

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В
Тел. 65-42-06 . Эл. адрес tomanike55@mail.ru
« 20 » июня 2023 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции здания кафе «Русский двор» с устройством двух летних веранд в части превышения процента застройки, в части существующего количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта и мест на погрузочно-разгрузочных площадках 0м/м, в части отклонения от процента озеленения земельного участка до 0%, в части минимальных отступов до 0м, 0,6м, 1,0м, 2,6м от границ земельного участка до здания кафе по адресу: город Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д.1, кад. номер ЗУ- 67:27:0020317: 1, кад. номер ОКС- 67:27:0020317:7

На основании заявления ООО «Пицца-Домино» было проведено обследование земельного участка и здания кафе «Русский двор» в саду им. Глинки (ул. Октябрьской Революции, д.1) 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 0м/м (при норме 8м/м), в части мест на погрузочно-разгрузочных площадках 0м/м (при норме 1м/м для объекта общей площадью до 1500м²), в части отклонения от процента озеленения земельного участка до 0% (при норме 15%) в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до 0м, 0,6м, 1м, 2,6м (норма 3 м).

Установлено: Двухэтажное с мансардой здание кафе «Русский двор»- результат перестройки и реконструкции кафе постройки 1965 года в саду им. Глинки. Закрепленный за кафе участок 600м² изначально не предусматривал размещения на нем парковочных мест и озеленения, так как он располагается в структуре парка и обеспечивает функционирование рекреационной зоны для комфортного и здорового отдыха смолян в центре города, в историческом саду «Блонье», заложенном в 1830г на месте плац-парадной площади. Объекты питания везде и во все времена сопровождают отдых населения, отражая культуру и традиции народа. По действующим регламентам территория «Блонье» находится в территориальной зоне Р2 – зоне рекреационного назначения: парков, скверов, набережных. К основным видам разрешенного использования участка относится размещение объектов общественного питания (код 4.6). Кафе «Русский двор» - пример успешного выполнения предприятием общепита культурной, образовательной, эстетической функции в заданной исторической парадигме.

Здание кафе площадью застройки 420м² располагается на земельном участке площадью 600 м², принадлежащем ООО «Пицца-Домино» на праве собственности с 2011 года. В комплексе с кафе функционируют арендованные участки площадью 272 м² и 1631м², предоставлен в аренду под благоустройство территории. Благоустройство предусматривает сохранение деревьев с дополнением территории малыми архитектурными формами и покрытиями, обеспечивающими расширение зоны развлечения и отдыха, связывающей кафе с ландшафтом парка. Вся незастроенная территория земельного участка (600-420= 180м²) замощена, в том числе и предназначенная под остекленные веранды площадь 60м². Существующее декоративное озеленение в горшках, лотках, вазонах, в том числе вертикальное, нормативами не учитывается, поэтому существующий процент озеленения – 0% при норме 15%. Устройство веранд не уменьшает процент озеленения.

Сложная конфигурация здания кафе изначально была вписана в границы участка с отступами местами до 0м от границ участка до выступающих частей здания и более 6м до западающих частей. 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 севера – до 0,6 м, юга – до 2,6м, До северо-восточной и юго-восточной стен кафе, параллельных сторонам участка – по 1м.

Процент застройки земельного участка под кафе - 70%, что больше нормативных 25%. С учетом проектируемых веранд площадь застройки- 480м², процент застройки- 80%. Однако фактически суммарная площадь под благоустройство и под кафе- 2404м², процент застройки закреплённой за кафе территории с учетом проектируемых веранд -20%.

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, выбирающих максимальную связь с окружающим ландшафтом.

При реконструкции здания кафе не изменяется существующая схема транспортных и пешеходных потоков. Места для стоянки индивидуального автотранспорта на территории исторического сада недопустимы, обеспечиваются на прилегающей городской территории. Погрузочно-разгрузочная площадка размещается вне границ отведенного под кафе участка на территории благоустройства в связи с давно сложившейся системой транспортных потоков. Строительство веранд не уменьшает расстояния от здания до границ участка ни с одной из сторон.

Данный участок находится на территории археологического культурного слоя, в заповедной зоне исторического ядра, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. В 2021 году УАиГ г. 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 (80%при норме 25%), в части существующего на участке количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта 0м/м, в части существующего на участке количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках 0м/м, в части процента озеленения земельного участка 0%, в части минимальных отступов от здания до границ земельного участка до 0м, 0,6м, 1,0м, 2,6м исходит из существующей градостроительной ситуации, не нарушает прав и интересов третьих лиц, норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов, является обоснованным.

