

Проектная документация

Многоквартирный жилой дом с помещениями
общественного назначения и автостоянкой
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск,
ул. Черняховского, д.23

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

01.8-2026 - 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,
ул. Черняховского, д.23

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

01.8-2026 - ТЭО

Генеральный директор

Лазаренков М.Е.

Смоленск 2026г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

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

Схема планировочной организации разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Смоленское землеустроительное проектно-изыскательские» в 2023 г.

Участок находится в городе Смоленск по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Черняховского, (кадастровый номер 67:27:0020820:613). Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

На западе участок примыкает к улице Черняховского, с других сторон участок примыкает к участкам многоквартирных жилых домов.

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 на участке идет строительство 10 этажного многоквартирного жилого дома.

Площадь участка под строительство составляет **1957,0** м². Поверхность рельефа ровная, спланированная. Перепад отметок в пределах участка до 0,6 м (242,7 – 243,3) 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.

						01.8-2026-ТЭО.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Лазаренков				ПО	1	
Выполнил		Ковалев				ООО «Третья линия»		

Расчетное значение снеговой нагрузки – 230 кгс/м²

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

2. Разрешение на отклонение от предельных параметров.

В процессе строительства возникла необходимость 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, 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 автостоянкой» по адресу: Смоленская об-

						01.8-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ласть, г. Смоленск, ул. Черняховского, 23» разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Смоленское землеустроительное проектно-изыскательские» в 2023 г.

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

На участок предусмотрено 2 въезда - с примыкающего проезда во двор и с улицы Черняховского.

Проектируемое здание и стилобат(кровля 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 **1957,0** 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;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон;
- охраны исторических панорам центральной части города.

						01.8-2026-ТЭО.ПЗ	Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 11 и высоту от отметки 0.000 до парапета кровли – 37,650м.

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.

Проектом предусмотрено размещения объекта с площадью квартир без учета холодных помещения(лоджий) - 4 500 м².

Расчетный коэффициент использования территории – $4\,500/1957,0=2,3$.

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 согласно Правилам Землепользования г. Смоленска, ст. 22 составляет 20 м² на 100 м² общей площади квартир: $4500,0\text{ м}^2 \times 0,2 = 900,0\text{ м}^2$.

Для общественных помещений: $538,4/(4500+538,4) \times 1957 \times 0,15 = 31,4\text{ м}^2$.

Итого площадь озеленения для проектируемого объекта: 931,4 м².

						01.8-2026-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

Площадь озеленения по проекту составляет $444+80,1=524,1$ м². (включая открытые спортивные и иные площадки, площадь которых не превышает 15% (80,1 м²) от требуемой расчетной площади озеленения (согласно п. 3 ст. 22 ПЗЗ г. Смоленска).

Нехватка озеленения составит **407,3 м²**, что может компенсировать близость к окружающим зеленым массивам.

И как раз участок находится в 200 метрах от Реадовского парка и иным территорий 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 «Бытовое обслуживание» – для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади;

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

Квартиры: $4500/120= 38\text{м/мест}$

Общественные помещения: $538,4/70= 8\text{м/мест}$

Проектом предусмотрено размещение в границах участка 46 м/мест(34 из которых располагаются во встроенной автостоянке).

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.

Таким образом при получении разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства(снижения нормы озеленения на 407,3м² и повышения коэффициента использования территории до **2,3**), 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.

						01.8-2026-ТЭО.ПЗ	Лист 5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

[illegible]

	Граница участка проектирования		Площадки для занятия физкультурой
	Границы, в пределах которых разрешено строительство ОКС		Площадки для игр детей
	Линия регулирования застройки		Площадки для отдыха взрослых
	Красная линия		Площадки хозяйственные
	Подземный паркинг		Место установки пожарной техники при пожаре
	Граница охранной зоны электросетей		Количество машино-мест в подземном паркинге
	Объект проектирования		Проектируемые наземные парковки и коп-во машино-мест (в т.ч. машино-места для МГН)
	Существующая застройка		
	Проектируемое озеленение,		

Условные обознач.	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по проекту	по нормам
ПИ	Площадка для игр детей	м ²	105	105
ПО	Площадка для отдыха взрослых	м ²	15	15
ПФ	Площадка для занятий физкультурой*	м ²	53	53
ПХ	Площадка для хозяйственных целей**	м ²	4,5	6

****Проектом предусматривается площадка для раздельного сбора мусора**

1. Площадь участка проектирования составляет **0,1957га.**
2. Всего жильцов (согласно табл. 5.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"): $4500,0\text{м}^2/30\text{м}^2=150$ человек.
3. Расчетное количество машино-мест, согласно Правилам Землепользования г. Смоленска, ст. 23 :
а) $4500,0\text{м}^2/120\text{м}^2 \approx \mathbf{38}$ **машиноместа для жильцов;**
б) $538,4\text{м}^2/70\text{м}^2 \approx \mathbf{8}$ **машиномест для бытового обслуживания.**
Итого: 46 машино-места.
Общее количество машино-мест, размещаемых на территории участка по проекту - **46 машино-места (в т.ч. в подземной автостоянке 34 машино-места, 12 машино-мест на наземной парковке)**, что составляет 100%.
4. Минимальная площадь озеленения согласно Правилам Землепользования г. Смоленска, ст. 22 составляет 20м^2 на 100м^2 общей площади квартир: $4500,0\text{м}^2 \times 0,2 = 900,0\text{м}^2$.
Для общественных помещений: $538,4 / (4500 + 538,4) \times 1957 \times 0,15 = 31,4\text{м}^2$.
Итого площадь озеленения для проектируемого объекта: $931,4\text{м}^2$.
Площадь озеленения по проекту составляет $444 + 80,1 = 524,1\text{м}^2$. (включая открытые спортивные и иные площадки, площадь которых не превышает 15% ($80,1\text{м}^2$) от требуемой расчетной площади озеленения (согласно п. 3 ст. 22 ПЗЗ г. Смоленска))

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²						Строительный объем, м ³	
			Зданий	квартир	застройки		общая				здания	всего
					зда- ния	все- го	здания	всего	встр. стоянка	обществ. пом.		
1	Многоквартирный жилой дом	11	1	-	-	1382.3	1382.3	1162.8	538.4	4500.0		

Общая площадь квартир без холодных помещений(лоджий) - 4500 м².
Площадь квартир с холодными помещениями(лоджиями) - 4850 м².

						500/24стор-ПЗУ				
						Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: г. Смоленск, ул. Черняховского, 23				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ковалев						П	1	
Проверил		Донос				Схема ПЗУ. М 1:500		ООО "Третья линия"		