

Проектная документация

Многоквартирный жилой дом с помещениями
общественного назначения и автостоянкой
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск,
пер. Колхозный

Технико-экономическое обоснование
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства

01-2026 - ТЭО

Общество с ограниченной ответственностью "Третья линия"
Свидетельство № 0042-2012-6731057719-П-3, выдано некоммерческим партнерством
саморегулируемой организацией «Объединение смоленских проектировщиков»

Проектная документация

Многоквартирный жилой дом с помещениями
общественного назначения и автостоянкой
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск
пер. Колхозный

Технико-экономическое обоснование
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства

01-2026 - ТЭО

Генеральный директор

Лазаренков М.Е.

Смоленск 2026 г.

Инв. № подл.						03.2016	Взам. Инв. №							
						01-2026-ТЭО.СР								
Изм.		Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата								
ГИП.				Лазаренков				Состав раздела				Стадия	Лист	Листов
Выполнил				Ковалев								П	2	
												ООО «Третья линия»		
Н.контр				Лазаренков										

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Проект «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Колхозный» разработан на основании задания на проектирование и правил застройки и землепользования города Смоленска.

Схема планировочной организации разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Геокомпани» в 2023 г.

Участок находится в городе Смоленск по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Колхозный, (кадастровый номер 67:27:0020819:412). Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). На западе участок примыкает к Реадовскому парку, с других сторон окружен проездами.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска(ПЗЗ) участок проектирования находится в функциональной зоне **ЖЗ** «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)».

Согласно границ территорий объектов культурного наследия участок находится вне зон границ исторически ценной городской территории, вне зон охраны культурного слоя и вне зон ограничения высотности.

В настоящее время участок свободен от застройки.

Площадь участка под строительство составляет **8230,0** м². Поверхность рельефа сложная, около 50% участка в глубоком овраге. Перепад отметок в пределах участка до 13 м (222,0 – 235,0) м в абсолютных отметках).

Наличие оврага обусловлено существующей зоной подтопления в данной местности, однако, в соответствии с частью 3 статьи 67.1 Водного Кодекса РФ, не запрещено строительство объектов капитального строительства в зонах подтопления при обеспечении сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод. При проектировании такие меры будут приняты.

Строительство здания при существующих перепадах, обязывает устройство подземного пространства высотой 12 метров, что указывает на экономическую целесообразность использования этого пространства под подземные этажи.

						01-2026-ТЭО.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Лазаренков				ПО	1	
Выполнил		Ковалев				Пояснительная записка		
						ООО «Третья линия»		

А применительно к жилому дому это подземные этажи под встроенную автостоянку.
Проектом предусмотрено устройство 2(двух) подземных этажей под встроенную автостоянку.

Данные о районе строительства:

Климатический район – II В.

Расчетная температура наружного воздуха: холодных суток - 28°C ,
холодной пятидневки - 25°C .

Скоростной напор ветра – 23 кг/м^2 .

Расчетное значение снеговой нагрузки – 230 кгс/м^2

Глубина промерзания грунтов (по данным инженерно-геологических изысканий) -
129 см.

2. Разрешение на отклонение от предельных параметров.

До начала проектирования необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Смоленска объекта «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой», ввиду того, что коэффициент использования территории выше установленного статьей 18 ПЗЗ, а площадь озеленения меньше расчетного количества, определяемого согласно ПЗЗ.

Согласно статьи 14 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства характеризуются следующими параметрами:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) максимальное значение коэффициента использования территории;
- 6) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений,

						01-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

сооружений;

7) минимальная доля озелененных территорий земельных участков;

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Представленная схема планировочной организации объекта «Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Колхозный» разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Геокомпани» в 2023 г.

Размещение объекта на участке предусмотрено с учетом соблюдения противопожарных норм, окружающей застройки и топографии.

На участок предусмотрено 5 въездов с примыкающих существующих проездов.

Проектируемое здание и стилобат(крыля встроенной подземной автостоянки занимает большую часть участка. Проезд во двор для наружного пожаротушения организован через пешеходную арку нормативной высоты.

2.1. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 29:

- предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков в зоне ЖЗ , в том числе их площадь, не подлежит установлению.

Площадь рассматриваемого земельного участка **8230,0** м2, что удовлетворяет указанным условиям.

2.2. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 19, минимальные отступы от границ земельных участков:

- Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Расположение объекта на земельного участка соответствуют указанным условиям, а также обеспечивает пожарные разрывы от окружающей застройки, расположенной на сопряженных земельных участках.

Для проектируемого объекта санитарно-защитная зона не устанавливается.

2.3. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 29, количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей не подлежит установлению.

Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 21 максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

– границ зон охраны объектов культурного наследия;

						01-2026-ТЭО.ПЗ	Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

– максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

– видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

– охраны исторических панорам центральной части города.

Также согласно границ территорий объектов культурного наследия участок находится вне зон границ исторически ценной городской территории, вне зон охраны культурного слоя.

Проектируемый объект имеет этажность 24 и высоту 74 метра.

2.4. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 29, максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению для ЖЗ.

2.5. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 29, максимальный коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка.

В границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0.

В следствии сложной топографии земельного участка и последующего устройства большого подземного пространства здания, наполненного этажами со встроенной подземной автостоянкой возникают экономические предпосылки строительства большей площади квартир.

Проектом предусмотрено размещения объекта с площадью квартир 30 000 м².

Расчетный коэффициент использования территории – $30\,000/8230,0=3,7$.

2.6. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 20:

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

Проектом не предусмотрен выступ за красную линию.

2.7. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 22, минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

- для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

						01-2026-ТЭО.ПЗ	Лист 4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Расчетная площадь озеленения: $30\,000/100 \times 20 = 6000 \text{ м}^2$.

Площадь озеленения в границах участка по ПЗУ – **1900 м²(30%)**.

Участок примыкает (находится в непосредственной близости) к Реадовскому парку и иным территориям зеленых насаждений общего пользования.

2.8. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 23, минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» -- 1 место на 120 кв. м общей площади квартир.

- для вида разрешенного использования «Магазины» – для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м – 1 место на 50 кв. м общей площади;

Расчетное минимальное кол-во машино-мест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого объекта составит:

Квартиры: $30\,000/120 = 250 \text{ м/мест}$

Магазины: $1000/50 = 20 \text{ м/мест}$

Проектом предусмотрено размещение в границах участка 270 м/мест (200 из которых располагаются во встроенной подземной парковке).

3. Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 17, п.3 определяется площадь нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок).

Схемой планировочной организации предусмотрено расположение всех площадок с нормативной площадью в границах земельного участка.

4. ВЫВОДЫ: Учитывая вышеописанное, проект выполняет все предельные параметры разрешенного строительства, кроме нормативов по площади озеленения и коэффициента использования территории.

Указанные отступления являются следствием сложной топографии земельного участка.

Таким образом при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (снижения нормы озеленения до 30 % и повышения коэффициента использования территории до **3,7**), проектируемый объект обеспечивается всем необходимым благоустройством, предназначенным для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

						01-2026-ТЭО.ПЗ	Лист 5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

