

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. № СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014 г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства
ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации»
по адресу: г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 61а
на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030350:32**

36/23-ТЭО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. № СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014 г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешение на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства
ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации»
по адресу: г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 61а
на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030350:32**

36/23-ТЭО

Директор

В. И. Мануилов

Главный архитектор проекта

А. Ч. Калиновский

Главный инженер проекта

В. Л. Марченков



2023

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

**Технико-экономическое обоснование
возможности предоставления разрешение на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства
ОГБУЗ «больница медицинской реабилитации»
по адресу: г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 61а
на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030350:32**

Цели обоснования:

1. Согласование расположения существующей реконструируемой части здания лечебного корпуса с отступлением от границ участка с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния 0,90 — 1,6 м (по факту) от юго-западной границы участка (при установленном в Градостроительном плане 3.0 м. согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска).

2. Согласование расположения существующей не реконструируемой части здания лечебного корпуса с отступлением от границ участка с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния 1,4 — 1,7 м (по факту) от северо-восточной границы участка (при установленном в Градостроительном плане 3.0 м. согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска).

3. Согласование расположения существующего гаража с отступлением от границ участка с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния 1,4 м (по факту) от южной границы участка (при установленном в Градостроительном плане 3.0 м согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска).

4. Возможность уменьшения процента озеленения территории больничного комплекса от общего земельного участка в количестве — 40% с учетом проектируемого благоустройства (при установленном количестве Правилами землепользования и застройки г. Смоленска — 60%). В соответствии с разрешенным видом использования для территориальной зоны ОД.

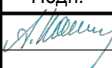
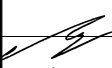

Установлено:

Земельный участок по ул. Шевченко, д. 61а - статус: ранее учтенный, категория земель: земли населенных пунктов; площадь: 6558 кв. м.; кадастровый номер 67:27:0030350:32 зарегистрирован за ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации» от 12.02.2014г. на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На участке расположено 2 профильных здания (здание лечебного корпуса, часть здания водолечебницы соединенных наземным переходом), гараж и инженерные коммуникации.

К одноэтажной части здания лечебного корпуса (действующей столовой) пристроено надстроено 2 этажа со скатной крышей. Данная 3-этажная часть здания является объектом незавершенного строительства и подлежит реконструкции.

На праве постоянного (бессрочного) пользования у ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации» имеются 2 участка для организации кратковременной стоянки легкового транспорта за границами основного участка. На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030350:852 площадью 118 кв. м. - ориентировочно 8 машино-мест и на земельном участке с

Взам. инв. №		Подп. и дата		36/23-ТЭО						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.		Калиновский			07.23		ТЭО	1	3
	Нач. отд.									
	Н. контр.									
	ГИП		Марченков			07.23		ООО «Смоленскгражданпроект»		
ГАП		Калиновский			07.23					

кадастровым номером 67:27:0030350:855 площадью 220 кв. м. - ориентировочно 20 машино-мест. При установленной норме Правилами землепользования и застройки г. Смоленска (1 место на 5 работников, а также 1 место на 30 коек (мест)) расчетное количество машино-мест с учетом реконструируемой части составит из расчета 106 коек и 47 сотрудников в смену - 14 машино-мест.

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм, отступы здания от границ участка составляют:

– минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3 м. (ст. 19, п. 2).

– минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц, дорог, проездов, до стен зданий, строений, сооружений при выполнении требований пункта 2 настоящей статьи устанавливаются для прочих зданий - 3 м. (ст. 19, п. 3).

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков составляет 60% (ст.22 п.4 табл.1 п/п 3).

Современное состояние:

Градостроительные регламенты. Проект планировки территории

Проект планировки на территорию в границах которой расположен участок, не утвержден.

Согласно градостроительным регламентам участок находится внутри квартала жилой застройки и окружен внутриквартальными проездами.

Участок расположен в территориальной зоне ОД. С севера и северо-востока примыкает к частному сектору — территориальная зона застройки Ж1.

Пристроено-надстроенная часть здания лечебного корпуса в настоящее время не эксплуатируется, столовая является действующей.

Проектное решение:

«Реконструкция здания лечебного корпуса для создания Центра медицинской реабилитации» в части реконструкции не завершенном строительстве пристроено-надстроенной части здания лечебного корпуса с действующей столовой предусматривает внутреннюю перепланировку без изменения этажности и пристройку объема лифта, помещения входной группы и зон безопасности маломобильных групп населения, а также благоустройство входной зоны в реконструируемую часть здания. Объем пристройки не выходит за пределы габаритов реконструируемого корпуса с юго-западного фасада.

Имеющиеся отклонения от действующих градостроительных норм в части отступа зданий от границ участка и площади озеленения обусловлены сложившейся ситуацией местоположения фактически существующих зданий на земельном участке.

Вывод:

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации» в части

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	36/23-ТЭО
						Лист
						2

отступов и количества озеленения обусловлены местоположением существующих зданий на отведенном земельном участке, градостроительной ситуацией, ранее утвержденной градостроительной и проектной документацией, не нарушают прав и интересов третьих лиц.

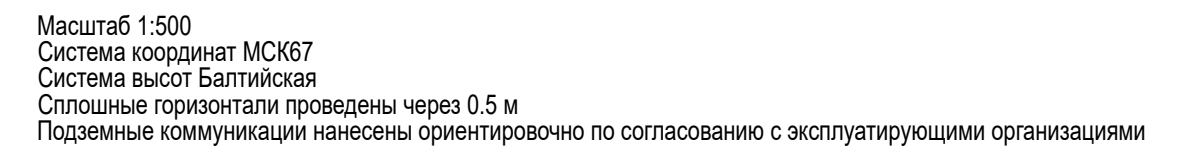
2. Реконструируемая часть здания лечебного корпуса в пределах высотных регламентов, не несет угрозы жизни и здоровью людей.

