

ИП Галкин Д.Ф.

Свидетельство СРО: №454-2017-324300288437-П-2 выданное А СРО "Брянское Региональное
Объединение Проектировщиков" 03.03.2017 г. ИНН 324300288437
ОГРН 317325600011085 ОКПО 0110457870

ОБОСНОВАНИЕ

возможности разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 по адресу: проспект Гагарина 19А г. Смоленск.

07/25

2025

ИП Галкин Д.Ф.

Свидетельство СРО: №454-2017-324300288437-П-2 выданное А СРО "Брянское Региональное Объединение Проектировщиков" 03.03.2017 г. ИНН 324300288437
ОГРН 317325600011085 ОКПО 0110457870

ОБОСНОВАНИЕ

возможности разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 по адресу: проспект Гагарина 19А г. Смоленск.

07/25

Разработал



Галкин Д.Ф.

2025

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

СОСТАВ ОБОСНОВАНИЯ

Обозначение	Наименование	Примечание
	СОСТАВ ОБОСНОВАНИЯ	1-2
	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
	Основание для разработки проектной документации	5
	1. Современное состояние рассматриваемой территории	5
	1.1 Расположение в структуре города	5
	1.2 Сведения о существующем использовании земельного участка	5
	1.3 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории	6
	1.4 Сведения об утвержденной градостроительной документации	6
	2. Обоснование возможности разрешения на отклонение от предельных параметров	6
	2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	6
	2.2 Сведения об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства	6
	2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	7
	2.4 Озеленение и благоустройство территории	
	2.5 Транспортная составляющая	
	2.6 Инженерная инфраструктура	
	3. Техничко-экономические показатели	
	4. Обеспечение требований пожарной безопасности	
	5. Обеспечение доступа маломобильных групп населения	
	6. Вывод	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	л.1 Ситуационный план	

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	07/25-ПЗ С			1

л.2 Схема планировочной организации земельного участка

л.3 Схема подъезда пожарной техники

ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист						
										Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
07/25-ПЗ С									2						

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре города

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 расположен в юго-восточной части города Смоленска, в квартале с городской застройкой вдоль проспекта Гагарина.

Адрес: проспект Гагарина 19А г. Смоленск.

С северной стороны граничит с участками существующих объектов общественного назначения.

С юго-восточной стороны граничит с участками существующих объектов различного назначения.

С западной стороны участок отделен красной линией от территории улично-дорожной сети.

1.2 Сведения о существующем использовании земельного участка

В настоящее время с 2010 года в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 расположен объект незавершенного строительства.

1.3 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030605:1063

Адрес: Российская федерация, Смоленская область, г. Смоленск проспект Гагарина 19А.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1926,00 м².

Вид разрешенного земельного участка: Гостиничное обслуживание, общественное питание.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Категория земель: Земли населенных пунктов.					
			Площадь земельного участка: 1926,00 м2.					
			Вид разрешенного земельного участка: Гостиничное обслуживание, общественное питание.					
						07/25 - ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			1

1.4 Сведения об утвержденной градостроительной документации

Согласно карты функциональных зон генерального плана г. Смоленска, рассматриваемая территория расположена в жилой зоне.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных 30.09.2021. земельный участок находится в территориальной зоне Ж4 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентами территориальной зоны ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоквартирными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Рассматриваемый земельный участок входит в границы территории утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Обоснование возможности разрешения на отклонение от предельных параметров

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Ввиду необходимости размещения объектов общественного питания в г. Смоленск на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 планируется реконструкция объекта незавершенного строительства под предприятие общественного питания (кафе).

Схема планировочной организации земельного участка (см. лист 1 Графическая часть) 67:27:0030605:1063 отражает проектное расположение объекта.

2.2 Сведения об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных 30.09.2021. земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 находится в территориальной зоне Ж4 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Отступ от границы земельного участка со стороны смежных участков – 3 метра.

Запрашиваемые отклонения от действующих градостроительных норм в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка обуслов-

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	07/25 - ПЗ			2

лены сложившейся ситуацией и местоположением фактически существующего объекта незавершенного строительства на земельном участке

Необходимо получить разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:

Проектом предусмотрено размещение здания без отступов от границы земельного участка с северной, южной, западной сторон.

2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Для данного объекта соблюдение санитарных и экологических условий не требуется.

2.4 Озеленение и благоустройство территории

Минимальная площадь озеленения земельного участка для размещения предприятия общественного питания (кафе) регламентируется ПЗЗ г. Смоленска. Статья 22, таблица 1 и должна составлять - не менее 15 %.

Схемой планировочной организации земельного участка (См. Графическую часть лист 1) предусмотрен - 21 % озеленения территории.

