

Проектная документация

Многоквартирный жилой дом с помещениями
общественного назначения и встроенной автостоянкой
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск,
ул. Ново-Рославльская, д.14

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

01/07-2026 - ТЭО

Смоленск 2026 г.

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 встроенной автостоянкой
Смоленская обл., г. Смоленск
ул. Ново-Рославльская, д.14

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

01/07-2026 - ТЭО

Генеральный директор

Лазаренков М.Е.

Смоленск 2026 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Проект «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д. 14» 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, ул. Ново-Рославльская, д. 14 (кадастровый номер 67:27:0030607:395). Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). На западе участок примыкает к территории существующего многоквартирного дома, на севере и востоке – к территории колледжа, на юге – к улице Ново-Рославльская.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска(ПЗЗ) участок проектирования находится в функциональной зоне Ж4, по преобладающему типу существующей застройки **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 **1424,0** м². Поверхность рельефа спланированная, перепад отметок в пределах участка до 1,3 м (241,2 – 239,9) м в абсолютных отметках).

Данные о районе строительства:

Климатический район – II В.

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

Скоростной напор ветра – 23 кг/м².

Расчетное значение снеговой нагрузки – 230 кгс/м²

						01/07-2026-ТЭО.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Лазаренков				ПО	1	
Выполнил		Ковалев				ООО «Третья линия»		

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

2. Разрешение на отклонение от предельных параметров.

В процессе строительства объекта, возникла 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 встроенной автостоянкой», ввиду того, что коэффициент использования территории выше установленного статьей 18 ПЗЗ и отступ от северной границы участка до приямка наружной лестницы здания 2 метра(менее 3 метров).

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, 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 «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д. 14» разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Геокомпани» в 2023 г.

						01/07-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

На участок предусмотрено 2 въезда с улицы Ново-Рославльская.

Проектируемое здание и стилобат(кровля встроенной подземной автостоянки занимает большую часть участка.

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 **1424,0** 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.

Для организации пожарного выхода из паркинга проектом предусматривается наружная лестница в приемке на севере участка. Расстояние от стены приемка до границы участка 2 метра, расстояние от наружной стены здания до границы участка – более 3 метров.

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;
- 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 10 и высоту 36 метров.

						01/07-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 оптимизации мест в подземном паркинге и увеличения их количества в пределах участка возникает экономическая предпосылка увеличения площади квартир.

Проектом предусмотрено размещения объекта с площадью квартир 3028,0 м².

Расчетный коэффициент использования территории – $3028,0/1424,0= 2,13$.

Что несущественно превышает установленный ПЗЗ коэффициент – 2,0.

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.

Расчетная площадь озеленения: $3009,2/100 \times 20 = 602 \text{ м}^2$.

Площадь озеленения в границах участка по ПЗУ – **610м²(включая площадки благоустройства).**

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 «Объекты бытового обслуживания» –
– 1 место на 70 кв. м общей площади;

									01/07-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
										4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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

Квартиры: $3009,2/120=25\text{м/мест}$

Объекты бытового обслуживания: $310/70=4\text{м/места}$

Проектом предусмотрено размещение в границах участка 29 м/мест(21 из которых располагается во встроенной подземной парковке).

