

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области

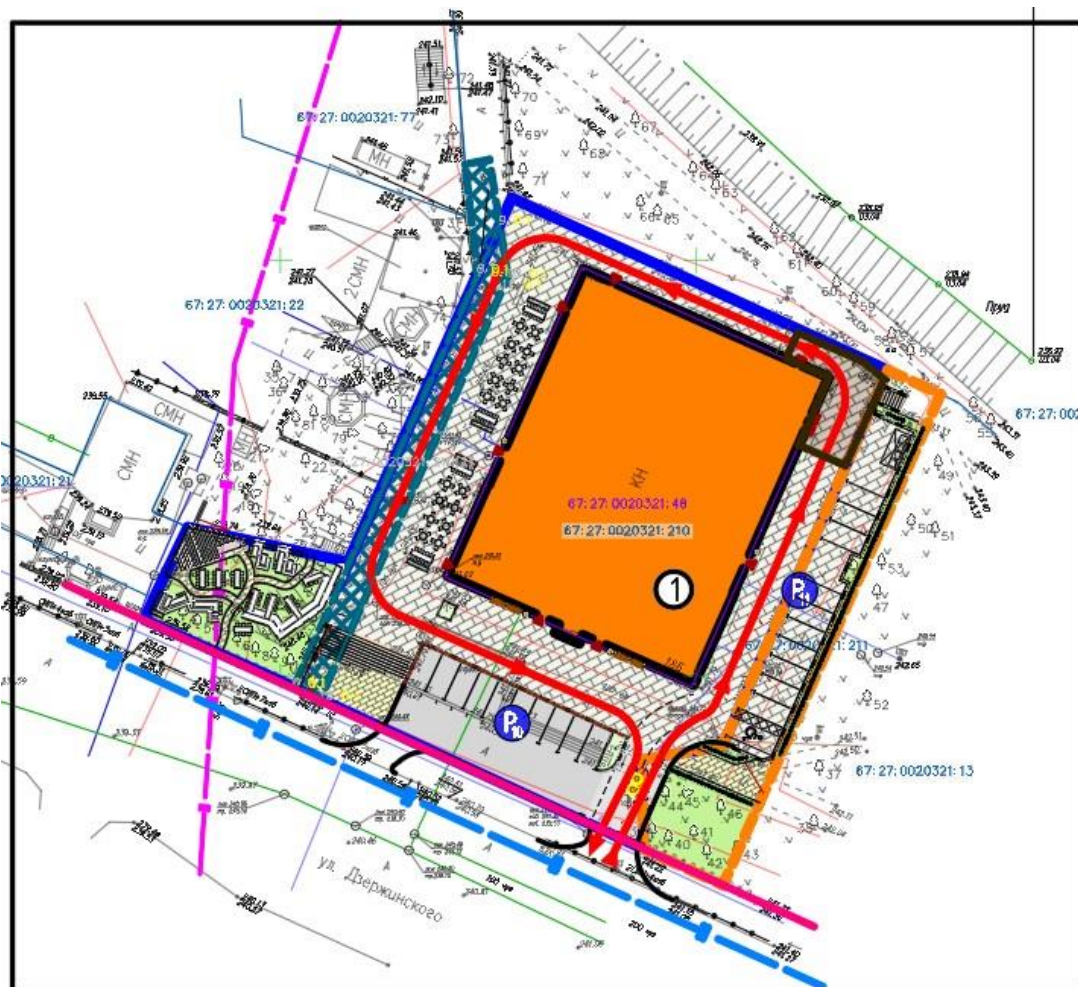


Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Проектное обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства «Фудхолл Молодость», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18.

424-02/2024-ПО



Смоленск
2024

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Проектное обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства «Фудхолл Молодость», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дзержинского, д.18.

424-02/2024-ПО

Генеральный директор

Казаков А.А.

Главный архитектор проекта

Обысова Л.Г.

Смоленск
2024

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
Содержание	3
Пояснительная записка	4-12
Введение	4
Нормативная и исходно-разрешительная документация	4-5
1. Существующее положение	5-8
2. Планируемое решение	9-11
3. Соответствие реконструируемого объекта капитального строительства градостроительным регламентам территориальной зоны, в которой расположен земельный участок	11-15
4. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта в части размещения парковок индивидуального транспорта за границей отвода земельного участка	15-16
5. Заключение	16-17
Графические материалы:	
Существующее положение. Сведения из градостроительной документации	ЛИСТ 1 18
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ЛИСТ 2 19
Совмещенная схема планируемого решения и существующего состояния	ЛИСТ 3 20
Распределение планируемых парковок для обслуживания фудхолла	ЛИСТ 4 21
Прилагаемые материалы	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок 67:2760020321:210)	22-27
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок 67:2760020321:211)	28-34
Копия постановления администрации города Смоленска от 29.02.2024 №416-адм.	35-40
Копия чертежа градостроительного плана земельного участка 67:2760020321:210	41

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Данное проектное обоснование разработано по инициативе Общества с ограниченной ответственностью «Молодость», являющегося инвестором реконструкции бывшего здания Дома культуры «Молодость» под организацию учреждения современного формата, совмещающего общественное питание и досуг – фудхолл «Молодость».

Проектное обоснование содержит сведения, подтверждающие возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства фудхолл «Молодость», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18 в части размещения парковок индивидуального транспорта посетителей вне границ отвода земельного участка и отклонения от минимальных параметров озеленения территории.

