

**Общество с ограниченной ответственностью
«Город С.» Проектная мастерская**

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

214025, г Смоленск, ул. Парковая ,17-В
тел./факс 65-42-06
« 01 » _____ октября _____ 2019 г.
№ _____ 37 _____

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденными решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490, в части уменьшения количества парковочных машиномест с 7 по расчету до 0 при реконструкции здания кафе на земельном участке, расположенном по адресу:
г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 16.**

Согласно Правилам Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденным решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490 рассматриваемая территория является зоной ОЖИ – зоной размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения исторического центра. Основным видом разрешенного использования в данном районе являются объекты общественного питания.

Земельный участок по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 16 площадью 665 кв.м, принадлежит ООО «Пицца-Домино» на основании свидетельства о праве собственности от 20.11.2006 г., здание кафе «Пицца-Домино» - на основании свидетельства о праве собственности от 23.12.2011 г. Участок непосредственно примыкает к красным линиям улицы Дзержинского. Согласно письму Департамента Смоленской области по культуре и туризму от 18.01.2019 г. данный участок находится в охранной зоне объектов культурного наследия и зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Кроме того, действует зона охраны, расположенная в границах объекта культурного наследия «Культурный слой города». В соответствии со статьей 38 и статья 40 Градостроительного кодекса РФ собственник земельного участка и объекта капитального строительства может воспользоваться правом на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, т. к. объект недвижимости (кафе «Пицца-Домино») не представляет опасности для жизни и здоровья человека и не причиняют вреда для окружающей среды и объектов культурного наследия.

Функциональное назначение объекта – обслуживание населения прилегающего района и города предоставлением услуг общественного питания. Реконструкция здания кафе проводится с целью обновления пространства городского центра, организации наиболее рационального использования земельного участка, формирования единой инфраструктуры внутреннего двора и технологических связей для обеспечения жителей комфортной средой в сфере общественного питания. Это кафе стало неотъемлемой частью ул. Дзержинского, горожане с удовольствием посещают недорогое демократичное заведение с быстрым обслуживанием.

Получен Градостроительный план земельного участка от 03.04.2014 г., на основании которого предполагается расширение площади обеденного зала до 100 посадочных мест. Существующее здание постройки конца 60-х годов прошлого века, устарело и морально и конструктивно. Новый внешний облик здания, его стилистика обоснованы его расположением в городе на фоне крепостной стены. Общее архитектурное решение - симметрия по оси здания, двухскатная кровля – подчеркивают русские мотивы с современной стилизацией. Облицовка наружных стен здания выполнена из натуральных современных материалов – камень, дерево (террасная доска) в цветах, традиционных для Смоленска – бежевый светлый и коричневый. Устройство новых фасадов с центральными фронтонами придаст им выразительность с видовых точек по ул. Дзержинского. Здание гармонирует по облику с разверткой крепостной стены, но и не отвлекает на себя большого внимания. Благодаря сплошному остеклению, открылся вид на крепостную стену.

При реконструкции здания кафе не затрагивается существующая схема транспортных и пешеходных потоков. По проезду, находящемуся в основном на территории земельного участка ООО Пицца-Домино, разрешено ездить муниципальному транспорту в целях уборки территории и расчистки дорожек. Это единственный заезд с ул. Дзержинского в сквер на территорию общего пользования. Парковочные места невозможно расположить на территории земельного участка, и их там никогда не было. Их можно разместить на двух парковках для кратковременного хранения автотранспорта вблизи от кафе. Одну – вдоль дороги у здания кафе на 7 машиномест, в т. ч. 1 м/место для инвалидов, вторую - через дорогу от здания также на 7 машиномест в соответствии с согласованным ранее проектом размещения парковки. Расчет произведен по нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, приложение К (рекомендуемое) – до 70 посетителей и персонала и до 15 офисных работников при норме на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала 7-10 м/мест. Такое расположение парковок вписывается в существующую градостроительную ситуацию, повышает уровень комфорта, не представляет опасности для жизни и

здоровья человека, обеспечивает нормативные параметры организации функционирования данного объекта. К тому же, основные посетители кафе - это пешеходный трафик горожан и туристов по центру города, парку и скверу.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для данных предприятий размер санитарно-защитной зоны возможно рассчитать в границах земельного участка. В помещениях отсутствуют выделения вредных веществ, способных ухудшить экологическую среду обитания, строительно-монтажные работы по реконструкции здания кафе и последующая его эксплуатация являются экологически чистыми процессами, не оказывают отрицательного воздействия и не нарушают естественных условий окружающей среды, поэтому выполнение специальных природоохранных мероприятий не предусмотрено. Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам СП 2.3.6.1079-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья» предприятия общественного питания могут размещаться в отдельно стоящем здании при условии соблюдения нормативов уровней шума, инфразвука, вибрации, электромагнитных полей, а также предельно допустимых концентраций и безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест. Допустимые уровни шума и вибрации на рабочих местах в производственных помещениях, обеденных залах и площадках организаций должны соответствовать гигиеническим требованиям, предъявляемым к уровням шума и вибрации на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий. При эксплуатации помещений, в которых размещается оборудование, генерирующее шум, следует предусматривать мероприятия по защите людей от вредного воздействия шума с учетом соблюдения действующих нормативных требований. По нормативам "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов". (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74) размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен при внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

Благоустройством территории предусмотрен подъезд пожарных машин – по существующему проезду с твердым покрытием, площадка для загрузки кафе, отмостка, газон.