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

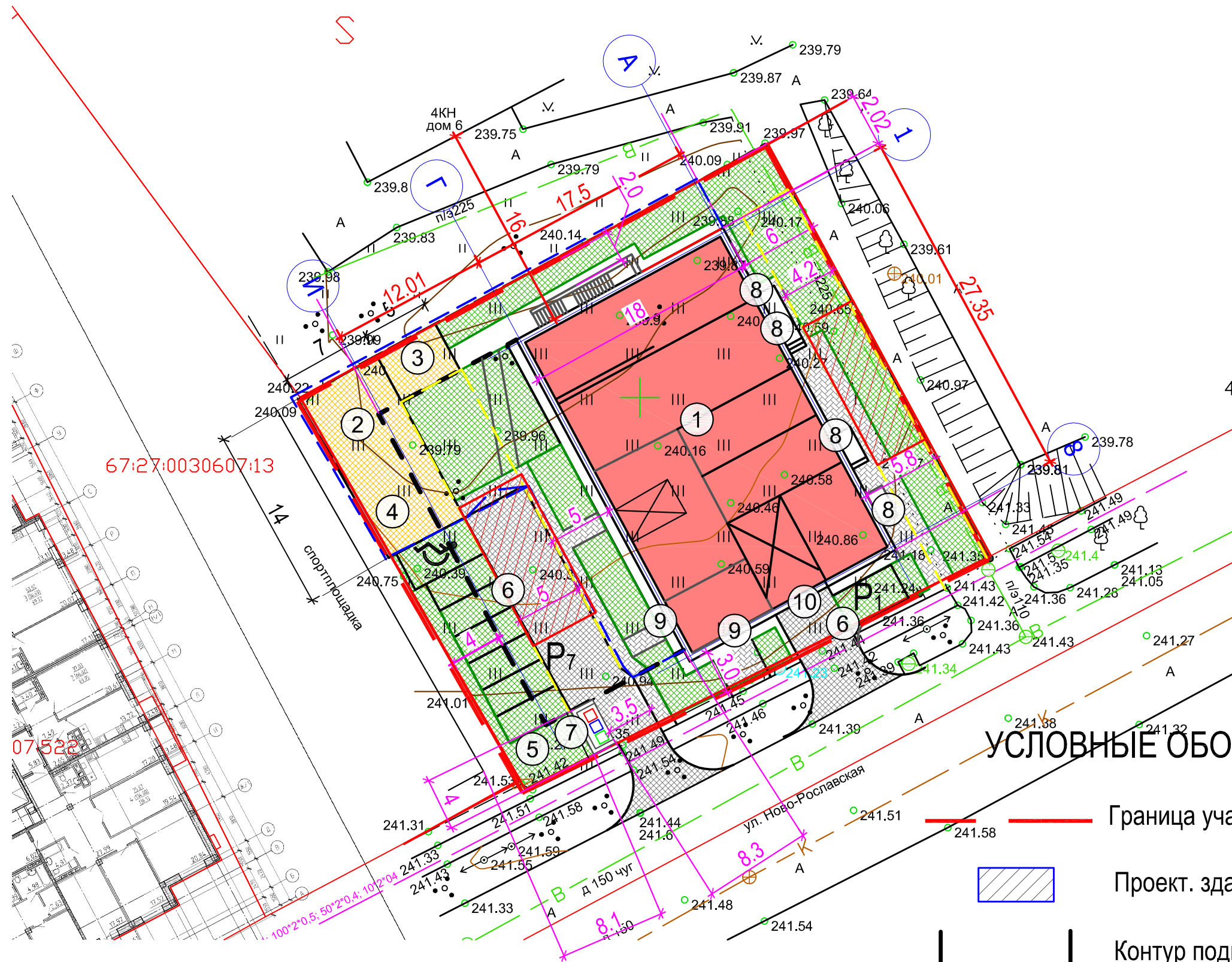
Схемой планировочной организации предусмотрено расположение всех площадок с нормативной площадью в границах земельного участка.

4. ВЫВОДЫ: Учитывая вышеописанное, проект выполняет все предельные параметры разрешенного строительства, кроме отступа от северной границы земельного участка и коэффициента использования территории.

Указанные отступления являются незначительными: коэффициент использования территории превышает на 5%, а отступ от границы участка уменьшен не от основного здания, а от прямка лестницы в подвал. Устройство данного прямка никак не отразится на использовании земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030607:22 и расположенного на нем здания учебно-лабораторного корпуса с кадастровым номером 67:27:0030713:27. Отступ от строящегося здания многоквартирного дома по прежнему составит более 3 метров, предполагаемый к устройству прямок будет находиться на участке застройки, в 2 метрах от земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030607:22, и не располагается на проездах, проходах и прочих элементах инфраструктуры и благоустройства, относящихся к учебно-лабораторному корпусу.

Таким образом при получении разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства(уменьшения отступа от северной границы участка до 2 метров и повышения коэффициента использования территории до **2,13**), 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.

						01/07-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Вместимость запроектированных машино-мест в границах участка 8 открытых гостевых парковок. Во встроенном паркинге запроектировано 21 м/места.

Ограждение дворовой территории

№	Наименование площадок	По ПЗЗ г.Смоленска на 1 чел,м2	Кол-во, чел.	Итого,м2	
				по СНиП	по проекту
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7	101*	70	70
2	Для отдыха взрослого населения	0.1		10	10
3	Для хозяйственных целей(в том числе мусорная площадка)	0.03		3	13
4	Для занятий физкультурой	0.7		35(50%)	35(50%)

*Количество жителей принято исходя из нормы средней жилищной обеспеченности на одного жителя на расчетный срок Генерального плана города Смоленска - 30 кв. м общей площади квартир. На первом этаже располагается подсобные помещения жилого дома, парадная и помещения быт.обс-ния. Квартиры запроектированы, начиная со второго этажа. В подвальном этаже встроенный паркинг на 21 м/места с лифтом для машин. Расчетная площадь озеленения 606 м2. Проектная 610 м2(в том числе площадки). Покрытие гостевой парковки - пластиковая газонная решетка + газон.

д) Расстояние от мусорной площадки до жилых домов, детских и спортивных площадок не превышает минимально-допустимое значение — 8 м, в соответствии с требованиями для размещения ТКО с раздельным накоплением отходов (СанПиН 2.1.3684-21, п.4)
В месте проезда пожарных автомобилей по газону устанавливается специальная газонная решетка, выдерживающая нагрузку спецтранспорта.

						01/07/2024 - ПЗУ			
						г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д. 14			
Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата				
Выполнил	Ковалев					Многokвартирный жилой дом		Стадия	Лист
						с помещениями общественного назначения		П	1
						и встроенной автостоянкой			
						Схема планировочной организации участка. М1:500		ООО "Третья линия"	