Нормативная документация, используемая для подготовки обоснования

Федеральные законы	
№ 190-ФЗ от 29.12.2004 (с изменениями на 2021)	Градостроительный кодекс РФ
№ 123-ФЗ от 22.07.2008 (с изменениями на 2023)	Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
Нормативно-техническая документация	
СП 42.13330.2016 (с изменением №1, 2)	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
СП 4.13130.2013	Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям
СП 82.13330.2016 (с изменением №1)	Благоустройство территорий
СП 59.13330.2020	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения
СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
Региональные градостроительные нормативные документы	

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

Постановление Администрации области № 45 от 19.02.2019 г.	Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области
Постановление Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. (в редакции 01.08.2023)	Правила землепользования и застройки города Смоленска
Исходно – разрешительная документация	
Проект планировки и межевания территории в городе Смоленске в границах ул. Дзержинского- ул. Пржевальского- ул. Кирилла и Мифодия -по границе территориальной зоны ОЖИ – ул. Октябрьской Революции	
Градостроительный план земельного участка РФ-67-2-02-0-0-2024-8485	

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020321:210

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 3424 м2.

Вид разрешенного использования земельного участка: Общественное питание

Правобладелец: Смоленская область

Ограничение прав: Аренда в пользу ООО «Молодость» с 06.03.2024 по 27.12.2072

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020321:211

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Дзержинского

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 524 м2.

Вид разрешенного использования земельного участка: Под сквером имени Пушкина.

Правообладатель: город Смоленск

1.2 Сведения о существующем землепользовании рассматриваемой территории

Участок 67:27:0020321:210, отведенный под реконструкцию Дома культуры «Молодость» расположен в Ленинском районе г. Смоленска.

Участок граничит:

- с севера - благоустроенная территория, далее оз. Собачка, Центральный парк культуры и отдыха «Лопатинский сад»;

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

- с востока- сквер имени А.С. Пушкина;
- с юга- ул. Дзержинского, далее жилая застройка
- с запада- территория бассейна.

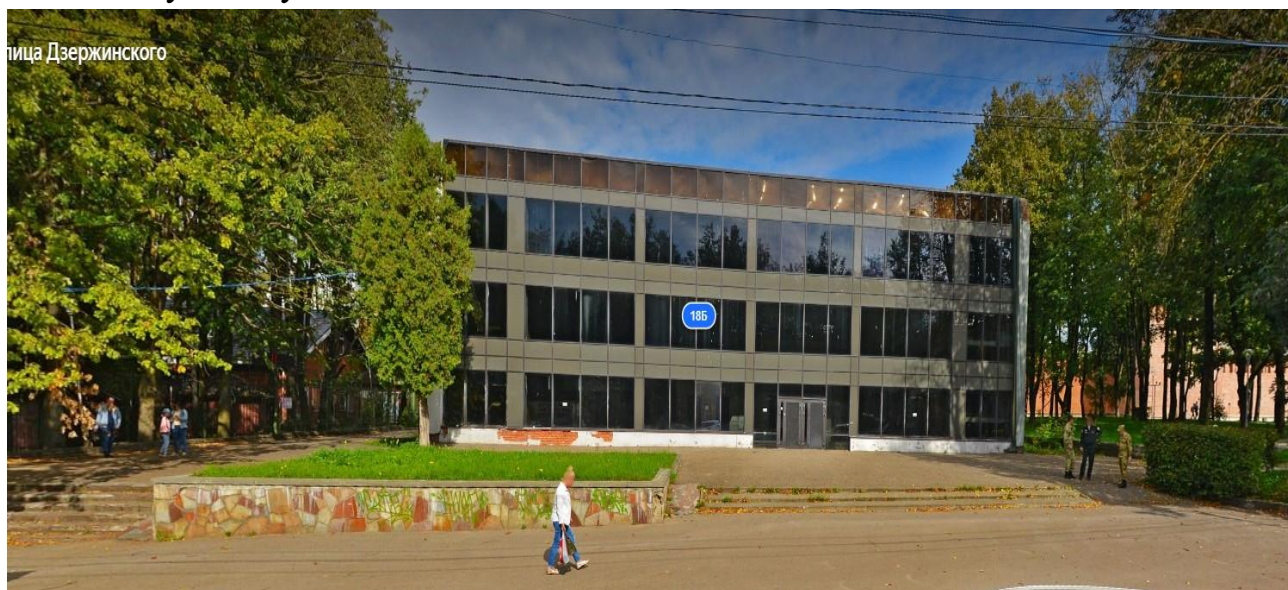
Проезд к земельному участку осуществляется с ул. Дзержинского.

По территории проходят действующие инженерные сети: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения, кабели связи.

В настоящее время на земельном участке расположено общественное здание 1969 года постройки, общей площадью 1452,3 м², инвентаризационный номер 67:27:0020321:48, которое не эксплуатируется, соответственно земельный участок не используется. Инвестор обратился в ООО «Премимум» за разработкой проектно-сметной документации на реконструкцию бывшего Дома культуры «Молодость».

Смежный земельный участок 67:27:0020321:211 предоставлен в использование сроком на 49 лет для элементов благоустройства территории (см. постановление Администрации города Смоленска от 15.11.2023 № 3206-адм. в прилагаемых материалах).

Фото. Существующее состояние.



1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее ПЗЗ) города Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020321:210 расположен в территориальной зоне ОЖИ (Зона размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов), земельный участок 67:27:0020321:211 находится в зоне Р2 (Зона парков, скверов, набережных).

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территорий (далее ППТ и ПМТ) в городе Смоленске в границах ул. Дзержинского – ул. Пржевальского – ул. Кирилла и Мифодия – по границе территориальной зоны ОЖИ – ул. Октябрьской революции (в редакции от 02.02.2024 № 163-адм.), виды разрешенного использования земельного участка 67:27:0020321:210 (№ 23 по проекту межевания) – Общественное питание (4.6), вид разрешенного использования земельного участка 67:27:0020321:211 (№ 41 по проекту межевания) –«Благоустройство территорий (12.0.2)».

