

**Автономная некоммерческая организация
«ЗОДЧИЙ» архитектурно – проектная мастерская
(АНО «ЗОДЧИЙ» АПМ)**

ИНН 6731047936, КПП 673101001

214018, г. Смоленск, ул. Раевского, д. 2а, тел./факс E-mail: zodchiysm@rambler.ru

Проектное обоснование

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
в части размещения объекта
«РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ДОМА (4 кв.)
ПОД АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ
СО ВСТРОЕННОЙ АВТОСТОЯНКОЙ
ПО УЛ. ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 8А В Г. СМОЛЕНСКЕ»
на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020318:177
в соответствии с разрешенными видами использования для зоны ОЖИ
(Зона размещения объектов общественно-делового назначения
исторического центра и жилых домов): «деловое управление, код 4.1».**

Смоленск 2025 г.

**Автономная некоммерческая организация
«ЗОДЧИЙ» архитектурно – проектная мастерская
(АНО «ЗОДЧИЙ» АПМ)**

ИНН 6731047936, КПП 673101001

214018, г. Смоленск, ул. Раевского, д. 2а, тел./факс E-mail: zodchiysm@rambler.ru

Договор №

Заказчик: гр-н Судовский Д.

Проектное обоснование

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
в части размещения объекта
**«РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ДОМА (4 кв.)
ПОД АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ
СО ВСТРОЕННОЙ АВТОСТОЯНКОЙ
ПО УЛ. ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 8А В Г. СМОЛЕНСКЕ»**
на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020318:177
в соответствии с разрешенными видами использования для зоны ОЖИ
(Зона размещения объектов общественно-делового назначения
исторического центра и жилых домов): «деловое управление, код 4.1».

Директор

Б. Г. Аптекин

ГАП

А.Ч. Калиновский

Смоленск 2025 г.

										1	
Обозначение			Наименование					Примечание			
□С			Содержание					1 – 2			
□ПЗ			Пояснительная записка					3 – 6			
□ТЭП			Технико-экономические показатели.					7			
			Исходные данные :								
			Градостроительный план участка №РФ-67-2-02-0-00-2023-8178 от 30.11.2023 г.					8 листов			
			Выкопировка из ПЗЗ г. Смоленска					1 лист			
			Выкопировка из Проекта планировки					1 лист			
			Историко-культурная экспертиза 2010 г.					5 листов			
			Письмо департамента по культуре и туризму от 16.04.2013 г. №1701/06					1 лист			
			Письмо департамента по культуре от 23.03.2011 г. №748/08					2 листа			
			Демонстрационные материалы:								
			Общий вид здания в контексте застройки					4 листа			
			Фотомонтаж в контексте застройки					1 лист			
			Графическая часть :								
			Чертежи марки ГП:								
			Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					ГП – 1			
			Схема отступов проектируемого объекта от границ участка. М 1:500					ГП – 2			
			Чертежи марки АР:								
			Фасад в осях 9 □1/0. М 1:100.					АР – 1			
			Фасад в осях А – Ж. М 1:100.					АР – 2			
			Фасад в осях 1/0 – 9 .М 1:100.					АР – 3			
			Фасад в осях Ж – А. М 1:100.					АР – 4			
			Разрез 1 – 1. М 1:100.					АР – 5			
			План автостоянки. М 1:100					АР – 10			
			План 1 этажа. М 1:100					АР – 11			
						– С					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Калиновский		<i>А.В.Вини</i>					ТЭО	1	2
ГИП											
Разработал		Калиновский		<i>А.В.Вини</i>					АНО «ЗОДЧИЙ» АПМ		

[illegible]

						- [Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Да-		2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения объекта «РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ДОМА (4 кв.) ПОД АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ СО ВСТРОЕННОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 8А В Г. СМОЛЕНСКЕ» на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020318:177 в соответствии с разрешенными видами использования для зоны ОЖИ (Зона размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов): «деловое управление, код 4.1».

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства выполнено в развитие Технико-экономического обоснования реконструкции жилого дома (4 кв.) под административное здание со встроенной автостоянкой по ул. Октябрьской революции, д. 8а в г. Смоленске, разработанного ИП Архитектор Калиновский А.Ч. в 2025 г.

