

**«Межвузовский кампус в г. Смоленске I очередь»
федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Смоленский государственный университет»**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности отклонений от предельных параметров
проектируемого объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Войкова, кадастровый
номер земельного участка 67:27:0020306:376



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ГРУППА КОМПАНИЙ
ЕКС
Основано в 1970 году

117418, г. Москва,
ул. Новочерёмушкинская д. 65
Тел. + 7 (495) 606-40-44
e-mail: office@aoeks.ru,

**«Межвузовский кампус в г. Смоленске I очередь»
федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Смоленский государственный университет»**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности отклонений от предельных параметров
проектируемого объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Войкова, кадастровый
номер земельного участка 67:27:0020306:376

Начальник 3 управления

Ю.Н. Карпенко

Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ...	5
3. Информация о соответствии градостроительным регламентам	6
4. Информация о соответствии техническим регламентам	7-9
5. Технико-экономические показатели	10
Вывод.....	11
Приложение	12

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность расположения Учебно-лабораторного корпуса в составе объекта: «Межвузовский кампус в г. Смоленске I очередь» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Смоленский государственный университет», с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020306:376), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020306:376 с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории».

Площадь земельного участка 7823 м².

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Войкова.

Согласно генеральному плану города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в функциональной общественно-деловой зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне ОЖИ – зоне размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов.

С южной стороны от участка находится существующая территория Смоленского государственного университета, с восточной стороны – проезд по улицы Коненкова, с западной стороны ограничен существующим проездом по ул.Войкова, с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым 67:27:0020306:373. В настоящее время, участок свободен от застройки.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется к размещению Учебно-Лабораторный корпус. Проектируемое здание представляет собой изогнутую форму в плане, пятиэтажный объем. Габаритные размеры в осях А-И/Д*-И* 46,50/22,50 м., 1-7/8-21/22-28 36,00/72,00/42,00м.

Заезд на земельный участок осуществляется со стороны ул. Коненкова и ул.Войкова.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории» – относится к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны ОЖИ.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 15 м со стороны улиц и проездов (красные линии); не менее 3 м со стороны смежных участков. Данный регламент не выполняется: 1) посадка проектируемого Учебно-лабораторного корпуса попадает в зону 15 м со стороны ул. Войкова (красные линии), 2) отступы от границ земельного участка менее 3 м, а именно: от границы в осях 28 / Д''- И'', без отступа.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОЖИ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для видов разрешенного «предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории» 4.4, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска.

4. Информация о соответствии техническим регламентам Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое здание должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Проектируемый объект по основному виду деятельности не является нормируемым по классу опасности и ширине санитарно-защитной зоны. Основная деятельность объекта не сопровождается выделением загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектируемый объект расположен вне границ СЗЗ и разрывов близлежащих предприятий. Сам проектируемый объект не относится к объектам, от которых устанавливается санитарно-защитная зона.

Требования пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97* и СП 4.13130.2013.

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.Смоленск, ул. Пржевальского, д 4 (Спортивный комплекс)	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание Учебно-Лабораторный корпус</i>	II	6,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.Смоленск, Пржевальского, д 4 (Спортивный комплекс)	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание Учебно-Лабораторный корпус</i>	II	17,8-18,0	

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;
- 10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Территория планируемых к размещению зданий благоустроена таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений

Планируемые к размещению здания спроектированы таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Планируемые к размещению здания спроектированы таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

5. Техничко-экономические показатели

<u>№</u>	<u>Наименование</u>	<u>Ед.изм</u>	<u>Показатель</u>	<u>Примечание</u>
1	Общая площадь здания	м2	17872,30	
	в том числе:			
1.1	Площадь 1-го этажа	м2	3725,80	
1.2	Площадь 2-го этажа (Главный вход)	м2	3748,40	
1.3	Площадь 3-го этажа	м2	3595,50	
1.4	Площадь 4-го этажа	м2	3451,90	
1.5	Площадь 5-го этажа	м2	3350,70	
2	Общая площадь здания по ТЗ	м2	18 223,5	
3	Площадь застройки здания	м2	4237	
4	Количество этажей / этажность	эт	5	
5	Высота здания	м	25	
6	Строительный объем здания	м3	90 972	
	в том числе:			
6.1	Строительный объем выше 0,000	м3	87 297	
6.2	Строительный объем ниже 0,000	м3	3 675	

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое планируемое к размещению здание соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части отступов границ земельного участка:

- 1) посадка проектируемого Учебно-лабораторного корпуса попадает в зону 15м., со стороны ул. Войкова (красные линии), но при этом не нарушает сформировавшуюся историческую линию застройки и находится в одной оси с границей существующего спортивного комплекса по адресу г. Смоленск, Пржевальского, д 4.

Требуется сокращение отступа с 15 м., до 4м.