Иллюстрированные фрагменты ПЗЗ и ПМТ приведены в графической части обоснования, Лист 1.

ВЫДЕРЖКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны **ОЖИ**:

Основные виды разрешенного использования	Код по классификатору
Земельные участки общего пользования	12.0
Улично-дорожная сеть	12.0.1
Благоустройство территорий	12.0.2
Для индивидуального жилищного строительства <***>	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка <***>	2.1.1
Блокированная жилая застройка <***>	2.3
Среднеэтажная жилая застройка <***>	2.5
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Коммунальное обслуживание	3.1
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
Оказание услуг связи <*>	3.2.3
Бытовое обслуживание <*>	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование <*>	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
Религиозное использование <*>	3.7
Государственное управление <*>	3.8.1
Обеспечение научной деятельности <*>	3.9
Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
Деловое управление <*>	4.1
Магазины <*>	4.4
Банковская и страховая деятельность <*>	4.5
Общественное питание <*>	4.6
Гостиничное обслуживание <*>	4.7
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <*>	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Историко-культурная деятельность	9.3
Условно разрешенные виды использования	
Хранение автотранспорта <*>	2.7.1

Общежития	3.2.4
Стационарное медицинское обслуживание <*>	3.4.2
Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
Стоянки транспорта общего пользования <*>	7.2.3
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капстроительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ОЖИ

Предельный размер земельного участка	Минимальный отступ от границ земельного участка	Предельное количество этажей	Минимальная доля озеленения	Минимальное количество машино-мест	Максимальная общая площадь объектов капстроительства нежилого назначения
Ст. 17 ПЗЗ	Ст. 19 ПЗЗ	Ст. 35, п.2.3.4	Ст. 22	Ст.23, Таблица 2	Ст. 35, П.2.11
В соответствии с кадастровым делением 3424 м2	3 м	5 этажей	15% от площади земельного участка	1 место на 5 работников в максимальную смену и 1 машино-место на 10 единовременных посетителей	Не устанавливается

1.4 Сведения о зонах с особыми условиями использования территории

Земельный участок 67:27:0020321:210 полностью расположен в границах охранный зоны и зоны регулирования застройки памятника истории и культуры - «Территория объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII в.в.» (реестровый номер 67:27- 8.15), в границах охранный зоны телевизионной башни - объекта ПРТО (реестровый номер 67:27- 6.5225).

В соответствии с чертежом градплана в границах отвода также находятся охранные зоны инженерных сетей: водопровода, теплосети, канализации (см. прилагаемые документы).

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Реализация инвестиционного проекта включает реконструкцию бывшего здания танцевального зала с целью приспособления его для современного формата общественного городского объекта – фудхолла «Молодость», совмещающего функции общественного питания и проведения семейного досуга.

Фудхолл представляет собой гастрономическую площадку с набором уникальных концепций общепита и зоной для мероприятий, что в ряде проектов делает такие площадки полноценным форматом развлечений.

Согласно проектной документации пятно застройки без изменения габаритных размеров здания.

Архитектурно- планировочное решение

Архитектурное решение подразумевает сохранение с усилением трехэтажной части существующего здания с лестничными клетками, часть здания подлежит демонтажу с последующим строительством нового трехэтажного объема в планировочных габаритах существующего здания. Внутренняя планировка фудхолла включает размещение на первом этаже 12 корнеров с автономной кухней, административными помещениями, трансформируемой сценой для проведения мероприятий и другие помещения, второй этаж занимают комфортные зоны рассадки посетителей, бар, бургерная, располагающиеся вокруг амфитеатра. На третьем этаже запроектирован ресторан и детская игровая зона. Основными вертикальными коммуникациями будут являться два лифта, интегрированные в фасад со стороны ул. Дзержинского.

Проезды и парковки

Подъезд автотранспорта к зданию и автостоянкам осуществляется по проектируемым проездам шириной 4,5-6,0 м с ул. Дзержинского.

Расчет машино-мест:

Расчет произведен в соответствии с п.6, таблицы 2, ст.23 ПЗЗ города Смоленска
(норматив указан в п. 1.3 данного обоснования)

Расчетное количество машино-мест для 340 единовременных посетителей и 30 работников составит:

$$340 : 10 = 34 \text{ машино-мест.}$$

$$30 : 5 = 6 \text{ машино-мест.}$$

$$\text{Итого: } 34+6= 40 \text{ машино-мест.}$$

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

В границах отвода земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210 запроектировано максимально возможное количество парковочных мест – 10 (см. лист 2, графическая часть).

С учетом размещения иных нормативных элементов обслуживания здания расположить больше парковок не представляется возможным.

Расчет машино-мест для МГН:

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок до 100 мест требуется 5%, но не менее 1 места для транспорта на креслах-колясках.

$$40 \times 5\% = 2 \text{ машино-места.}$$

Проектом предусматривается размещение 1 парковки для МГН в т.ч. передвигающихся на креслах-колясках.

Указанное парковочное место запроектировано в границах земельного участка 67:27:0020321:211 в целях максимального приближения к входам в здание и безопасного доступа на расстоянии от проезжей части улицы городского значения - ул. Дзержинского.

Благоустройство и озеленение

Благоустройство земельного участка включает организацию летней площадки под кафе с установкой оборудования для проведения кулинарных мастер-классов, музыкальных программ, дружеских и деловых встреч и т.д

Пешеходные дорожки с покрытием из брусчатки запроектированы с учетом сохранения существующих деревьев и устройством декоративного озеленения с натуральным травяным покрытием, высадкой декоративных кустарников.

