо-Карьерный, ул.Короленко, ул.Энергетиков в г. Томске ( "Степановка"), утвержденным постановлением №575-з от 10.03.2009, предусмотрено индивидуальное жилищное строительство</p>
4.3	Красные линии	<u>наличие / отсутствие</u>
4.4	Зоны охраны объектов культурного наследия	<u>наличие / отсутствие</u>
4.5	Санитарно-защитные зоны	<u>наличие / отсутствие</u>
4.6	Прочие условия	<p><u>наличие / отсутствие</u></p> <p>1. Согласно ст. 3.1.3 Правил землепользования и застройки Города Томска от 27.11.2007 № 687, для целей реконструкции индивидуального жилого дома считать вид использования «отдельно стоящие жилые</p>

		<p>дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками» в качестве условно разрешенного вида использования применительно к территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).</p> <p>2. Согласно ст. 3.1.3 Правил землепользования и застройки Города Томска от 27.11.2007 № 687, параметры разрешенного строительства и изменения индивидуального жилого дома в случаях, указанных в частях первой, второй настоящей статьи, определяются в соответствии с параметрами разрешенного строительства и изменения объектов недвижимости, установленных применительно к территориальной зоне Ж-3. (включен решением Думы г. Томска от 21.09.2010 № 1570).</p> <p>3. Для территориальной зоны Ж-3 установлены предельные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- предельное количество этажей для объектов индивидуального жилищного строительства, отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью – 3 этажа (этажность реконструируемого дома – 2 этажа, требование может выполняться);</li><li>- минимальная площадь озелененных территорий земельного участка под отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками - 40 % (согласно схеме планировочной организации площадь озелененных территорий – 40%, требование может выполняться).</li></ul> <p>4. Охранная зона I шириной от 50 до 200м (Ботсад) на основании Постановления администрации субъекта федерации №21а от 15.03.2004</p> <p>На территории охранной зоны I (буферных полос) Сибирского ботанического сада запрещена всякая хозяйственная деятельность, которая может оказать негативное воздействие на природные комплексы Заповедного парка и Экосистемной дендрологической территории, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>отвод земельных участков под проектирование и строительство зданий и сооружений, а также размещение новых производств, предприятий и расширение существующих, в том числе строительство складских помещений без согласования с государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования "Томский государственный университет";</li><li>проведение всех видов работ (в том числе строительных и мелиоративных) ведущих к нарушению гидрологического режима и ухудшению природных объектов Сибирского ботанического сада;</li><li>сброс на территорию Сибирского ботанического сада загрязненных сточных вод с территорий предприятий;</li><li>добыча любых полезных ископаемых;</li><li>организация платных автостоянок;</li></ul>
--	--	--



		мойка автотранспорта; засорение и захламление территории, складирование любых видов отходов. Заключения о возможности предоставления испрашиваемого разрешения от НИ ТГУ и департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды по Томской области получены.
<b>5</b>	<b>Соответствие требованиям технических регламентов</b>	
5.1	Условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства для реконструкции объекта капитального строительства	<u>соответствует</u> / не соответствует - при условии выполнения требований таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утвержден приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 г. N 288 в части соблюдения противопожарных расстояний между реконструируемым объектом и зданиями, расположенными на смежной территории.
5.2	Отклонения от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства	<u>соответствует</u> / не соответствует - при условии выполнения требований таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утвержден приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 г. N 288 в части соблюдения противопожарных расстояний между реконструируемым объектом и зданиями, расположенными на смежной территории.
<b>6</b>	<b>Заключение ДАиГ</b>	ДАиГ считает возможным направить вопрос о предоставлении испрашиваемого разрешения на публичные слушания для изучения общественного мнения.

Председатель комитета градостроительства

А.С. Караваева

Тухфатулин Яков Рафикович  
(3822) 90 43 08