Цели обоснования:

1. Определение возможности строительства административного здания со встроенной автостоянкой с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния менее 3,0 м с южной и восточной сторон (при норме 3,0 м), в соответствии с разрешенным видом использования для зоны ОЖИ.
2. Определение возможности строительства административного здания со встроенной автостоянкой с отклонением от предельно допустимых параметров в части озеленения территории – 13% (при норме 15%), в соответствии с разрешенным видом использования для зоны ОЖИ.

Установлено:

Земельный участок по ул. Октябрьской революции, 8а – статус: учтенный, категория земель: земли населенных пунктов; форма собственности: частная собственность; площадь: 1821 м²; разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка; кадастровый номер 67:27:0020318:177, являющийся общедолевой собственностью владельцев жилого дома, расположенного на участке.

На участке расположено недействующее здание 4-х квартирного жилого дома; форма собственности: частная собственность; площадь: 86,1 кв.м; этажность– 2; статус: учтенный, категория земель: земли населенных пунктов; наименование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка; форма собственности: частная собственность; зарегистрированное за Судовским Дмитрием Геннадиевичем и Цюрупой Павлом Дмитриевичем в пропорциональных площади долей.

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм) и положениям Градостроительного плана участка №РФ-67-2-02-0-00-2023-8178 нормативные отступы здания от границ участка составляют 3,00 м (ст. 19, п. 2). Отступ здания от границ участка по ул. Октябрьской революции, – 4,00 м

Современное состояние:



На участке расположено кирпичное 2-этажное здание многоквартирного жилого дома, выведенное из эксплуатации, в настоящее время пустующее. Конструкции: стены кирпичные, покрытие из сборных железобетонных плит, кровля плоская. Габариты здания 21,50 x 9,20 x h 6,50 м. Согласно намерения собственника подлежит реконструкции.

Градостроительные регламенты. Проект планировки территории

На территорию расположения проектируемого объекта разработан Проект планировки и межевания территории. Утвержден Постановлением Администрации г. Смоленска №1488-адм. 25.05.2022 г. В проекте планировки проектируемый объект зафиксирован как Многоквартирный жилой дом со встроенной парковкой на земельном участке площадью 1821 м².

Проектом предполагается изменить вид разрешенного использования на «деловое управление, код 4.1» в соответствии с основными видами разрешенного использования для зоны ОЖИ.

–ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
ГАП		Калиновский						
ГИП						Пояснительная записка		
Выполнил		Калиновский						
						Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
						ТЭО	1	4
						АНО «ЗОДЧИЙ» АПМ		

Наименование	Показатель	Примечание
Площадь участка	1821 м ²	По кадастру
Этажность	3	
Количество этажей	4	
Площадь общая	2511,94 м ²	
В том числе: 1 этаж	599,74 м ²	
2 этаж	612,52 м ²	
3 этаж	614,55 м ²	
Подвальный этаж (встроенная автостоянка)	685,13 м ²	
Площадь полезная	2195,08 м ²	
В том числе: 1 этаж	534,80 м ²	
2 этаж	550,71 м ²	
3 этаж	554,18 м ²	
Подвальный этаж (встроенная автостоянка)	555,39 м ²	
Площадь расчетная	1903,56 м ²	
В том числе: 1 этаж	423,37 м ²	
2 этаж	458,13 м ²	
3 этаж	470,02 м ²	
Подвальный этаж (встроенная автостоянка)	552,04 м ²	
Площадь застройки	762,03 м ²	
Площадь летних помещений (лоджии МГН)	8,71 м ²	
Строительный объем всего,	10177,95 м ³	
В т. ч. – выше отм. 0,000	7883,76 м ³	
– ниже отм. 0,000	2294,19 м ³	
Площадь офисных помещений	1297,50 м ²	
Количество работающих	145 чел	9 м ² /чел
Площадь встроенной автостоянки	542,22 + 65,56 м ²	+ рампа
Количество автомест	18 автомест	– встроенная

						–ТЭП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Технико-экономические показатели		
ГАП		Калиновский		<i>А.В.Велицкий</i>				
ГИП								
Выполнил		Калиновский		<i>А.В.Велицкий</i>				
						Стадия	Лист	Листов
						ТЭО	1	1
						АНО «ЗОДЧИЙ» АПМ		



Главный архитектор проекта: Калиновский А.Ч.

3D-визуализация: архитектор Холодкова О.С.



Главный архитектор проекта: Калиновский А.Ч.