В целях соблюдения экологической чистоты на прилегающей к зданию территории имеются урны для сбора мелкого мусора и мусоросборная контейнерная площадка, далее вывоз мусора – централизовано по договору со спец.АТХ.

Вся прилегающая к зданиям территория обустроивается должным образом, обеспечивается наружное освещение.

ВЫВОД: Санкционированное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденными решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490, в части уменьшения количества парковочных машиномест с 7 по расчету до 0 при реконструкции здания кафе на его земельном участке, расположенном по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 16, **ВОЗМОЖНО.**

Приложение:

1. Ситуационный план.
2. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500
3. Схема санитарно-защитной зоны объекта М 1:500

Заключение специализированной организации о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов прилагается.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Город С.» Проектная мастерская**

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

214025, г Смоленск, ул. Парковая ,17-В

тел./факс 65-42-06

« 15 » __ октября __ 2019 г.
№ __ 39 __

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, предусмотренных Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденными решением 41-й сессии Смоленского городского Совета Ш созыва от 28.02.2007 г. № 490, в части уменьшения количества парковочных машиномест с 7 по расчету до 0 при реконструкции здания кафе на земельном участке, расположенном по адресу:
г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 16.**

В соответствии со статьей 38 и статья 40 Градостроительного кодекса РФ собственник земельного участка и объекта капитального строительства может воспользоваться правом на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, т. к. объект недвижимости (кафе «Пицца-Домино») не представляет опасности для жизни и здоровья человека и не причиняют вреда для окружающей среды и объектов культурного наследия.

Функциональное назначение объекта – обслуживание населения прилегающего района и города предоставлением услуг общественного питания.

Получен Градостроительный план земельного участка от 03.04.2014 г., на основании которого предполагается реконструкция здания кафе без увеличения количества посетителей.

От федеральных органов государственной власти в области охраны объектов культурного наследия в период 2005-2014 гг. были получены согласования по реконструкции существующего здания кафе «Пицца-Домино».

При реконструкции здания кафе не изменяется существующая схема транспортных и пешеходных потоков. По проезду, находящемуся в основном на территории земельного участка ООО «Пицца-Домино», разрешено ездить

муниципальному транспорту в целях уборки территории и расчистки дорожек, примыкающих к Лопатинскому саду и крепостной стене.

Существующее количество парковочных мест для обслуживания посетителей кафе соответствует нормативам и обеспечивает число посетителей кафе. В настоящее время действуют две парковки для кратковременного хранения автотранспорта вблизи от кафе: одна – вдоль дороги у здания кафе на 7 м/мест, в т. ч. 1 м/место для инвалидов, вторая – через дорогу от здания также на 7 м/мест в соответствии с согласованным ранее проектом размещения парковки. Поскольку проведение реконструкции здания кафе не ведет к увеличению количества посетителей, то расчетом подтверждается соответствие существующих парковок нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, приложение К (рекомендуемое) – до 70 посетителей и персонала и до 15 офисных работников при норме на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала 7-10 м/мест.

