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 предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка 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 предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030605:1063 по адресу: проспект Гагарина 19А г. Смоленск.

07/25

Разработал Галкин Д.Ф.

2025

Взам. инв. №
Подпись и дата
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 предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	6
	2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	6
	2.2 Сведения о возможности на условно-разрешенный вид использования земельного участка	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. Технико-экономические показатели	
	4. Обеспечение требований пожарной безопасности	
	5. Обеспечение доступа маломобильных групп населения	
	6. Вывод	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	л.1 Ситуационный план	

	л.2 Схема планировочной организации земельного участка	
	л.3 Схема подъезда пожарной техники	
	ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ	
	Выписка из ЕГРН на земельный участок	

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.

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 находиться в территориальной зоне Ж4 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентами территориальной зоны Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

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

2. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

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 о возможности предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж4 – зоне застройки жилыми домами смешанной этажности. Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентами территориальной зоны Ж3 – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Согласно регламентам территориальной зоны Ж3 вид разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) относится к основным видам разрешенного использования при условии соблюдения дополнительных предельных параметров:

1. объекты капитального строительства с видом разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования. В соответствии с данными проекта планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы Урицкого – улицы Тенишевой – улицы Кирова, утвержденного Постановлением Администрации города Смоленска от 29.10.2012 № 1907-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева; в границах улицы Николаева – проспекта Гагарина – улицы Кирова – 1-го Краснинского переулка; в границах проспекта Гагарина – улицы Урицкого – улицы Тенишевой – улицы Кирова», рассматриваемый земельный участок примыкает к красным линиям улиц.

2. объекты капитального строительства с видом разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Общая площадь планируемого объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке более 1000 кв. м (1050 кв. м). Вид разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) относится к условно разрешенным видам.

Необходимо получить разрешениями на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030605:1063:

Проектом предусмотрено размещение предприятия общественного питания общей площадью более 1000 м2.

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).

Ширина внутренних проездов – 6 метров.

2.6 Инженерная инфраструктура

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

3. Технико-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 Ф3.2.

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

Подьезд 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 здание предусмотрены мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

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 находиться в территориальной зоне Ж4 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

В связи с вышеизложенным получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030605:1063, является возможным в части:

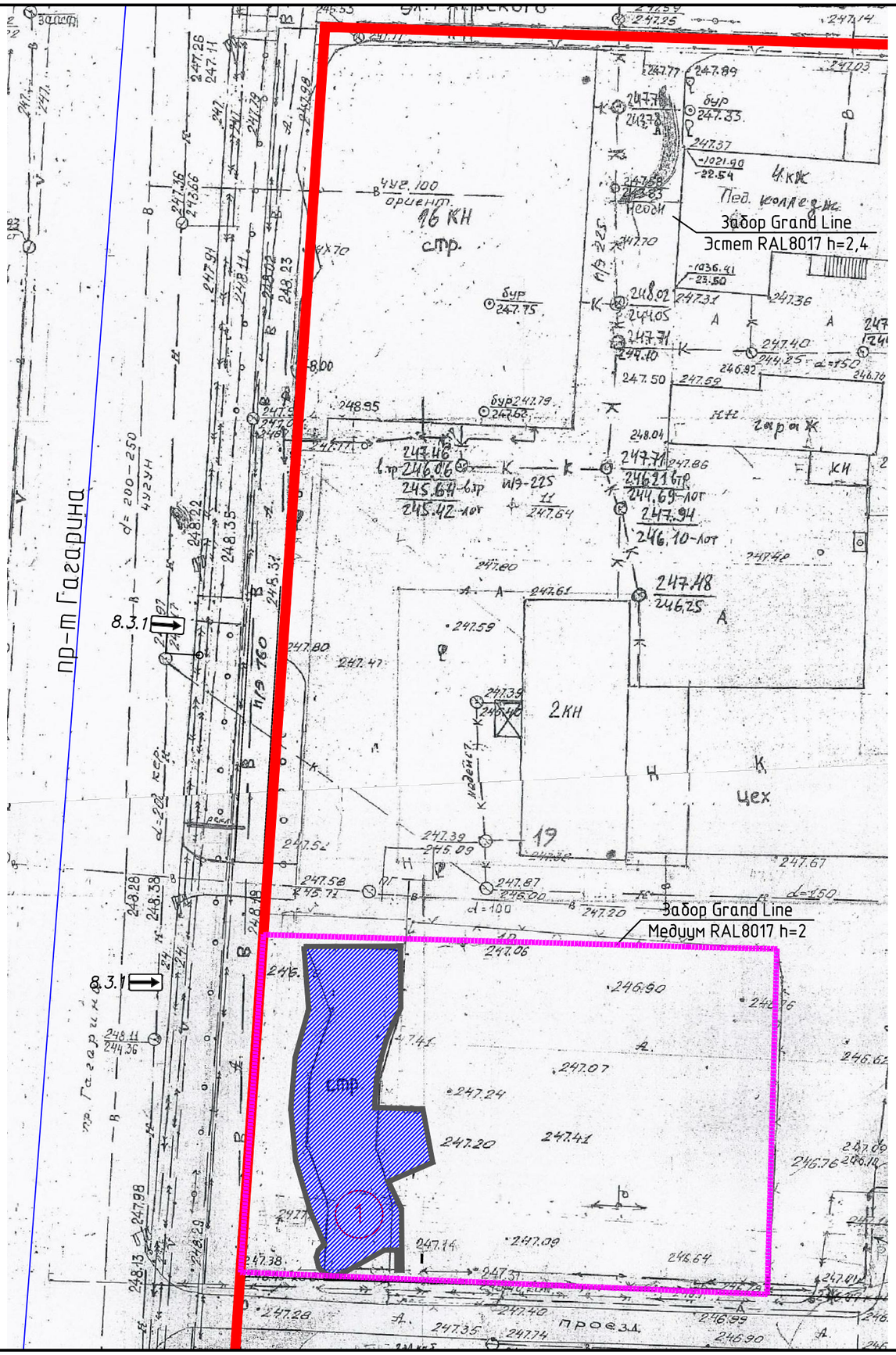
разместить предприятие общественного питания общей площадью более 1000 м2