2.5 Транспортная составляющая

Основной въезд/выезд с земельного участка предусмотрен на второстепенную улицу, далее на проспект Гагарина.

Проектируемое здание в границах земельного участка обеспечено необходимым количеством машино/мест.

Минимальное количество машино/мест для предприятия общественного питания (кафе) регламентируется ПЗЗ г. Смоленска. Статья 23, таблица 2 и должна составлять - 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве.

Схемой планировочной организации земельного участка (См. Графическую часть лист 1) предусмотрено - 22 машино/места (в том числе 3 машино/места для МГН).

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №					07/25 - ПЗ		Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Ширина внутренних проездов – 6 метров.

2.6 Инженерная инфраструктура

Для обеспечения проектируемого объекта инженерной инфраструктурой, планируется прокладка новых инженерных сетей согласно технических условий.

3. Техничко-экономические показатели

N	Показатель	Ед. изм.	Количество	Баланс %
1	Площадь участка	м2	1926.00	100
2	Площадь застройки	м2	350.00	18
3	Площадь твердого покрытия	м2	1177.00	61
4	Площадь озеленения	м2	399,00	21

4. Обеспечение требований пожарной безопасности

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешных условий пожарных подразделений.

В соответствии с классом функциональной пожарной опасности. Проектируемое кафе относиться к классу ФЗ.2.

Проезд должен быть обеспечен с одной продольной стороны, ширина 3,5 м.

Подъезд пожарной техники обеспечен со стороны проспекта Гагарина.

В случае возникновения чрезвычайных ситуаций быстрая локализация пожара может быть обеспечена прибытием пожарного расчета, дислоцирующего в г. Смоленске по ул. Урицкого д.7 на базе пожарно-спасательной части отряда пожарно-спасательной службы Государственной противопожарной службы Главного управления МЧС России по Смоленской области.

5. Обеспечение доступа маломобильных групп населения

В проектируемом здании предусмотрены мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>В случае возникновения чрезвычайных ситуаций быстрая локализация пожара может быть обеспечена прибытием пожарного расчета, дислоцирующего в г. Смоленске по ул. Урицкого д.7 на базе пожарно-спасательной части отряда пожарно-спасательной службы Государственной противопожарной службы Главного управления МЧС России по Смоленской области.</p> <p>5. Обеспечение доступа маломобильных групп населения</p> <p>В проектируемом здании предусмотрены мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.</p>						
			07/25 - ПЗ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4

Схемой планировочной организации земельного участка (См. Графическую часть лист 1) предусмотрено- 22 машино/места (в том числе 3 машино/места для МГН).

6. Вывод

На основании анализа приведенных в данном обосновании материалов можно сделать следующие выводы:

1. В течении длительного времени (более 10 лет) на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 расположен объект незавершенного строительства;
2. Проектируемый объект не является источником негативного воздействия на окружающую среду;
3. Для проектируемого объекта выполняются требования пожарной безопасности;
4. Для проектируемого объекта выполняются требования для маломобильных групп населения;
5. В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных 30.09.2021. земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 находится в территориальной зоне Ж4 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности. Предприятие общественного питания является основным видом разрешенного использования.

В связи с вышеизложенным получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства **является возможным** в части:

1. **Размещение здания без отступов от границы земельного участка с северной, южной, западной сторон.**

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров не причинит ущерб и не нарушит законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов, а также не повлечет за собой ухудшение условий безопасного проживания жителей прилегающих территорий.

На земельном участке не предполагается строительство объектов с применением производственных и технологических процессов с выбросом вредных веществ в окружающую среду.

При предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров обеспечивается требование технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