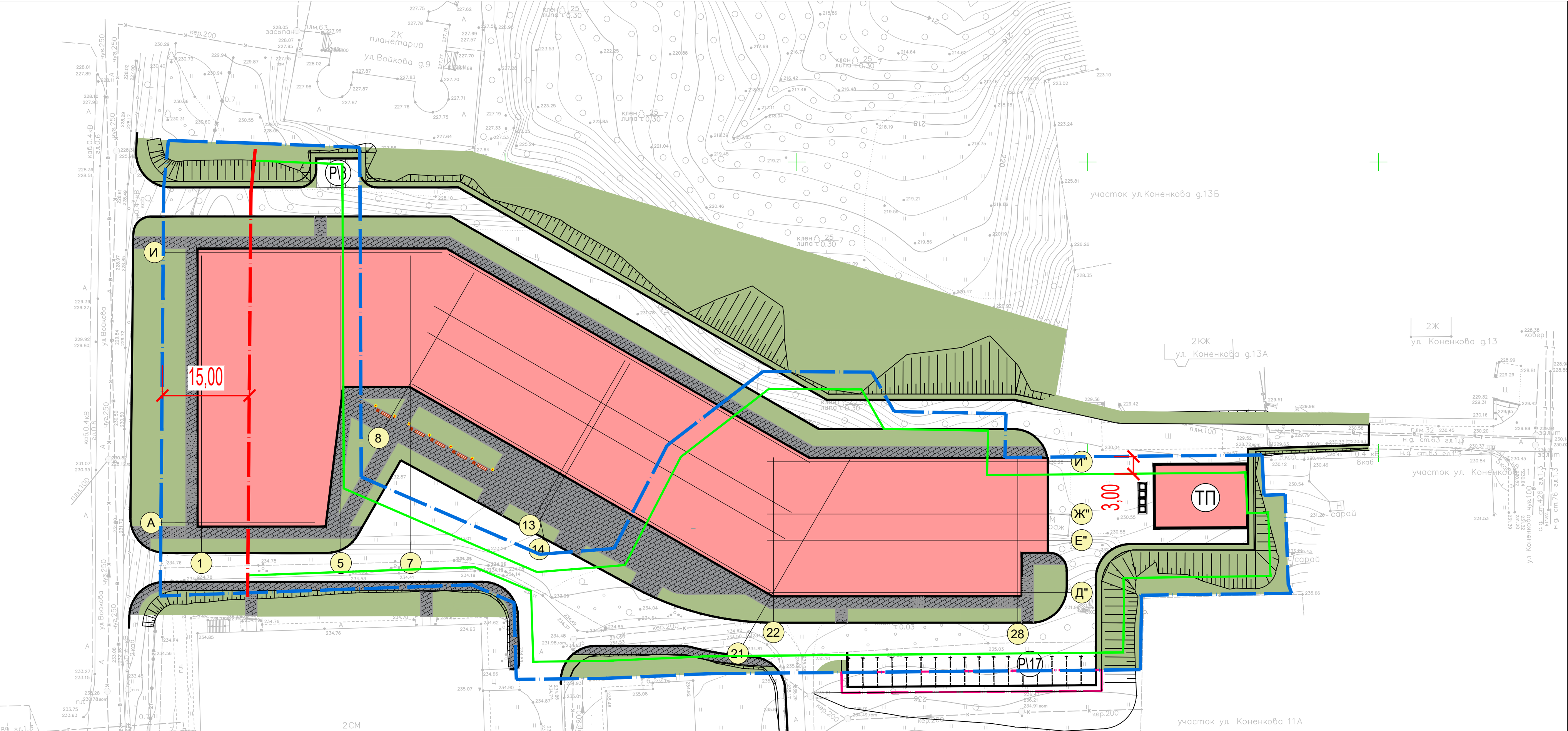
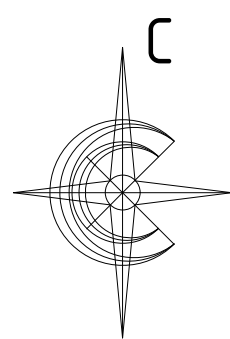
- 2) отступы от границ земельного участка менее 3 м, а именно: от границы в осях 28 / Д''- И'', без отступа, в таких условиях проектируемого здания не нарушает нормативные санитарные, инсоляционные и противопожарные расстояния до существующих и проектируемой жилой застройки.

Требуется из границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020306:376 - убрать 3м минимальные отступы.

Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Приложение

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Кадастр, граница ГПЗУ
- Отступ от границы участка - 3 м
- Отступ - 15 м
- Проектируемое здание

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вокзальная, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020306:376				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Приложение	Стандия	Лист	Листов	
Разработал		Платаненко			06.2026		Т30	1	1	
ГИП		Карленко			06.2026					
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500							 Информационный центр по вопросам государственных закупок Оформление • 19770. 4099			