3D-визуализация: архитектор Холодкова О.С.



Главный архитектор проекта: Калиновский А.Ч.

3D-визуализация: архитектор Холодкова О.С.



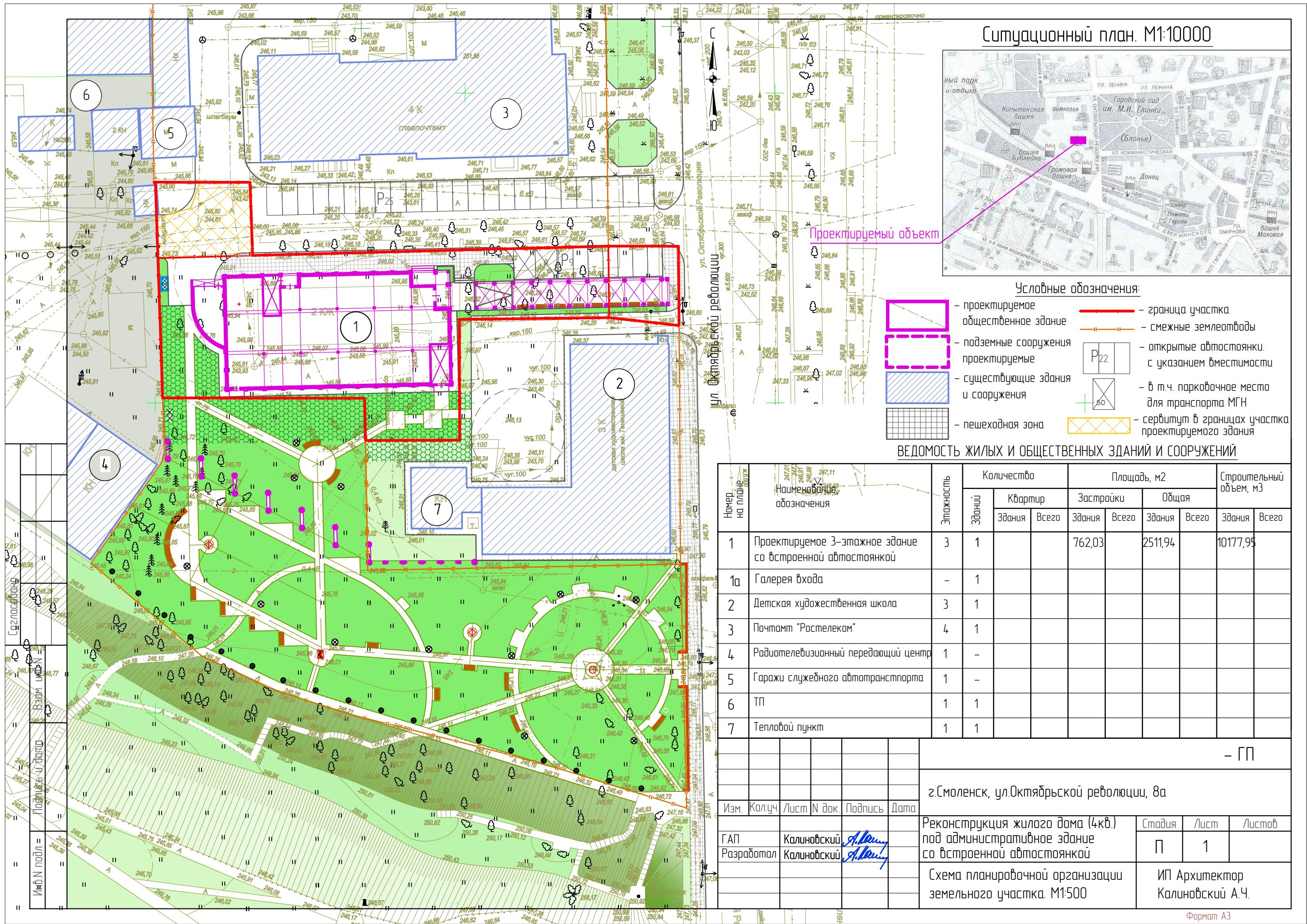
Главный архитектор проекта: Калиновский А.Ч.