Также проектное решение предполагает установку малых архитектурных форм.

Инженерное обеспечение

Проектируемый объект обеспечен необходимыми сетями инженерно-технического обеспечения: тепловые сети, водопровод, бытовая канализация, электрические сети. Прокладка инженерных сетей выполняется подземной, в соответствии с техническими условиями.

Отвод поверхностных вод осуществляется в ливневую канализацию.

Санитарная очистка территории

Мусороудаление будет производиться в мусороконтейнеры закрытого типа, устанавливаемые со стороны моечной грязной посуды и кладовой отходов. Расстояние до контейнеров по сбору мусора составляет 12 м.

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

В пешеходной доступности расположены остановки общественного муниципального транспорта, обеспечивающие удобный подход посетителей к фудхоллу.

Обеспечение противопожарных требований

При проектировании проезда обеспечена возможность беспрепятственного движения пожарных машин к реконструируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Пожарный проезд к фудхоллу осуществляется с ул. Дзержинского вокруг всего здания, ширина составляет от 4,5 до 6 метров.

Обеспечение требований доступа маломобильных групп населения

Входы в здание оборудованы пандусами, на стоянках предусмотрено место для парковки индивидуального транспорта маломобильного гражданина (см. раздел 2, пункт «Проезды и парковки» данного обоснования)

Технико – экономические показатели благоустройства

№ п/п	Показатель	Единица измерения	КОЛИЧЕСТВО	
			Земельный участок 67:27:0020321:210	
1	Площадь земельного участка	м2	3424,0	100 %
2	Площадь застройки	м2	1306,0	38 %
3	Площадь покрытий	м2	1928,0	56,5 %
4	Площадь озеленения	м2	190,0	5,5 %

Схема планировочной организации земельного участка реконструируемого здания с элементами обслуживающей структуры представлена на листе 2 в графической части.

**3. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА
КАПСТРОИТЕЛЬСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ЗОНЫ, В
КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

3.1 Соответствие градостроительным регламентам

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков		Объекты культурно-досуговой	Объекты культурно-досуговой	Соответствует нормативу

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

	и объектов капитального строительства		деятельности (код 3.6.1), Общественное питание (4.6)	деятельности (код 3.6.1), Общественное питание (4.6)	
2	Предельный размер земельного участка	кв. м	Предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.	3424 (в соответствии с кадастровым делением)	<u>Не соответствует в части размещения минимального количества парковок для посетителей.</u>
3	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, строений	м	3	Реконструируе мое здание полностью расположено в допустимом пятне застройки	Соответствует нормативу
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	Этаж- ность	5	3 этажа	Соответствует нормативу

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
						12
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

5	Минимально допустимая площадь озеленения	% от территории земельного участка	15	площадь озеленения зу 67:27:0020321:210 5,5%	<u>Не соответствует нормативу</u>
6	Минимальное количество мест для размещения индивидуального транспорта на территории земельных участков всех территориальных зон	Машино место	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей	Расчетное количество 340 посетителей и 30 работников Требуемое количество 34 м/мест - посетители и 6 м/мест-сотрудники	<u>Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров</u>
7	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства	кв.м	Не устанавливается		Соответствует нормативам

Из приведенных выше показателей следует, что расчетное количество парковок индивидуального транспорта, необходимых для обслуживания фудхолла превышает максимально возможное количество машино-мест, размещаемое проектным решением в границах отвода земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020321:210 и 67:27:0020321:211.

3.2 Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Основание: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», статья 8.1 «Проходы, проезды и подъезды к жилым и общественным зданиям»

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Подъезд пожарных автомобилей	---	С двух продольных сторон к зданиям класса пожарной функциональной опасности ФЗ	Пожарный проезд к фудхоллу осуществляется вокруг всего здания	Соответствует противопожарным требованиям

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

			(учреждения торговли и общественного питания)		
2	Ширина противопожарного проезда	м	4,2 метра при высоте здания от 13м до 46 м	Ширина пожарного проезда составляет от 4,5 до 6 метров	Соответствует противопожарным требованиям

3.3 Соответствие требованиям обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Основание: СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Выделение машино-мест на парковках индивидуального Транспорта для МГН	%	Не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок до 100 мест требуется 5%, но не менее 1 места для транспорта на креслах-колясках.	1 машино-место в границах земельного участка 67:27:0020321:211	Соответствует нормативным требованиям
2	Расположение парковок для МГН	---	Вблизи входа в здание	Парковка размещена в 18 метрах от входа	Соответствует нормативным требованиям
3	Габариты специализированного места для парковки МГН	М	6,0 x3,6 м	6,0 x3,6 м	Соответствует нормативным требованиям

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		14

3.4 Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), размер нормативной санитарно-защитной зоной для проектируемого объекта- 50 м (глава VII, таб. 7.1, раздел 12, п. 12.5, класс V, пп. 12.5.5 «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест»).

В соответствие с расчетами на границе земельного участка (контура объекта), представленных в проектной документации, объект не является источником воздействия на среду обитания человека, поскольку за контурами объекта (границей земельного участка) приземные концентрации и уровни шума не превышают санитарно-гигиенические нормативы.

На основании п. 1 «Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018г. №222 (в редакции Постановления Правительства РФ от 31.05.2018г. №635), для данного объекта установление санитарно-защитной зоны не требуется.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАРКОВОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТРАНСПОРТА ЗА ГРАНИЦЕЙ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Статья 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска определяет минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

В соответствии с п.1 указанной статьи минимальное расчетное количество парковочных мест для учреждений общественного питания приведено в п.6, предыдущий раздел данного обоснования.

