

ООО «Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство ИП СРО «ОСП» № 0016-2009-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В
Тел. 65-42-06 . Эл. адрес tomanike55@mail.ru
« 05 » августа 2022 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции здания кафе «Русский двор» - устройства двух летних веранд - в части превышения процента застройки, в части уменьшения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта и мест на погрузочно-разгрузочных площадках до 0, в части минимальных отступов от границ земельного участка до здания кафе до 0 м, в части минимальной доли озелененной территории до 0 по адресу: город Смоленск, сад им. М.И. Глинки, с кадастровым номером 67:27:0020317:0001

На основании заявления ООО «Пицца-Домино» было проведено обследование территории земельного участка кафе «Русский двор» площадью 600 кв. м., кадастровый номер 67:27:0020317:0001, в саду им. М.И. Глинки в г. Смоленске.

Цели обследования: Определение возможности реконструкции здания кафе «Русский двор» при отклонении от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в части превышения процента застройки (80% при норме 25%), в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта (0 м/м при норме 5 м/м), в части мест на погрузочно-разгрузочных площадках (0 м при норме 1 м для объекта общей площадью до 1500 м²), в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до 0 м, 1 м, 2,6 м (при норме 3 м), в части минимальной доли озелененной территории до 0 (при норме 15% территории земельного участка).

Установлено: Земельный участок площадью 600 м² принадлежит ООО «Пицца-Домино» на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности от 20.07.2011 г. и кадастрового паспорта земельного участка от 15.04.2011 года. Земельный участок площадью 272 м² предоставлен в аренду согласно постановлению главы г. Смоленска от 13.10.2006 г. № 3227. Здание кафе «Русский двор» принадлежит ООО «Пицца-Домино» на праве собственности согласно свидетельству о государственной регистрации от 25.03.2005 года. Он находится в территориальной зоне Р2 – зоне рекреационного назначения: парков, скверов, набережных. Основными видами разрешенного использования участка являются размещение объектов общественного питания (код 4.6). Общая площадь здания с летними верандами - 634,9 м².

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка при площади земельного участка до 50 га – 25% (Ст.49, п.2.4). При площади участка 600 м² и площади застройки здания 480 м² процент застройки – 80%.

Кафе «Русский двор» располагается в структуре парка «Сад Блонье» на участке, ограниченном параметрами пятна застройки снесенной в начале 2000-х гг. столовой (постройка советского времени). Участок отводился изначально без включения в него зеленой зоны парка, которая остается неприкосновенной. Конфигурация здания кафе с выступающими частями изначально была вписана в границы участка с отступами до 0 м от границ участка. Для целостности архитектурного облика и совершенствования функции кафе принято решение об устройстве двух летних веранд, заполняющих пустые пространства, примыкающие к кафе с двух сторон, без уменьшения существующего расстояния до границ участка – с запада и востока до 0 м, с юга – до 2,6 м, с севера – от 0,6 до 0,85 м, с северо-востока и юго-востока – 1,0 м.

Площадка главного входа крыльцом не являются, т. к не имеет навеса, перепад рельефа не более одной ступени относится к благоустройству прилегающей территории.

Фасаду, выходящему на здание Главпочтамта, придается более современный вид и организуется наиболее рациональное использование земельного участка в центре города для обеспечения жителей комфортной средой в сфере общественного питания, обновления среды городского центра. С помощью летних веранд продлевается сезон обслуживания посетителей.

При реконструкции здания кафе не изменяется существующая схема транспортных и пешеходных потоков. Места для стоянки индивидуального автотранспорта и погрузочно-разгрузочная площадка размещаются вне границ отведенного для объекта капитального строительства участка в связи с давно сложившейся системой транспортных потоков и невозможностью размещения требуемого количества таких мест в границах земельного участка.

Данный участок находится на территории археологического культурного слоя, в заповедной зоне исторического ядра, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. В 2021 году УАиГ города Смоленска был выдан Градостроительный план земельного участка за № РФ-67-2-02-0-00-2021-6981, где определено место допустимого размещения проектируемого здания, за пределы которого пятно застройки не выходит. Данное сооружение является единственным строением в Зоне РЗ, занимает площадь, отведенную ему под строительство более 20 лет. Проектная документация была согласована главным архитектором г. Смоленска 06.09.2021 года. Главным управлением Смоленской области по культурному наследию письмом от 11.10.2021 г. № 2597/02 согласовано проведение работ по устройству двух летних веранд. Письмом СОГБУК от 04.10.2021 г. № 0497/02-01 «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры» обеспечение спасательными археологическими работами не требуется.