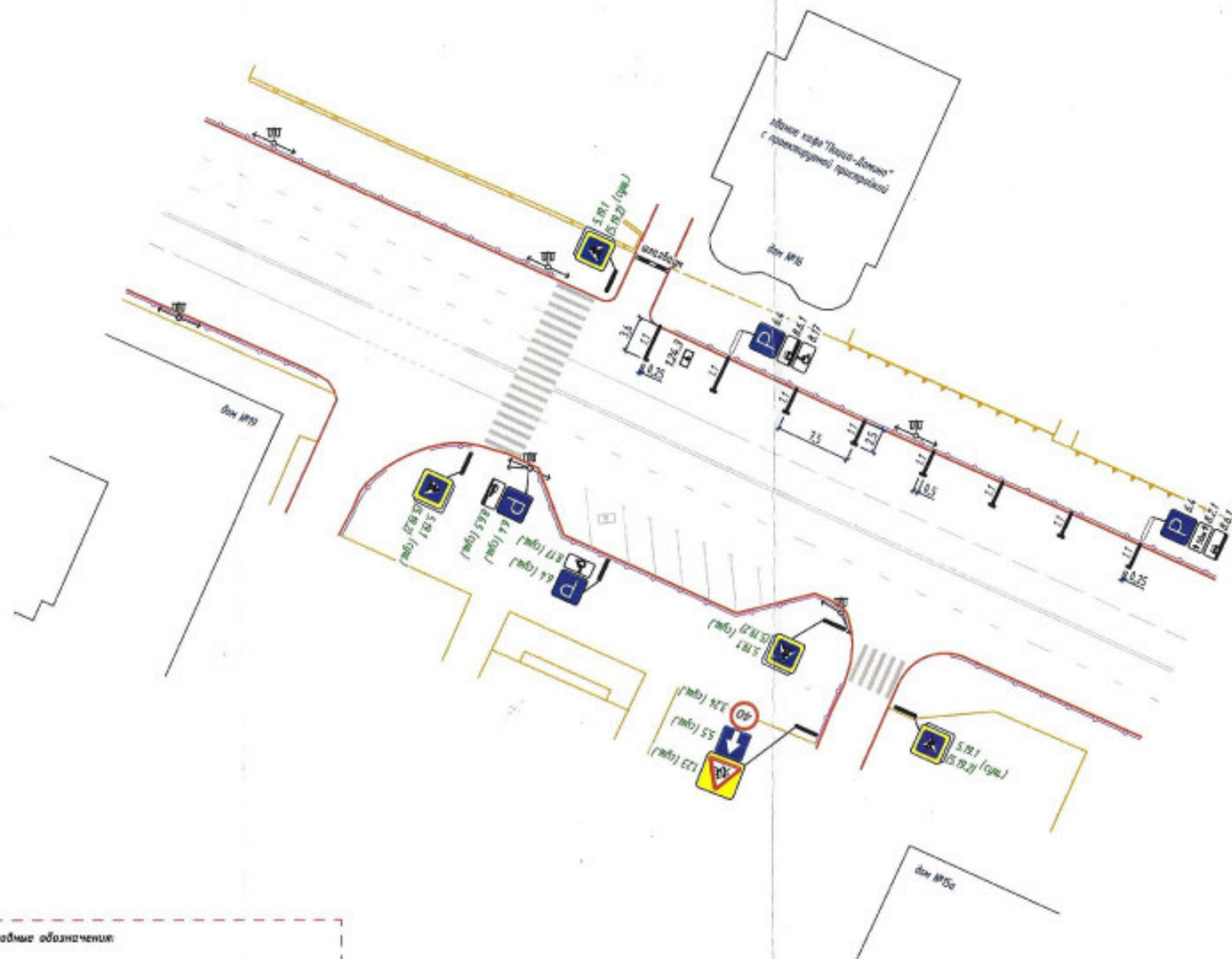
ВЫВОД: Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденными решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490, в части уменьшения количества парковочных машиномест с 7 по расчету до 0 при реконструкции здания кафе на земельном участке, расположенном по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 16, **СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ.**

Приложение:









1. Технико-экономическое обоснование.

ГАП ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина



Условные обозначения:

-  8.6.5 (сум.) - существующие дорожные знаки
-  6.4 - проектируемые дорожные знаки
-  5.20.1 - существующие опоры
-  - существующие стойки для установки дорожных знаков
-  - проектируемые стойки для установки дорожных знаков
-  - существующее пешеходное ограждение перильного типа
-  1.1 - проектируемая дорожная разметка (№ по ГОСТ 51256-2018)
-  1.24.3 - проектируемая дорожная разметка (№ по ГОСТ 51256-2018)

Примечание:

1. Парковка на 7 машиномест, в т.ч. 1 м/место для инвалидов (до 70 посетителей и персонала и до 15 офисных работников при норме на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала 7-10 м/мест в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, приложение К (рекомендуемое).

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ОДД

Схема организации дорожного движения по обустройству парковочных мест по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. №16 (кафе "Пицца-Домино")

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор				Никешкина Т.В.	2019
Проверил				Куликова Н.А.	2019

Организация дорожного движения

Стадия	Лист	Листов
		1

М 1:500

Проектная мастерская
ООО "Город С."

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка в собственности
- граница территориальных зон
- место допустимого размещения объекта
- существующее здание кафе
- проектируемая пристройка к фасадам
- А твердые покрытия (асфальтобетон)
- зеленая зона (газон, посев трав)
- охранные зоны коммуникаций
- | | | автомобильная парковка
- урны для мусора

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Парковка на 7 машиномест, в т. ч. 1 м/место для инвалидов (до 70 посетителей и персонала и до 15 офисных работников при норме на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала 7-10 м/мест в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, приложение К (рекомендуемое).



						ОДД			
						Схема организации дорожного движения по обустройству парковочных мест по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. №16 (кафе "Пицца-Домино")			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации М 1:500, условные обозначения	Стадия	Лист	Листов
Директор					2019				1
Проверил					2019				
						М 1:500	Проектная мастерская ООО "Город С."		

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.