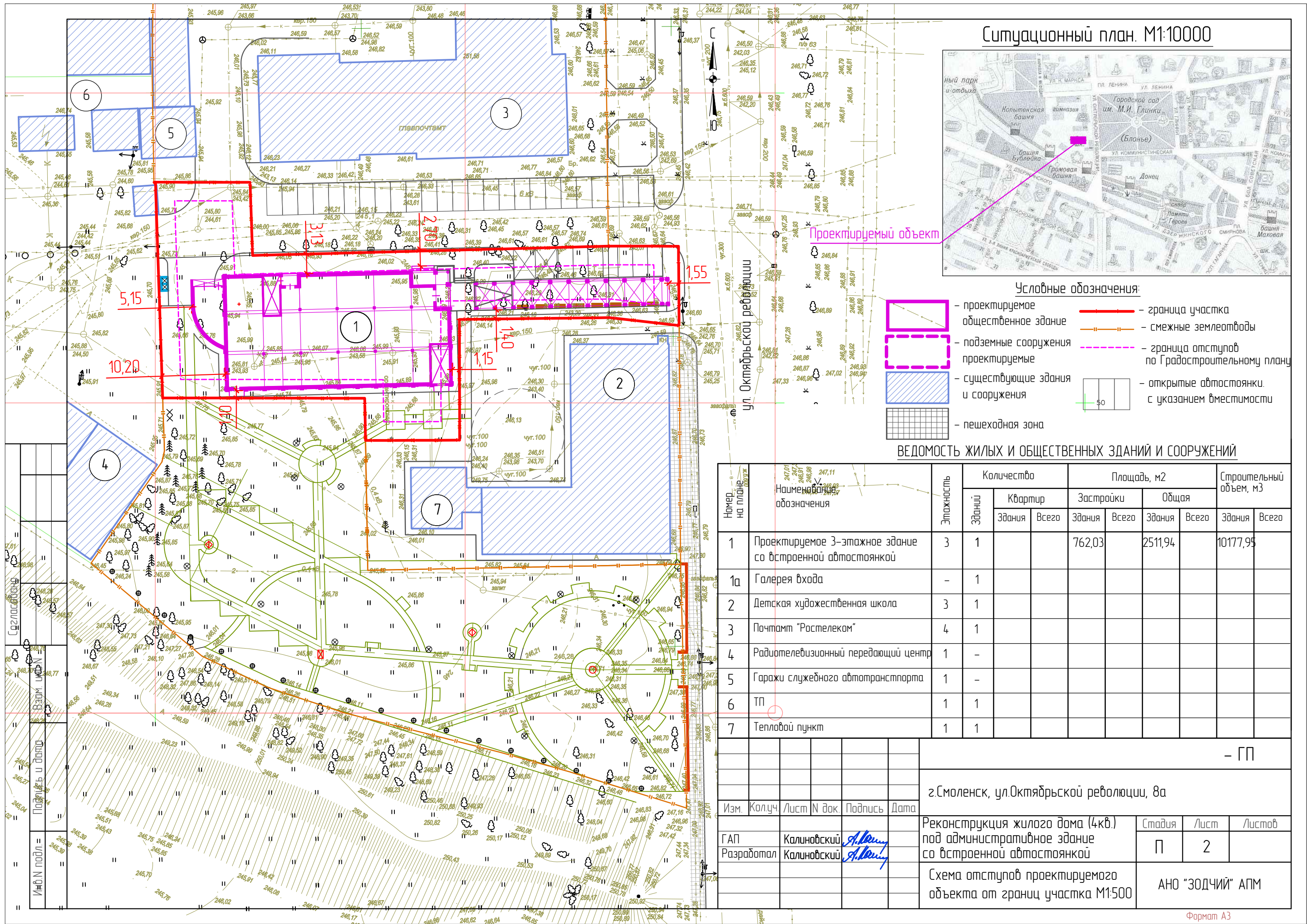
3D-визуализация: архитектор Холодкова О.С.