Проектная документация прошла негосударственную экспертизу в ООО «СмолГеоТехПроекТ», получила положительное заключение № 67-2-1-2-018385-2022 от 29.03.2022 г.

ВЫВОД: Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции здания кафе «Русский двор» - устройства двух летних веранд на земельном участке по адресу: город Смоленск, сад им. Глинки, с кадастровым номером 67:27:0020317:0001, в части превышения процента застройки, в части уменьшения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта до 0, в части уменьшения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках до 0, в части минимальных отступов от здания до границ земельного участка до 0 м, от 0.6 до 0.85 м, 1 м, 2,6 м, в части минимальной доли озелененной территории до 0 исходит из существующей градостроительной ситуации, не нарушает прав и интересов третьих лиц, норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов, является обоснованным.

Приложение:

1. Лист ПО-1 «Ситуационный план. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Фасады, план 1 этажа».

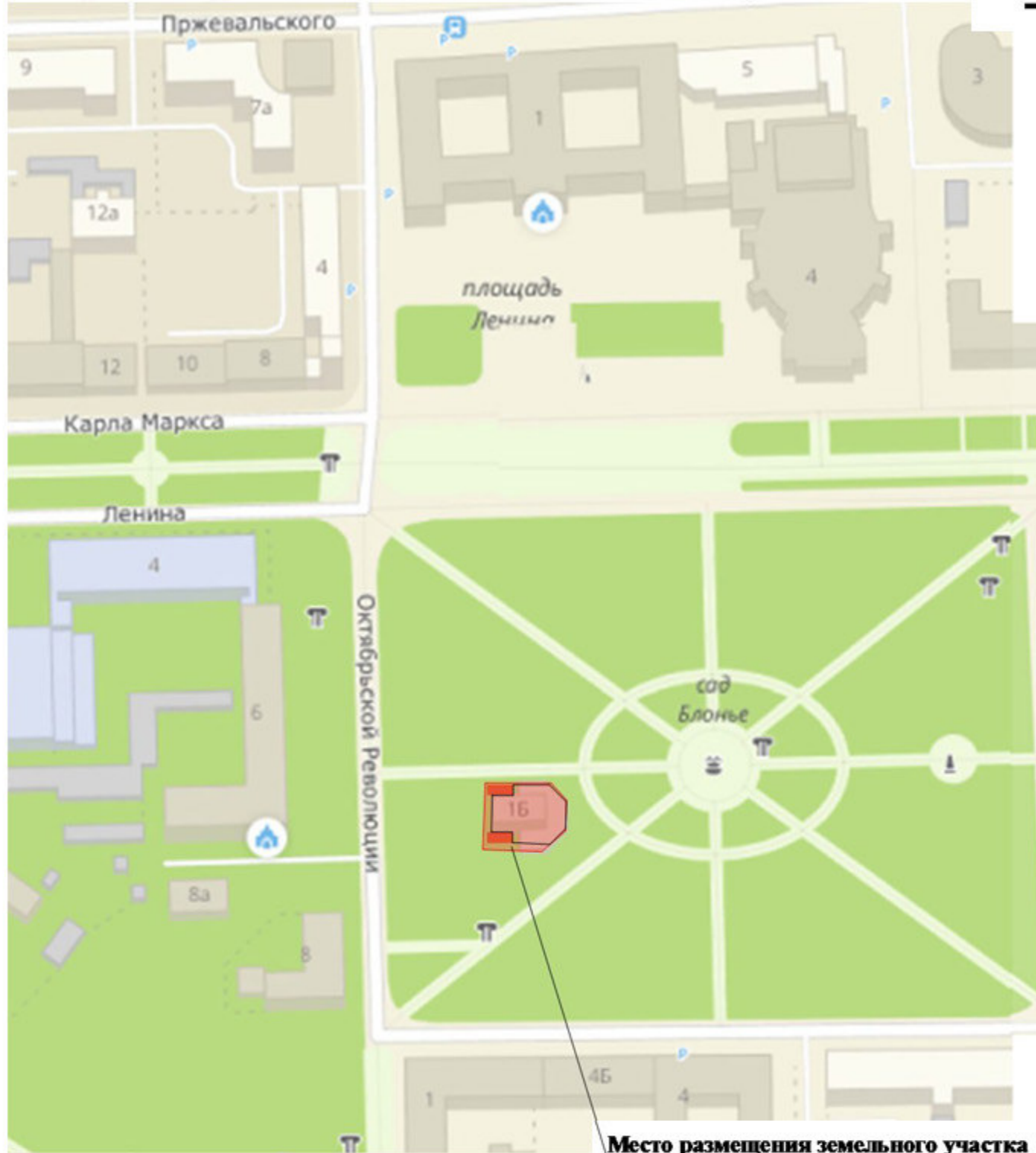
Директор

проектной мастерской ООО «Город С.» _____ Т. В. Никешкина

Архитектор

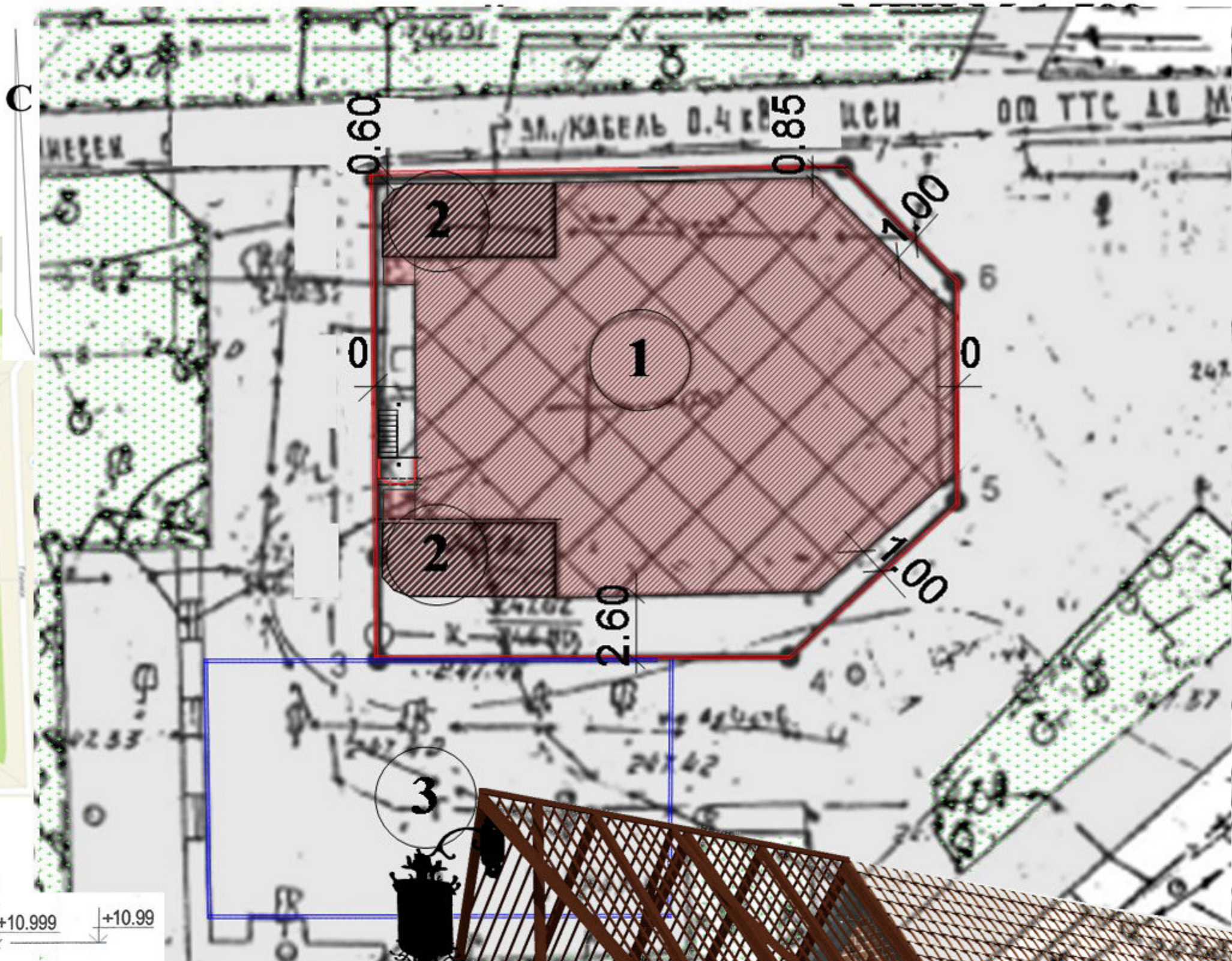
_____ Н. А. Куликова

Ситуационный план

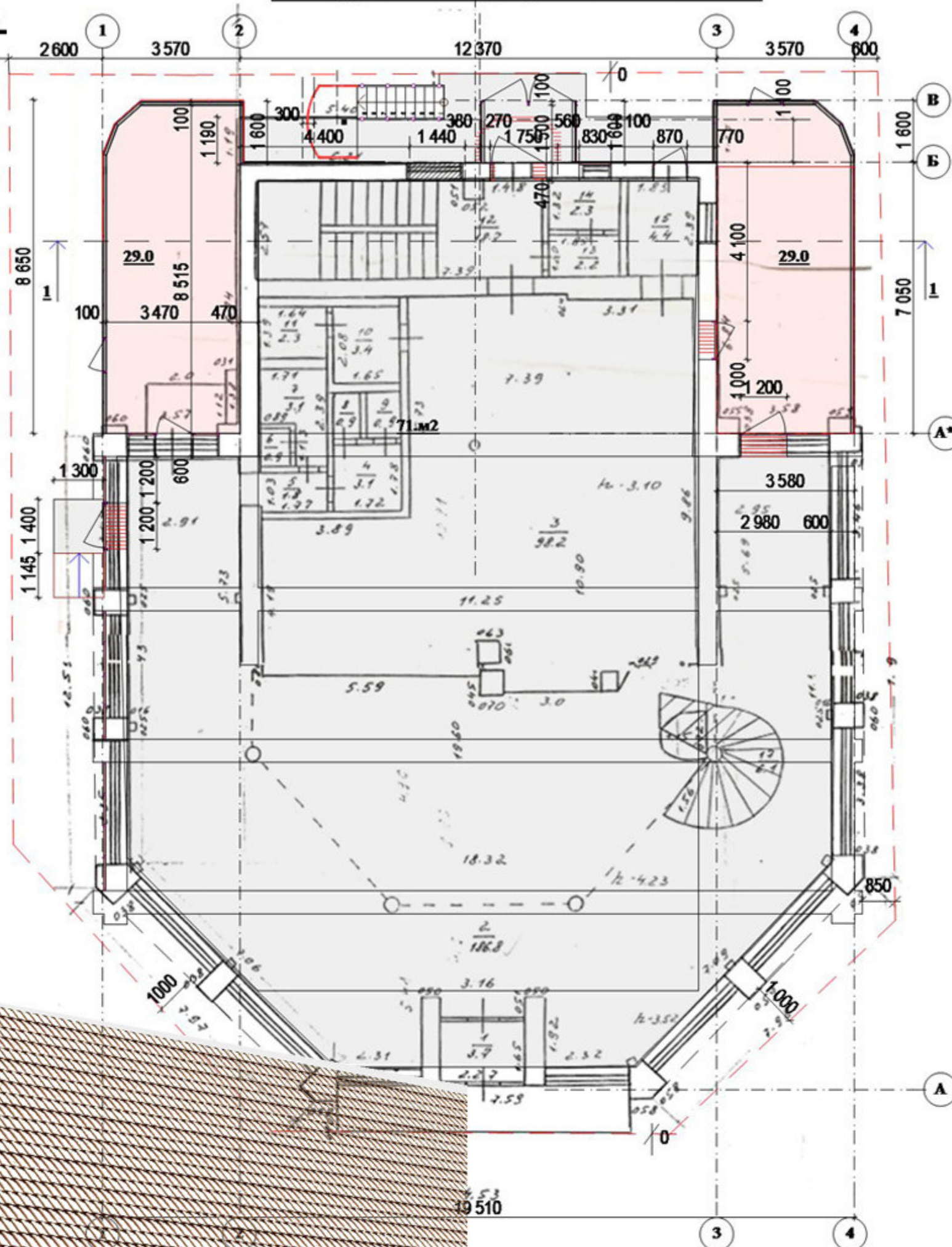


Место размещения земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка



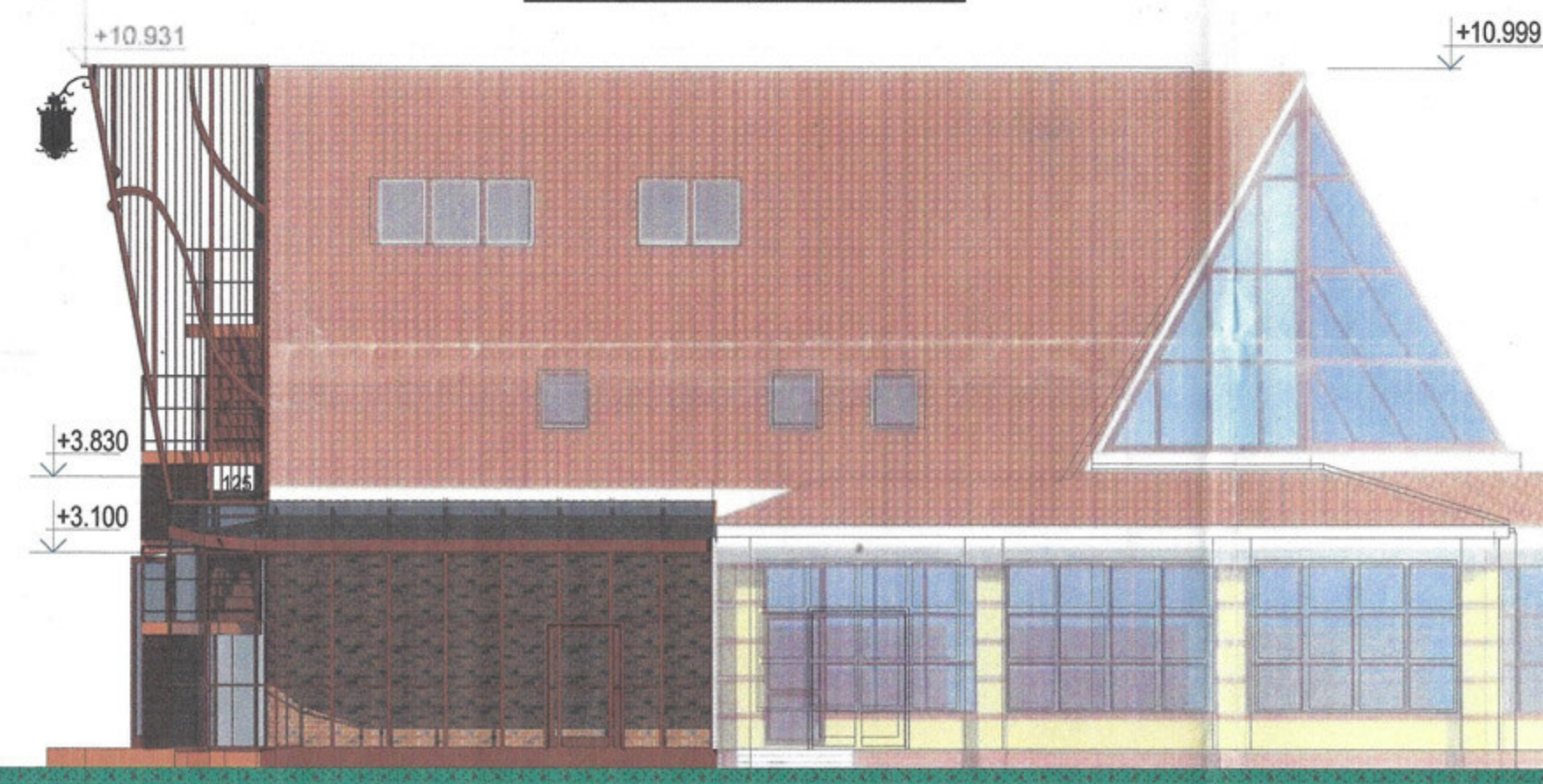
План двух летних веранд на отм. 0.000 М 1:100



Фасад в осях 4-1 М 1:100



Фасад в осях Д-А М 1:100



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Кол-во	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка в собственности	600.0	м2
2.	Площадь земельного участка в аренду	272	м2
3.	Площадь застройки общая	480	м2
4.	Площадь летних веранд в т. ч.	60	м2
5.	Общая площадь	634.9	м2

- граница земельного участка в собственности
- граница земельного участка в аренду под летнюю площадку
- место допустимого размещения объекта капитального строительства
- проектируемые летние веранды
- существующее здание кафе
- твердые покрытия (дорожки)
- зеленая зона (газон, посев трав)
- границы земельного участка