Приложение:

1. Графическая информация к проектному обоснованию возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции здания кафе «Русский двор» с устройством двух летних веранд.

Директор

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

Архитектор

_____ **Н. А. Куликова**

Графическая информация к проектному обоснованию возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции здания кафе «Русский двор» с устройством двух летних веранд.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

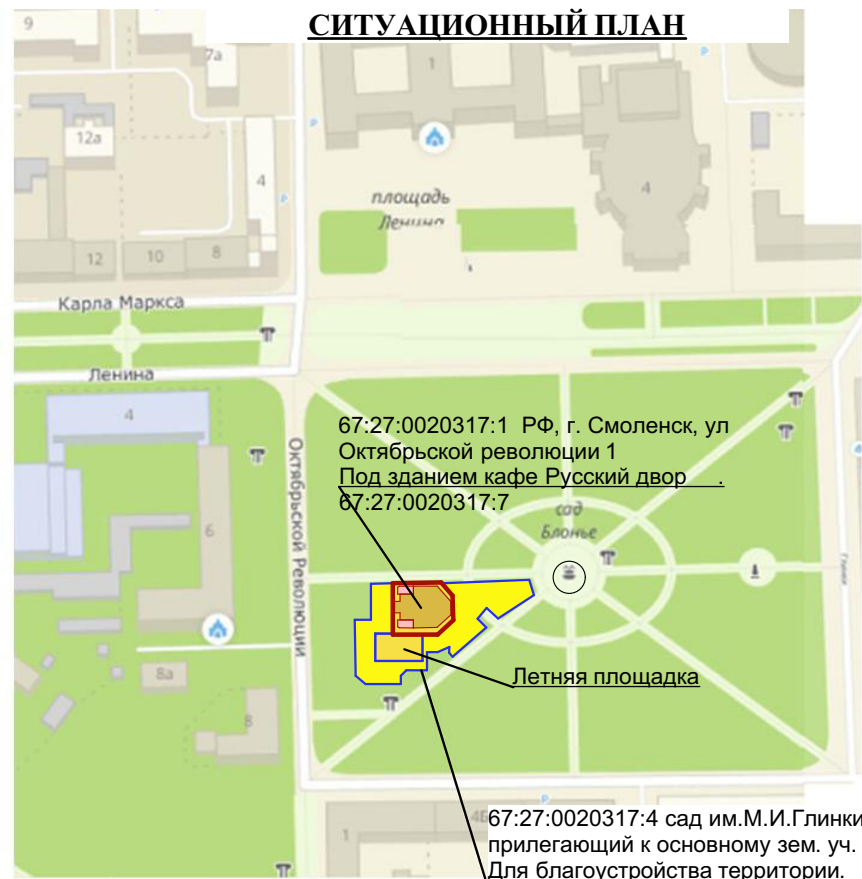
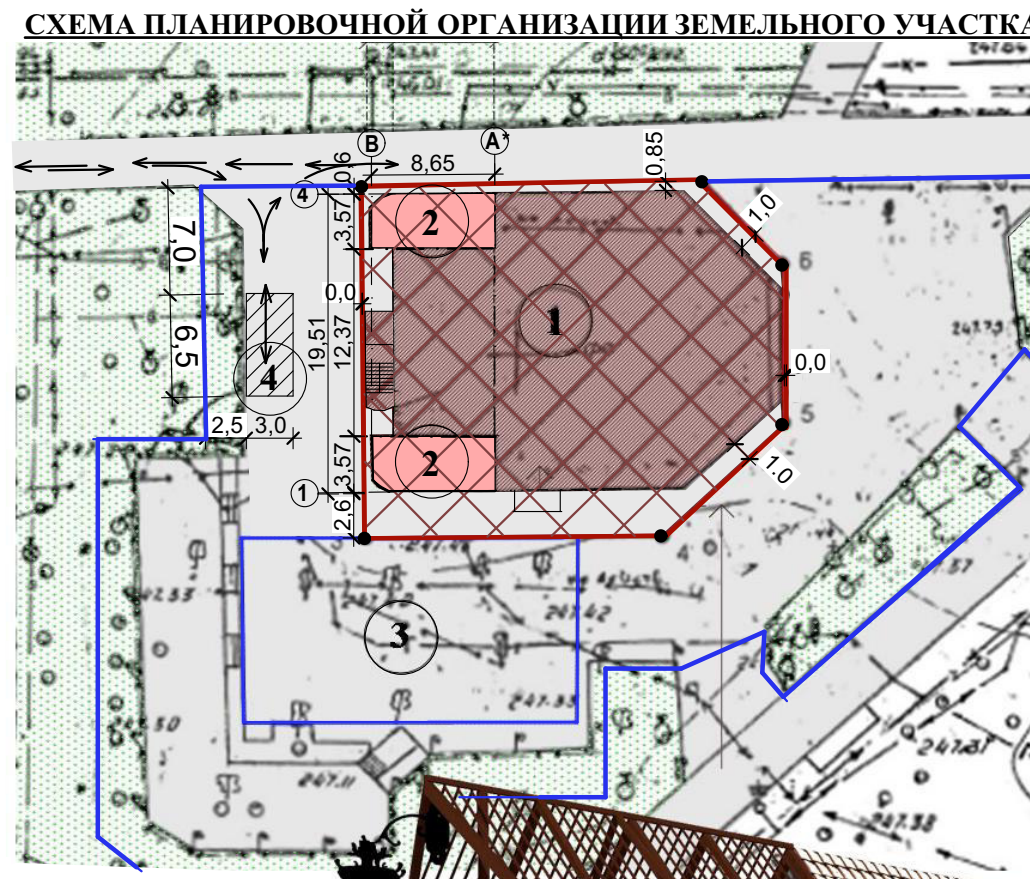
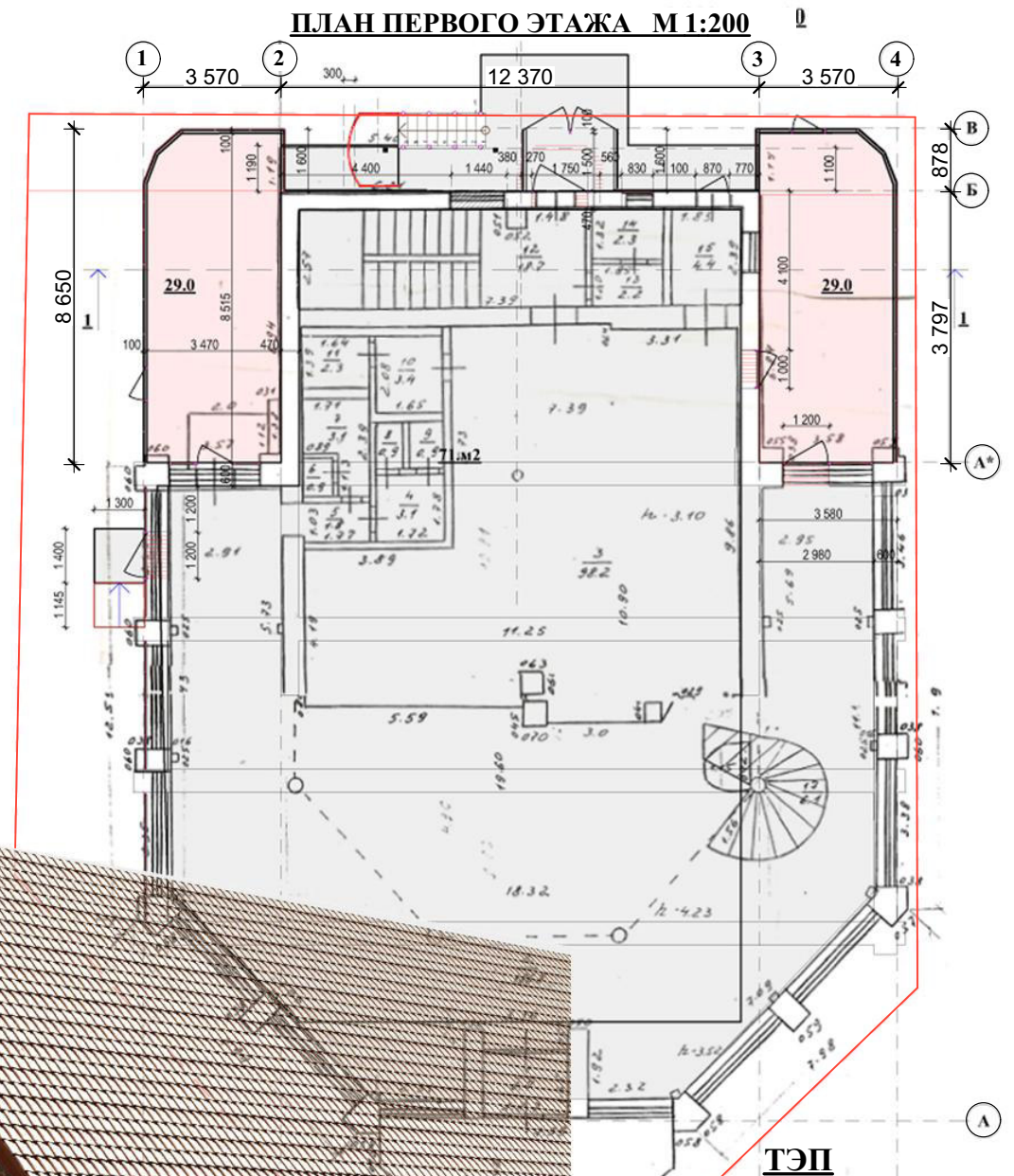