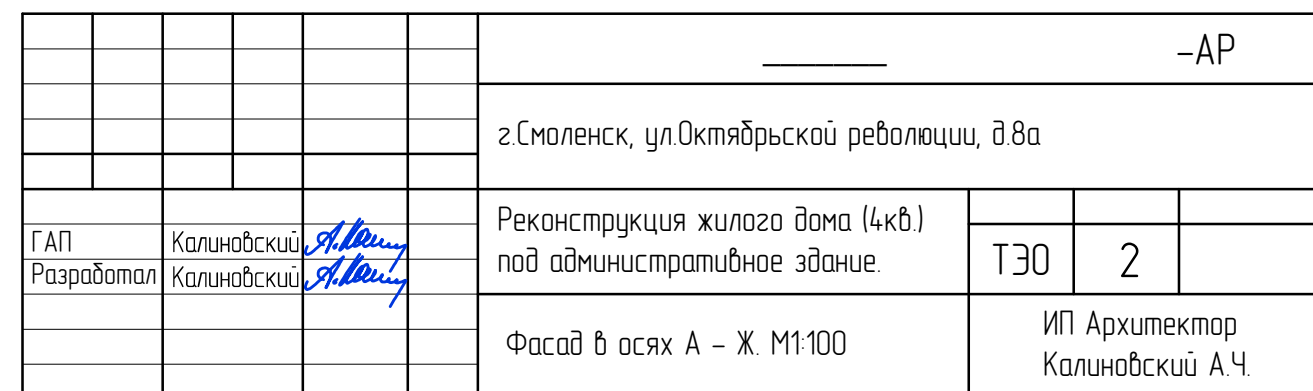


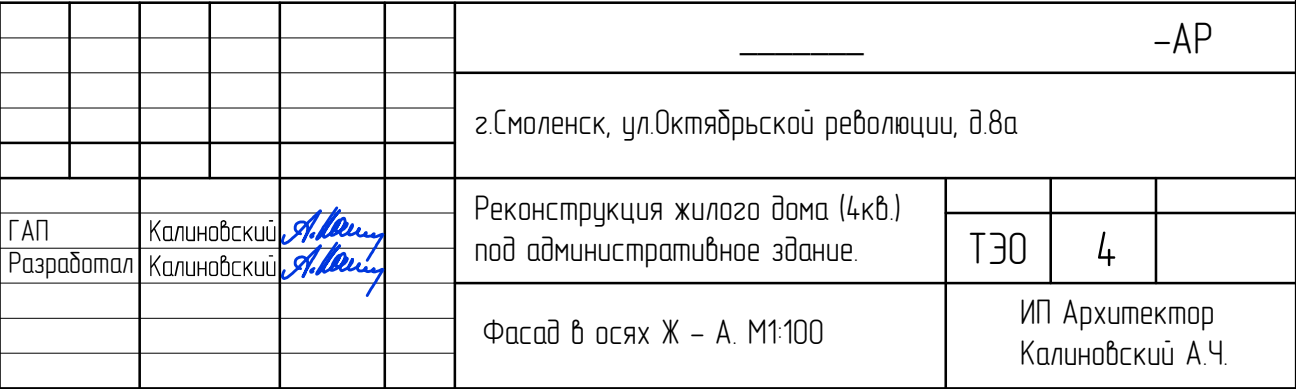
Главный архитектор проекта: Калиновский А.Ч.

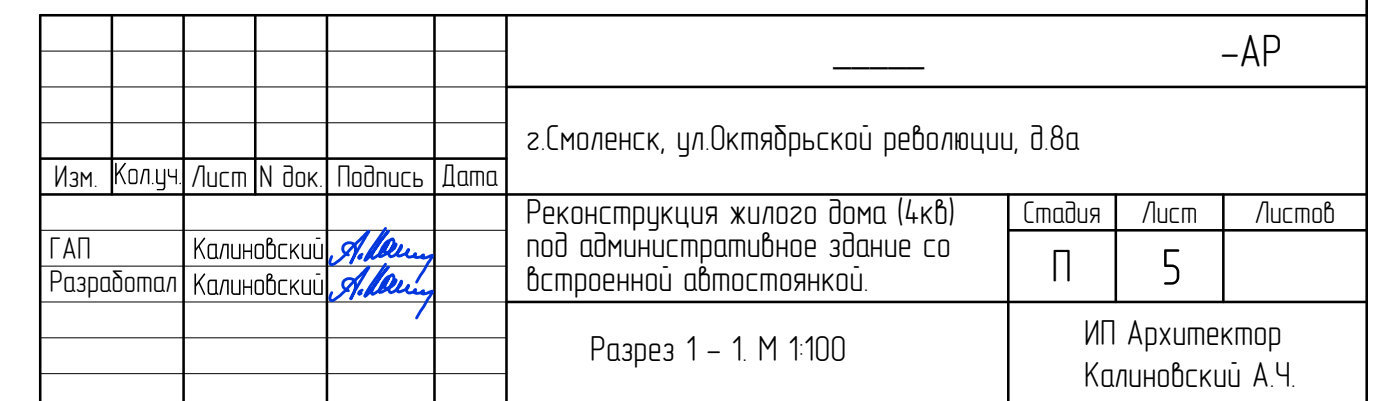
3D-визуализация: архитектор Холодкова О.С.