Ив. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	07/25 - ПЗ			5

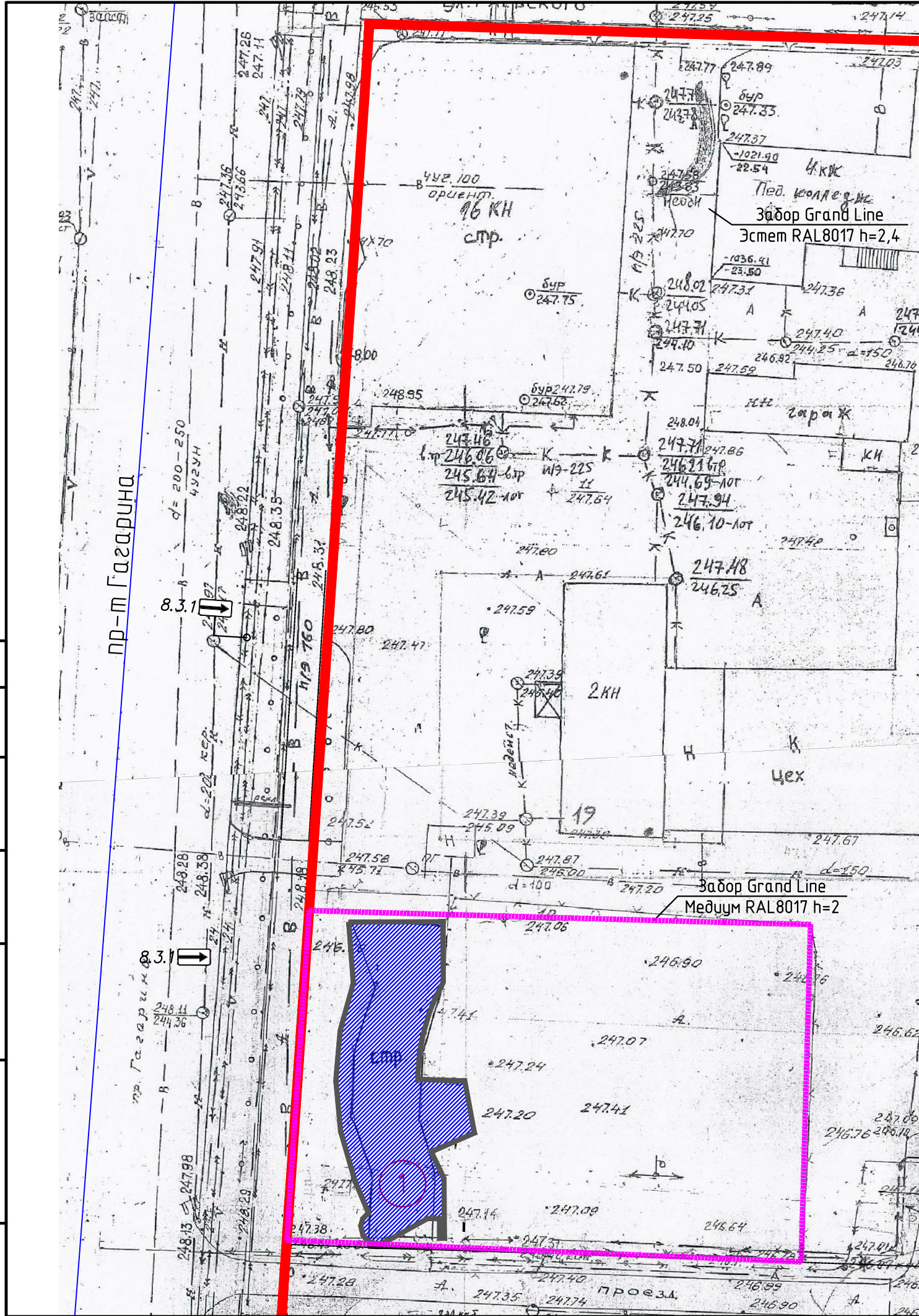
Г р а ф и ч е с к а я ч а с т ь

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии существующие
- Граница земельного участка
- Объект незавершенного строительства

						07/25-ПЗУ		
						Реконструкция объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19А в г. Смоленск под кафе		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция	Стадия	Лист
Разработал	Галкин						Р	1
						Ситуационный план	ИП Галкин Д.Ф.	



ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	Всего	
				зда- ния	все- го	здания	всего	квартир			всего
1	Проектируемое здание (Кафе)	4	1	-	-	350.00	350.00	1050.00	1050.00	2055.00	2055.00