Для обслуживания проектируемого фудхолла необходимо 40 машино-мест (расчет приведен в разделе 2 данного обоснования).

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		15

Схема планировочной организации предполагает размещение 21 машино-места в границах отвода земельных участков 67:27:0020321:210 и 67:27:0020321:211.

Специализированное 1 машино-место для парковки маломобильных групп населения предусмотрено в максимальной близости от входов в здание, оборудованных пандусами. Расстояние до парковки составляет 18 метров.

Выделить отдельный земельный участок в центральной части города с учетом сложившейся городской застройки исторического ядра, существующего кадастрового деления, непосредственного примыкания земельного участка под реконструируемым объектом капитального строительства к рекреационной зоне, в которой расположен Лопатинский сад, сквер им. Пушкина, исторические достопримечательности Смоленска и места отдыха населения, под размещение открытых парковок индивидуального транспорта не представляется возможным.

Поэтому, принимая во внимание положения утвержденного проекта межевания, недостающие стоянки в количестве 19 мест представляется возможным разместить по ул. Дзержинского (в границах земельного участка №1 на чертеже проекта межевания, лист ПМТ-УЧ-1-- вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть»).

Планируемые парковочные места распределяются параллельно проезжей части на существующих участках улицы, без дополнительных капиталовложений на устройство парковочных карманов, их размещение не создает помех для транспортного движения по основным полосам, не препятствует подъезду пожарной и спецтехники к объектам различного назначения по ул. Дзержинского и не нарушает сложившуюся схему пешеходных связей. Парковки находятся в непосредственной близости к зданию «Фудхолла» на расстоянии, не превышающем 100 м.

Схема распределения планируемых парковочных мест вдоль ул. Дзержинского выполнена на листе 4 в графической части проекта.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании вышеизложенных материалов, можно сделать следующие выводы: реконструкция бывшего Дома культуры «Молодость» под организацию фудхолла с размещением обслуживающей структуры здания на земельном участке 67:27:0020321:210 не противоречит градостроительным, техническим регламентам, требованиям обеспечения пожарной безопасности и доступности маломобильных групп населения к общественным объектам торговли и питания.

Функциональное использование объекта после реконструкции соответствует видам разрешенного использования земельного участка, определенным Правилами

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		16

землепользования и застройки города Смоленска и разрешенным предельным параметрам строительства (реконструкции).

Минимальное количество парковочных мест для индивидуального транспорта в границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210 принять в количестве 10 машино- мест.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части размещения необходимого количества парковочных мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020321:210 не нарушает права третьих лиц, не создает опасности причинения вреда для здоровья и жизни людей.

Распределение недостающих парковок параллельно ул. Дзержинского не нарушает общих требований к организации дорожного движения, установленных законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

Минимальную долю озелененной территории земельного участка под зданием общественного питания (ст.22 ПЗЗ) отклонить с 15% до 5,5 %.

На основе анализа данных, приведенных в разработанном проектном обосновании и при соблюдении градостроительных, технических регламентов, санитарных правил и нормативов, требований пожарной безопасности, параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов, расположенных в охрannой зоне памятников культурного и исторического наследия, указанное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) возможно.

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					424-02/2024-ПО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		18

Ситуационный план



Выкопировка из проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах ул. Дзержинского- ул. Пржевальского- ул. Кирилла и Мефодия -по территориальной зоне ОЖИ - ул. Октябрьской Революции.

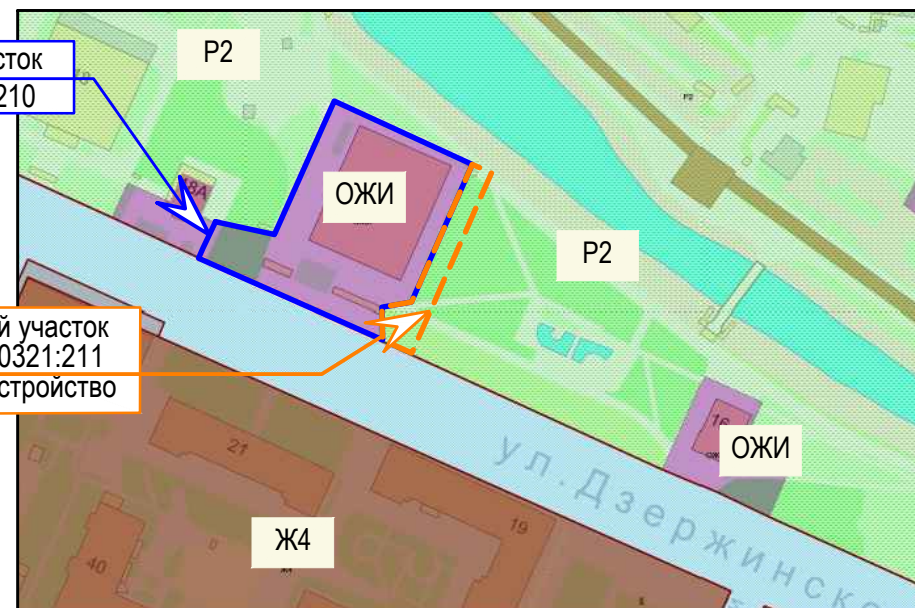


Вид разрешенного использования	
(41)	Благоустройство территории (12.0.2)
(23)	Объекты культурно- досуговой деятельности(3.6.1); Общественное питание (4.6)
с5	Сервитут для прохода через земельный участок 23