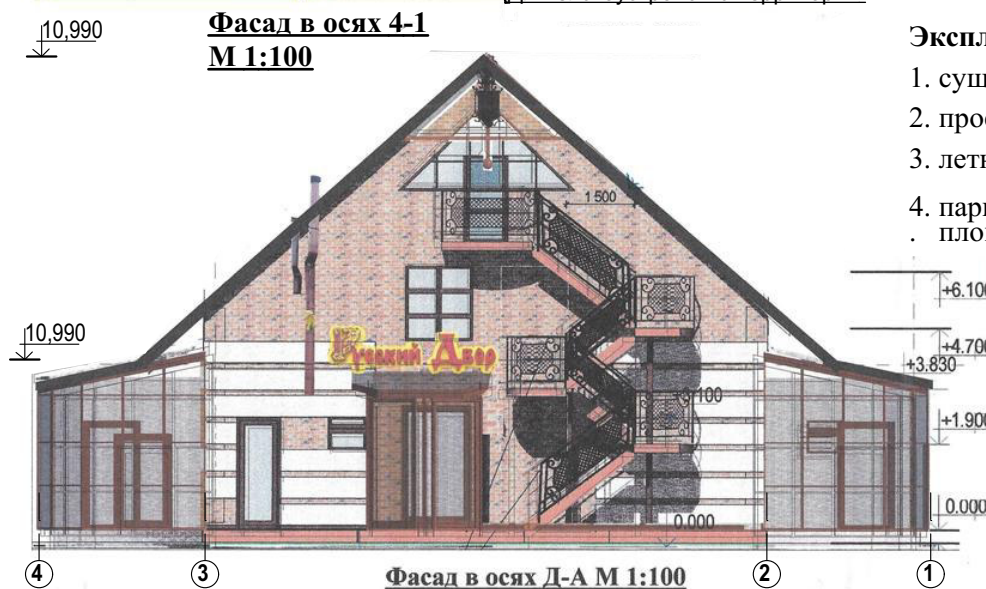
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА М 1:200



Фасад в осях 4-1
М 1:100












Фасад в осях Д-А М 1:100

Экспликация

1. существующее кафе
2. проектируемые веранды
3. летняя площадка
4. парковка разгрузочной площадки

№	Наименование	кол-во до реконструкции	кол-во после реконструкции
1	Площадь земельного участка под кафе	600,0 м ²	600,0 м ²
2	Площадь участков под благоустройство	1803,0 м ²	1803,0 м ²
3	Площадь застройки	420,0 м ²	480,0 м ²
4	Общая площадь	576,9 м ²	634,9 м ²
5	Коэффициент застройки	70%	80%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы земельного участка в собственности кафе "Русский двор"
-  границы земельных участков в аренду под летнюю площадку и благоустройство
-  место допустимого размещения объектов капитального строительства
-  проектируемые летние веранды
-  существующее здание кафе
-  твердые покрытия (брусчатка)
-  зеленая зона (газон, посев трав)
-  машино-место погрузочно-разгрузочной площадки на территории благоустройства
-  направление движения автотранспорта