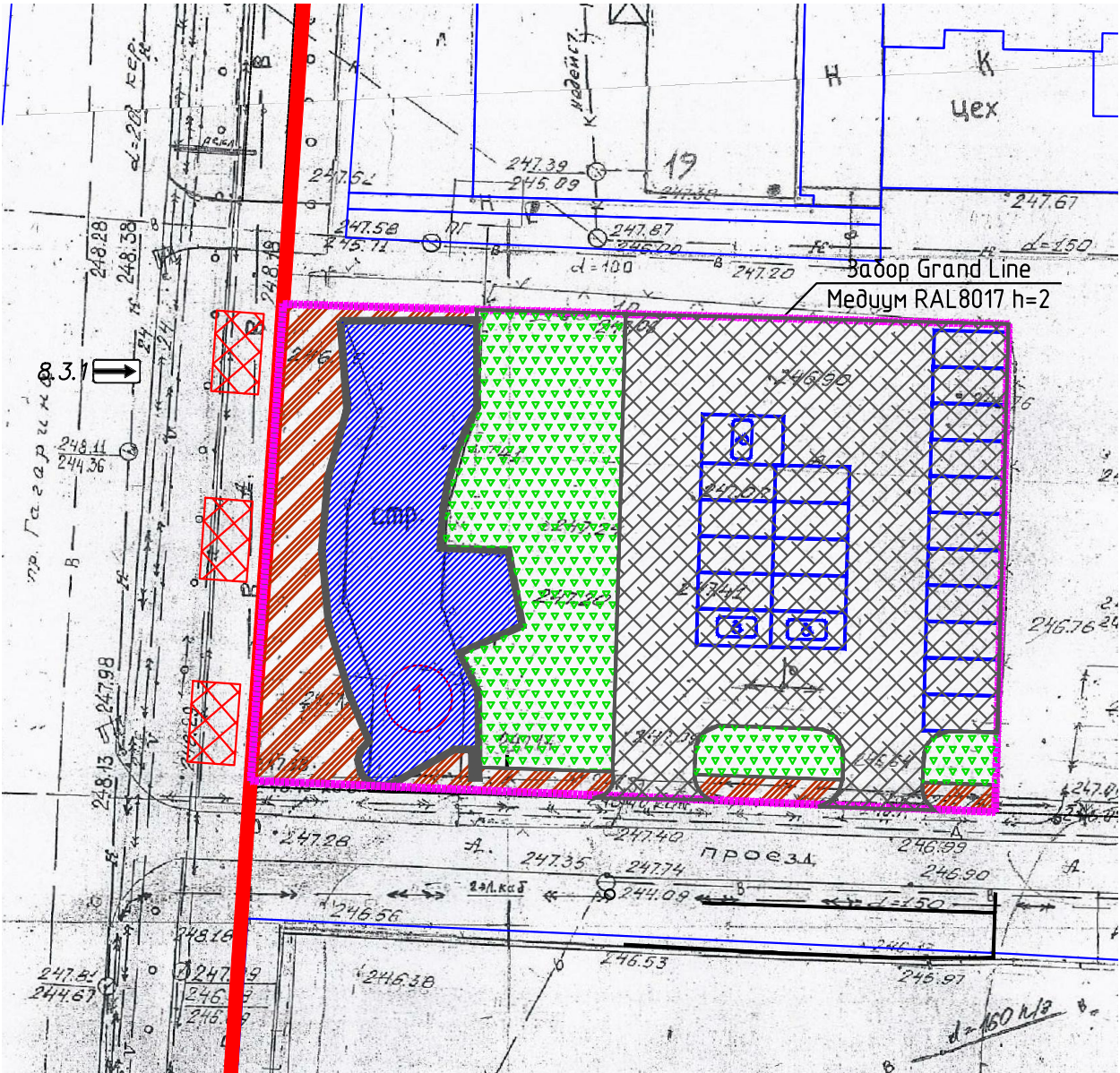
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВНЕПЛОЩАЖНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

Наименование	Значение показателей	
	В натуральном выражении,м2	В процентах
Площадь земельного участка, м2	1926.00	100
Площадь застройки, м2	350.00	18
Площадь твердого покрытия, м2	1177.00	61
Площадь озеленения,м2	399.00	21
Количество машино/мест	22	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Красные линии существующие
-  Граница земельного участка
-  Проектируемое здание
-  Проезды
-  Тропуары
-  Озеленение
-  Зона допустимого размещения объекта
-  Парковочные места для МГН

						07/25-ПЗУ			
						Реконструкция объекта незавершенного строительства расположенного по проспекту Гагарина 19А в г. Смоленск под кафе			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галкин						Р	2	
						Схема планировочной организации змельного участка	ИП Галкин Д.Ф.		






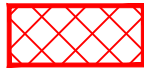
ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	Всего
					здания	всего	квартир	всего		
1	Проектируемое здание (Кафе)	4	1	-	-	350.00	350.00	1050.00	1050.00	2055.00

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВНЕПЛОЩАЖОЧНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

Наименование	Значение показателей	
	В натуральном выражении, м2	В процентах
Площадь земельного участка, м2	1926.00	100
Площадь застройки, м2	350.00	18
Площадь твердого покрытия, м2	1177.00	61
Площадь озеленения, м2	399.00	21
Количество машино/мест	22	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Красные линии существующие
-  Граница земельного участка
-  Проектируемое здание
-  Место подъезда пожарной техники

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

07/25-ПЗУ

Реконструкция объекта незавершенного строительства
расположенного по проспекту Гагарина 19А
в г. Смоленск под кафе

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата
Разработал Галкин Д.Ф.

Реконструкция

Стадия Лист Листов
Р 3

Схема подъезда пожарной техники

ИП Галкин Д.Ф.