Выкопировка из Правил землепользования и застройки города Смоленска

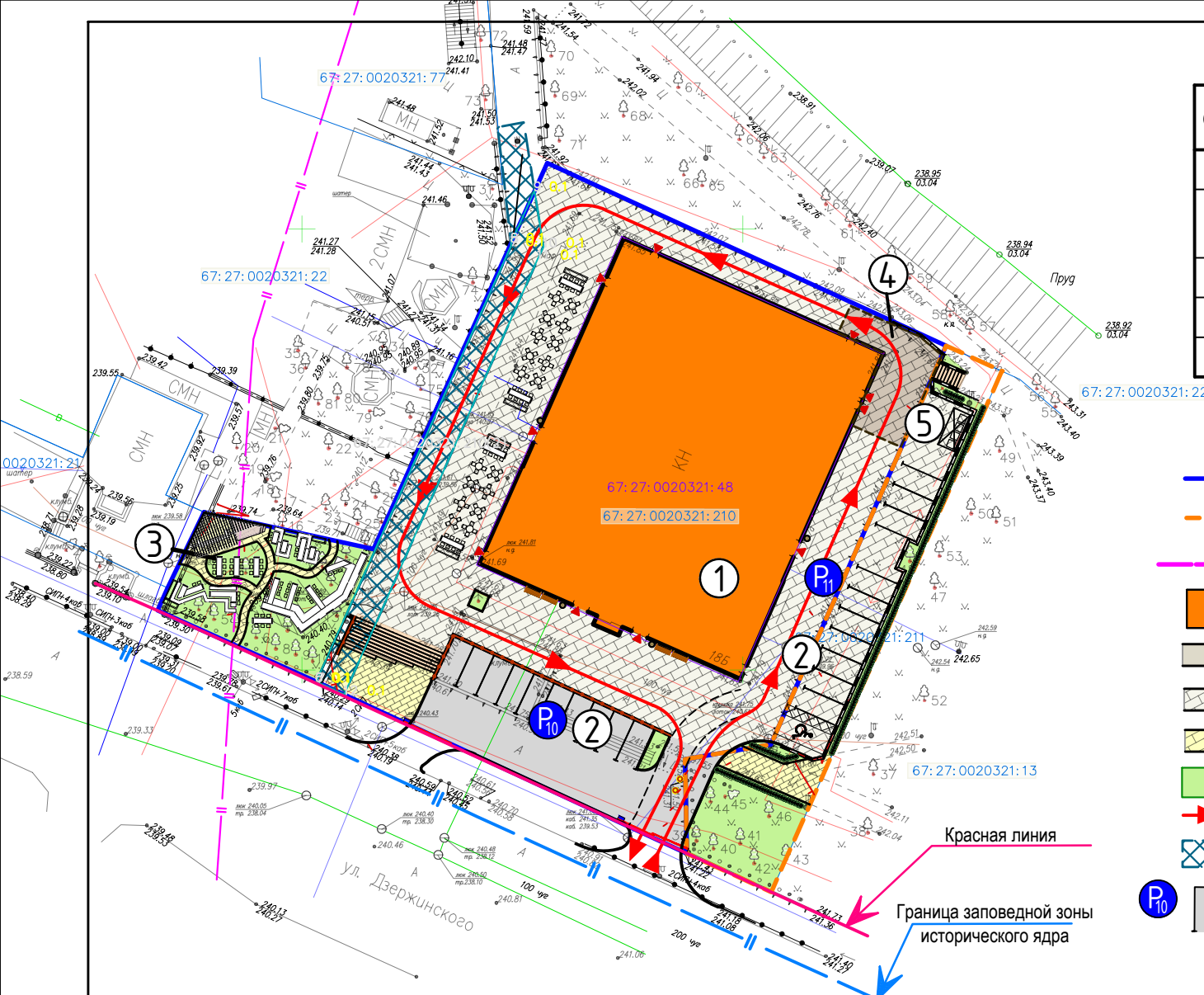
Земельный участок
67:27:0020321:210

Земельный участок
67:27:0020321:211
под благоустройство



- Территориальная зона ОЖИ
(Зона размещения объектов общественно- делового назначения исторического центра и жилых домов)
- Территориальная зона Р2
(Зона парков, скверов, набережных)
- Территории предусмотренные для комплексного развития

						424-02/2024			
						Проектное обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
ГАП	Обысова				2024		ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		
Разработа	Обысова				2024	Существующее положение. Сведения из градостроительной документации			



Экспликация зданий и площадок



Обозн.	Наименование	Ед.изм.	Площадь застройки
1	Фудхолл	м2	1306.00
2	Парковки индивидуального транспорта посетителей, в том числе 4 машино- места для маломобильных групп населения	м2	505.00
3	Летнее кафе	м2	198.00
4	Погрузочно- разгрузочная площадка	м2	90.00
5	Площадка для мусороконтейнеров	м2	9.00