Испрашиваемое Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 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 условно разрешенный вид использования земельного участка обеспечивается требование технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской федерации.

Г р а ф и ч е с к а я ч а с т ь


пр-т Гагарина
Забор Grand Line
Эстет RAL8017 h=2,4
Забор Grand Line
Медиум RAL8017 h=2
стр
2КН
Цех
8.3.1
8.3.1
Ограждение
Ограждение
Ограждение



ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая			
				здания	всего	здания	всего	квартир	всего	здания	Всего
1	Проектируемое здание (Кафе)	4	1	–	–	350.00	350.00	1050.00	1050.00	2055.00	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
Колличество машино/мест	22	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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

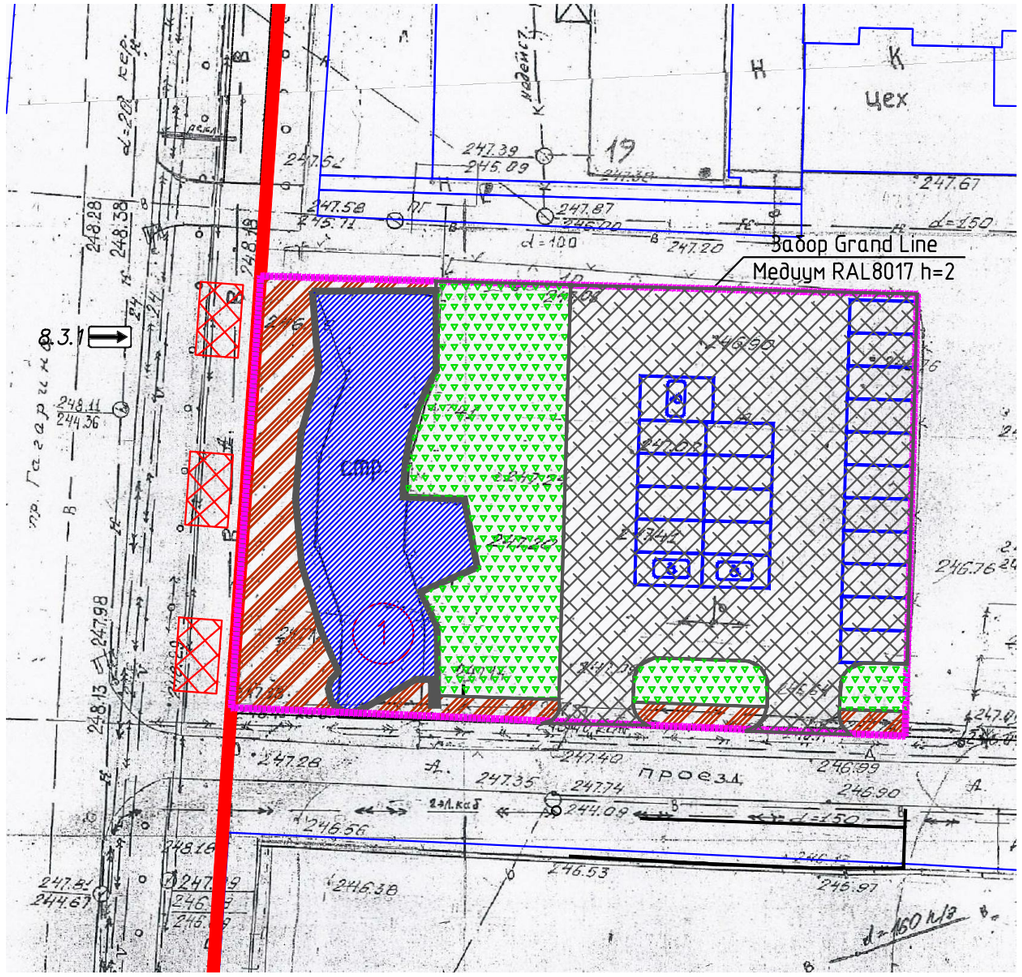
Формат А3

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.



ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07/25-ПЗУ			
						Реконструкция объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19А в г. Смоленск под кафе			
Разработал		Галкин				Реконструкция	Стадия	Лист	Листов
							Р	3	
						Схема подъезда пожарной техники	ИП Галкин Д. Ф.		

Формат А3