



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. Пржевальского,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020310:2**

**«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. Пржевальского,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020310:2**

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. Техничко-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-административного 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 67:27:0020310:2), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020310:2 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 25 016 м².

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Пржевальского.

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 ул. Пржевальского, с восточной стороны – расположен существующий корпус Смоленского государственного университета, с западной стороны участок ограничен ул.Ногина, с северной стороны расположен существующий корпус существующий зальный корпус Смоленского государственного университета. В настоящее время, участок свободен от застройки.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется к размещению Учебно-административный корпус. Проектируемое здание, в плане представляет собой сложную форму с большим количеством прямых углов, условно имеющуюся форму можно разделить на три прямоугольных объема.

Общие габаритные размеры в осях А-Л/1-15 - 34,61 x 70,22 м.

Заезд на земельный участок осуществляется со стороны ул. Пржевальского и ул. Ногина.

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). Данный регламент не выполняется: посадка проектируемого Учебно-административного корпуса попадает в зону 15 м со стороны ул. Пржевальского и ул. Ногина (красные линии).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОЖИ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого 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 4к1 (Спортивный комплекс) и ул. Пржевальского, д 4к	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание Учебно-административный 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, ул. Пржевальского, д 4к1 (Спортивный комплекс) и ул. Пржевальского, д 4к	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание Учебно-административный корпус</i>	II	6,7-8,4	

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 спроектирован таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

5. Технико-экономические показатели

Корпус 1			
п/п	Наименование показателя	Значение	Ед. изм-ния
1	Общая площадь здания	7 269,59	кв.м.
	в том числе:		
1.1	Общая площадь подвала	1 705	кв.м.
1.2	Общая площадь 1-го этажа	1 712,73	кв.м.
1.3	Общая площадь 2-го этажа	1 893,93	кв.м.
1.4	Общая площадь 3-го этажа	1 893,93	кв.м.
1.5	Общая площадь выходов на кровлю	64	кв.м.
2	Общая площадь здания по ТЗ	7400	кв.м.
3	Площадь застройки	2035	кв.м.
	в том числе:		
3.1	Площадь застройки здания	2035	кв.м.
4	Предельная высота здания	22	м.
5	Этажность здания	3	шт.
6	Количество этажей	4	шт.
	в том числе:		
6.1	Надземных	3	шт.
6.2	Подвальный	1	шт.
7	Строительный объем	43732	куб.м
	в том числе:		
7.1	Строительный объем здания выше 0,000	33487	куб.м
7.2	Строительный объем здания ниже 0,000	7927	куб.м

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).

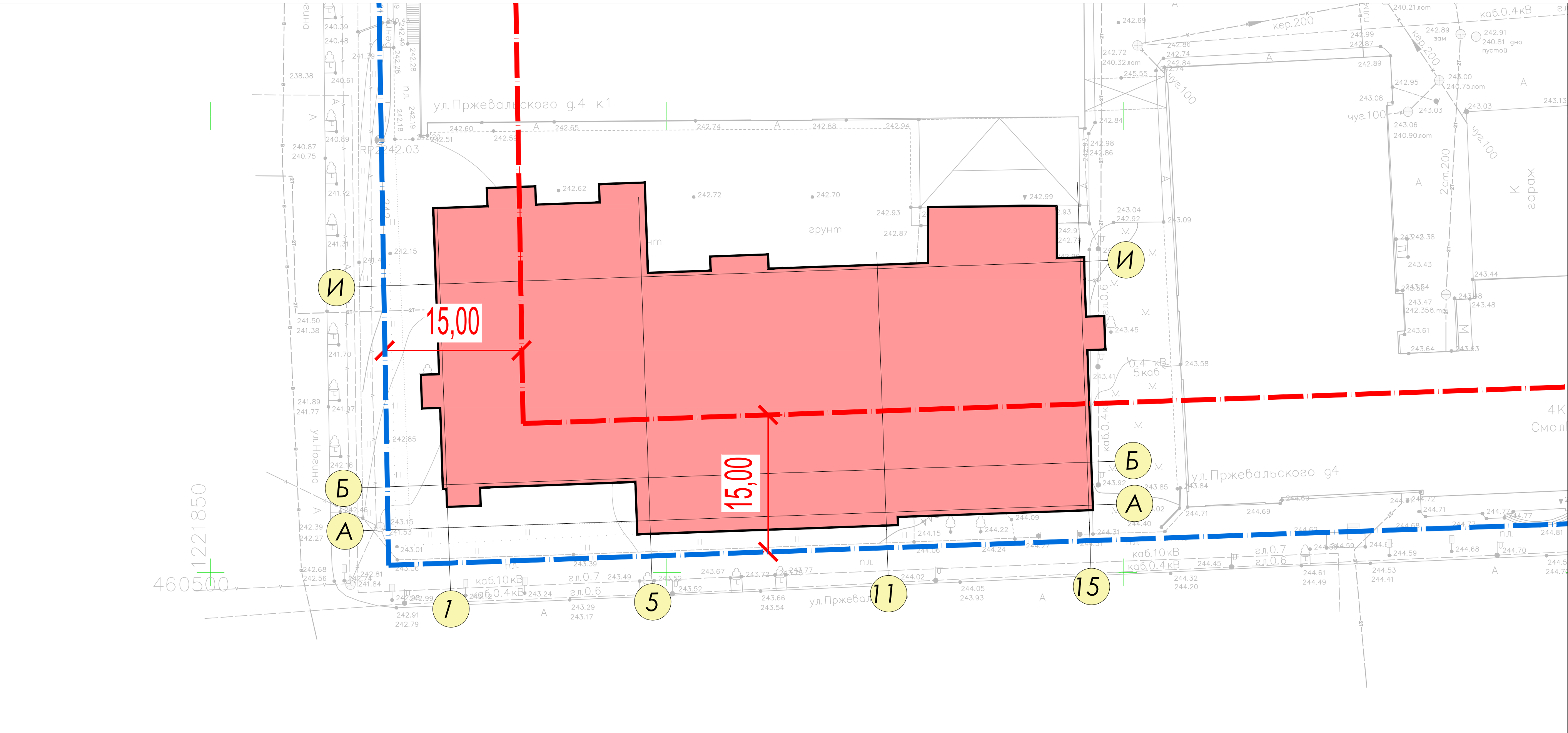
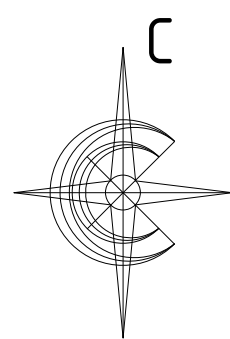
Градостроительные нормы нарушены в части отступов границ земельного участка: посадка проектируемого Учебно-административного корпуса попадает в зону 15м., со стороны ул. Пржевальского и ул. Ногина (красные линии), но при этом не нарушает сформировавшуюся историческую линию застройки и находится в одной оси с границей существующего спортивного комплекса по адресу г. Смоленск, Пржевальского, д 4к1.

Требуется сокращение отступа с 15 м., до 0 м.

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 - 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. Пржевальского, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020310:2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Платоненко			06.2026		ТЗО	1	1
ГИП		Карпенко			06.2026	Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500			