Условные обозначения

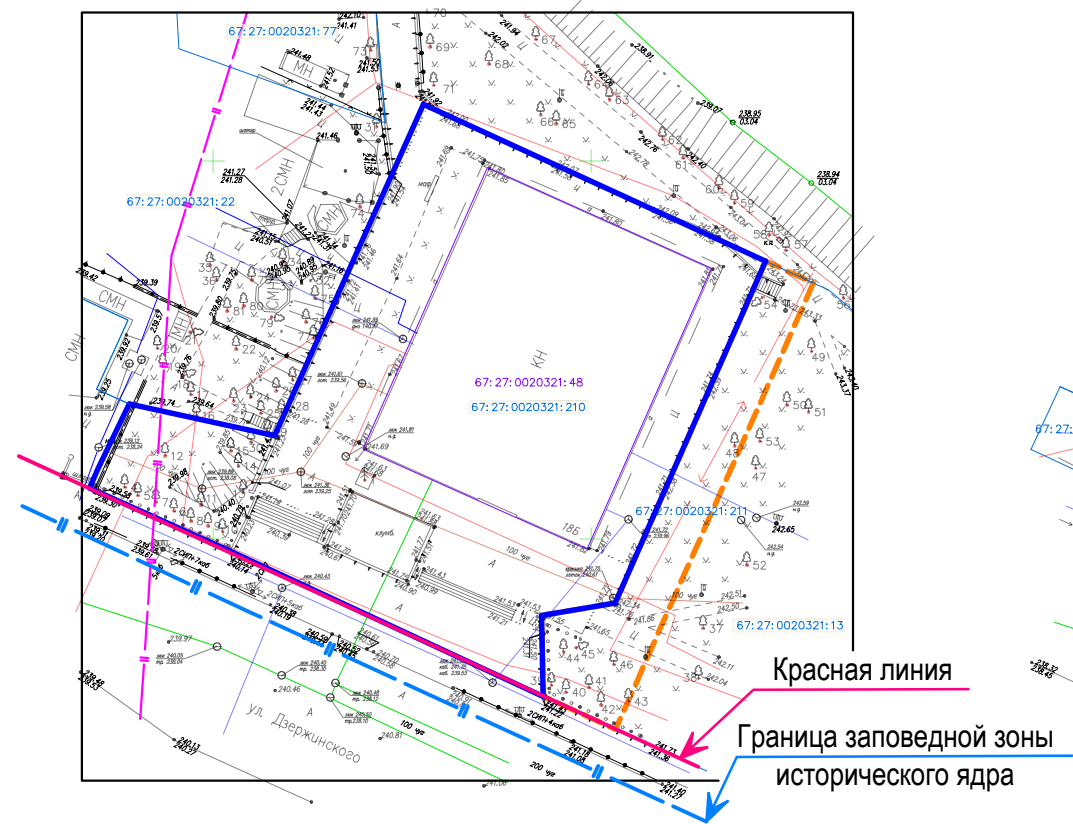
- Границы земельного участка в соответствии с градпланом
- Границы земельного участка, предоставленного в использование для благоустройства
- Границы охранной зоны телевизионной башни
- Реконструируемое здание
- Проектируемые асфальтобетонный проезд
- Проектируемое покрытие из брусчатки с возможностью проезда
- Проектируемое покрытие из брусчатки тротуара
- Участки озеленения
- Организация пожарного проезда
- Участок сервитута для прохода
- Проектируемые парковки индивидуального транспорта
- Организация машино-мест для парковки маломобильных групп

Технико - экономические показатели

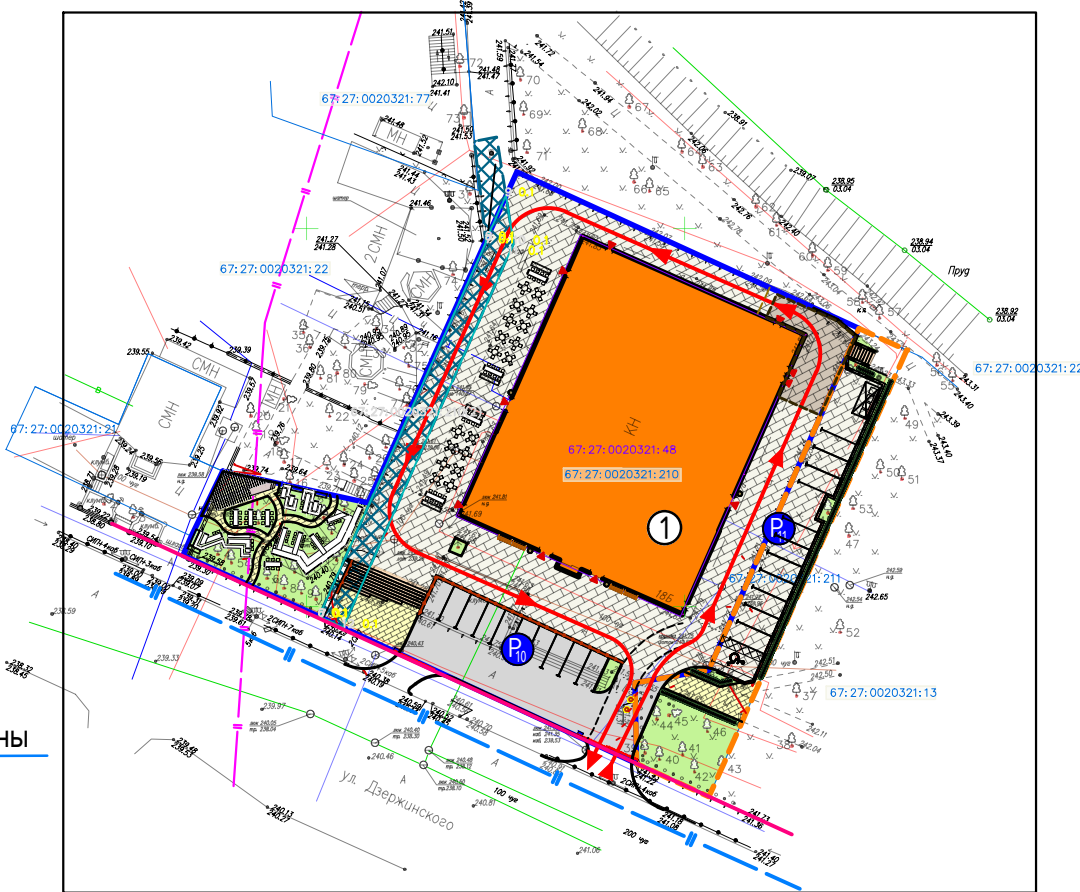
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	
1	Площадь участка	м2	3424.00	100%
2	Площадь застройки		1306.00	38%
3	Площадь покрытий		1928.00	56,5%
4	Площадь озеленения		190.00	5,5%