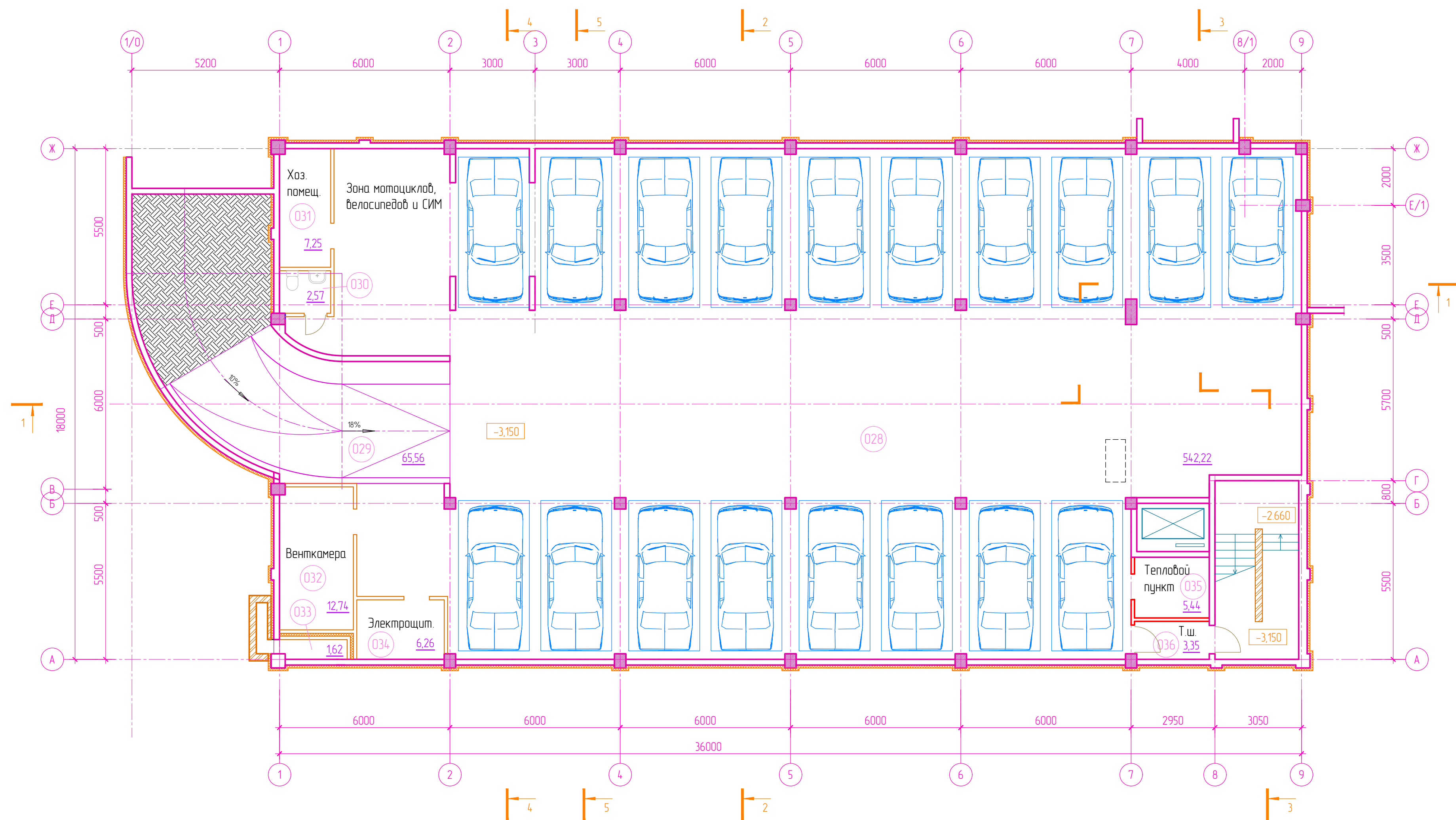






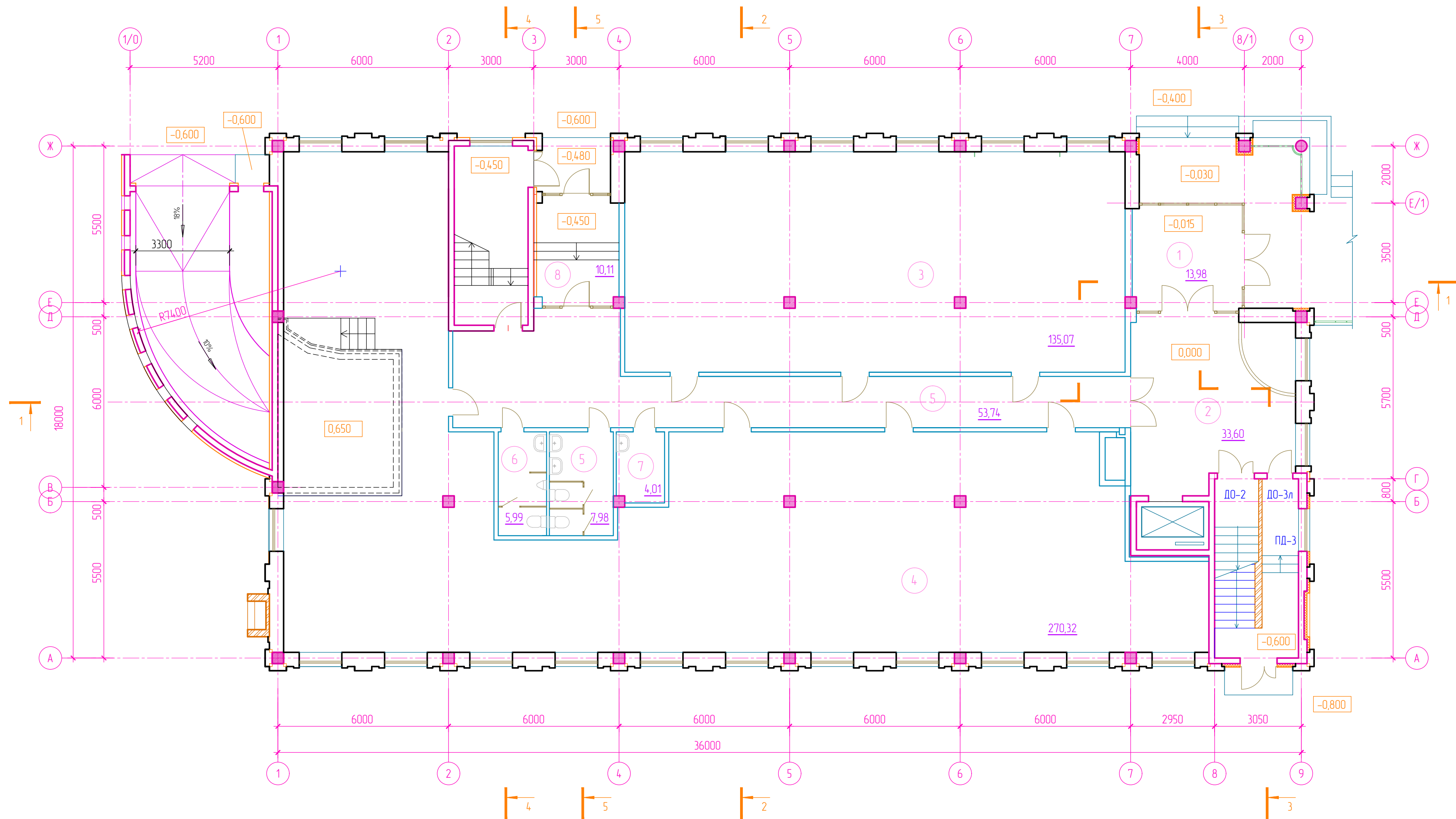






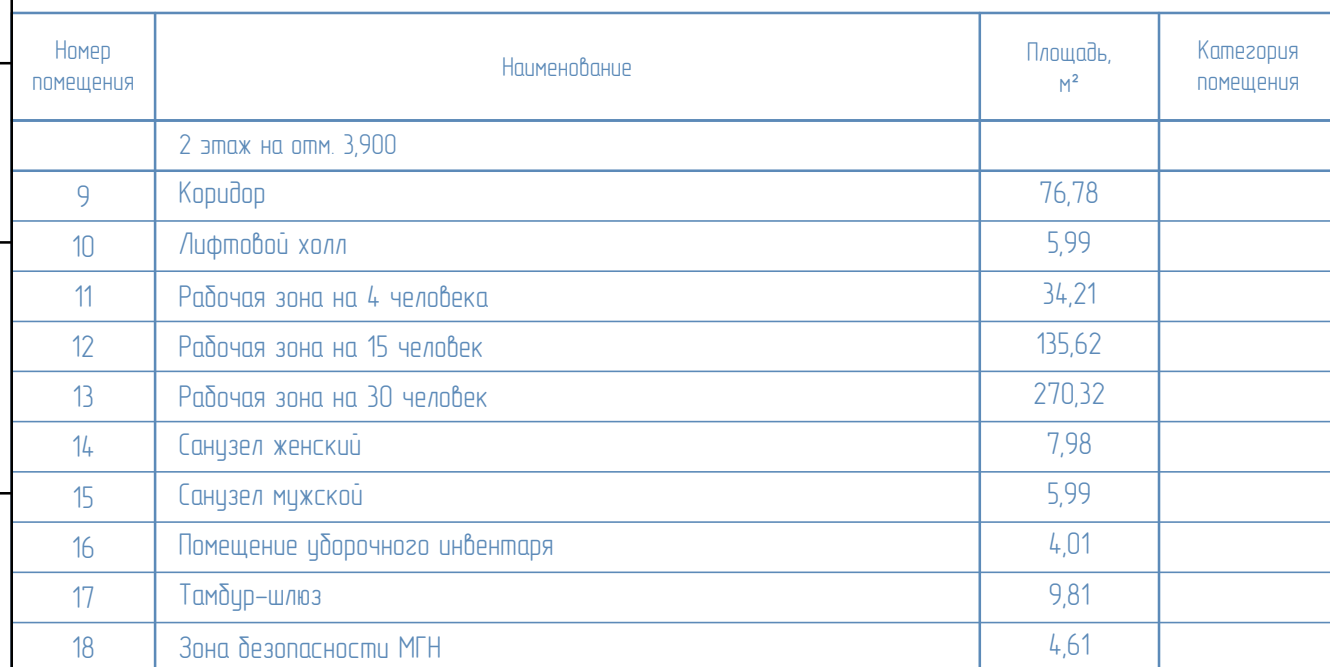
Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Категория помещения
	Встроенная автостоянка на 18 автомест		
028	Автостоянка на 18 автомест	542,22	
029	Рампа	65,56	
030	Санузел	2,57	
031	Хозяйственное помещение	7,25	
032	Венткамера	12,74	
033	Фаркамера	1,62	
034	Электрощитовая	6,26	
035	Тепловой пункт	5,44	
036	Тамбур-шлюз	3,35	

						-АР		
						г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 8а		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Реконструкция жилого дома (4кв) под административное здание со встроенной автостоянкой.	Стадия	Лист
ГАП	Калиновский	1		А.И. Калиновский		План автостоянки на отм. -3,150. М1:100	П	10
Разработал	Калиновский	1		А.И. Калиновский				
						ИП Архитектор Калиновский А.И.		



Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Категория помещения
	1 этаж на отм. 0,000		
1	Тамбур	9,06	
2	Вестибюль	31,00	
3	Рабочая зона на 15 человек	135,07	
4	Рабочая зона на 30 человек	270,32	
5	Санузел женский	7,98	
6	Санузел мужской	5,99	
7	Помещение уборочного инвентаря	4,01	
8	Тамбур	10,11	

						_____ -АР			
						г.Смоленск, ул.Октябрьской революции, д.8а			
Изм.	Колуч	Лист	N док.	Подпись	Дата	Реконструкция жилого дома (4кв) под административное здание со встроенной адпостоянкой.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Калиновский			<i>А.И. Калинин</i>			П	11	
Разработал	Калиновский			<i>А.И. Калинин</i>		План 1 этажа на отм. 0,000. М1:100	ИП Архитектор Калиновский А.Ч.		



Формат А2