						424-02/2024			
						Проектное обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Планируемое решение	Стадия	Лист	Листов
							П	2	4
ГАП	Обысова				2024	Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000	ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		
Разработа	Обысова				2024				

Существующее состояние



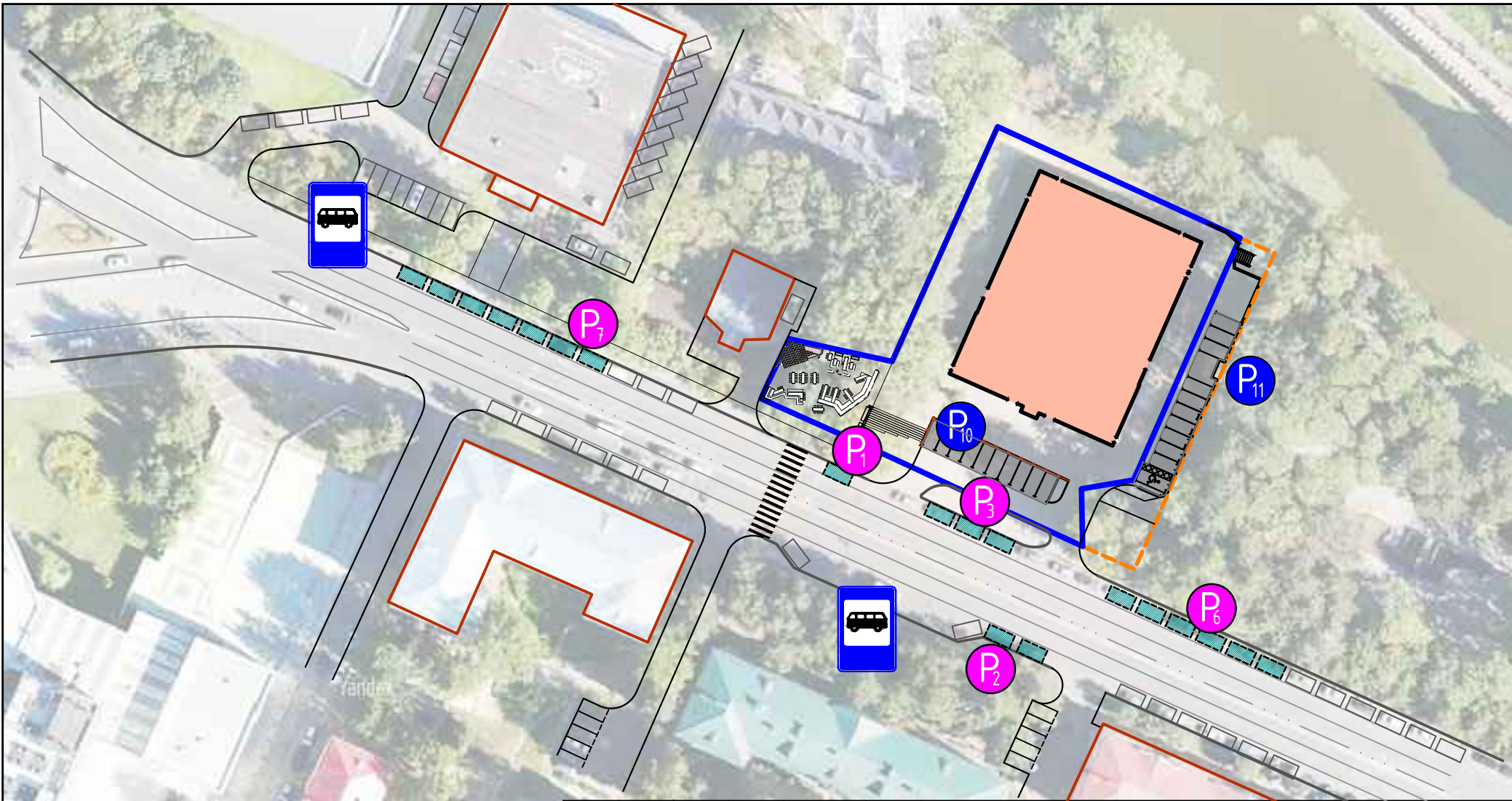
Планируемое решение



- Границы земельного участка в соответствии с градпланом
- Границы земельного участка, предоставленного в использование для благоустройства
- Границы охранной зоны телевизионной башни
- Реконструируемое здание

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Обысова			<i>Обысова</i>	2024
Разработал	Обысова			<i>Обысова</i>	2024

424-02/2024		
Проектное обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Стадия	Лист	Листов
П	3	4
Совмещенная схема планируемого решения и существующего состояния земельных участков. М 1:1000		
ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		



-- Существующие парковки



-- Парковки, размещаемые в границах отвода земельных участков 67:27:0020321:210 и 67:27:0020321:211



-- Условные участки распределения парковок по ул. Дзержинского



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Обысова			<i>Обысова</i>	2024
Разработал	Обысова			<i>Обысова</i>	2024

424-02/2024

Проектное обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

П	4	4
---	---	---

Схема распределения планируемых парковочных мест вдоль ул. Дзержинского. М 1:1000

ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"