Заключение:

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства ОГБУЗ «Больница медицинской реабилитации» запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030350:32, в части сокращений минимальных отступов в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- с 3 метров до 0,90 — 1,6 м (по факту) от юго-западной границы участка;
 - с 3 метров до 1,40 — 1,7 м (по факту) от от северо-восточной границы участка;
 - с 3 метров до 1,4 м (по факту) от южной границы участка;
- , а так же уменьшение процента озеленения с 60% до 40% на всем земельном участке.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	36/23-ТЭО				



Условные обозначения кадастрового деления

67: 27: 0030864: 36 Кадастровый номер

Граница земельного участка

Граница кадастрового квартала

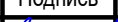

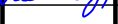
Граница субъекта

Здания

Контуры

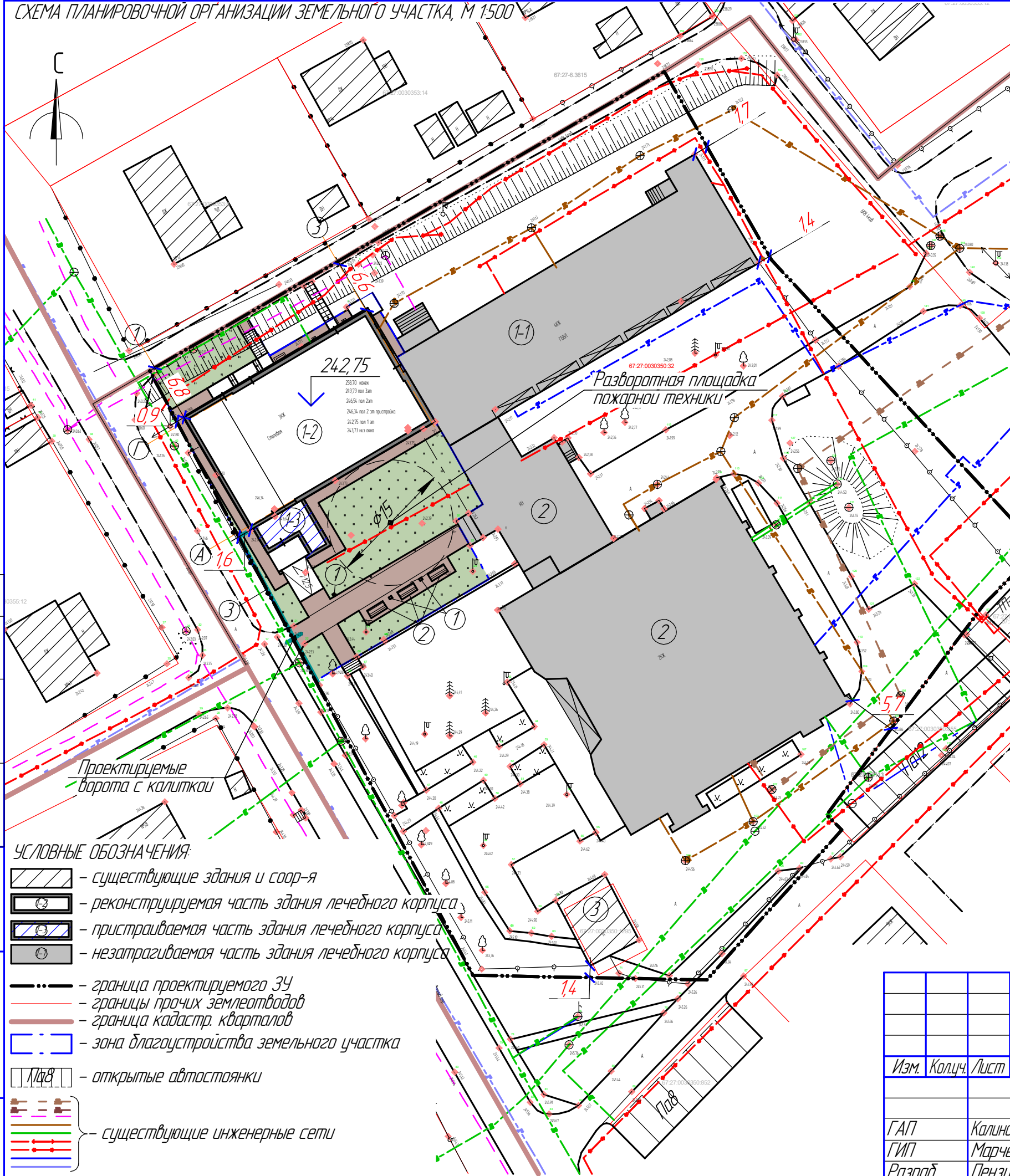
Сооружения

Граница охранной зоны

						____/23-____.____.23-ИГДИ			
						г. Смоленск, ул. Шевченко, дом 61а (кадастровый номер земельного участка 67:27:0030350:32)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Реконструкция здания лечебного корпуса для создания Центра медицинской реабилитации	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Колосавцев В.М.				05.2023		ИЗ	1	1
Проверил	Ковязин И.В.				05.2023				
Директор	Вишнякова Е.А.				05.2023	Топографический план в М 1:500	ООО "Ремстройизыскания" т.(4812) 40-02-90 WWW.RSI-SMOLENSK.RU info@rsi-smolensk.ru		

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	Согласовано		

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М 1500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование зданий и сооружений	Площадь застройки, м ²	Примечание
1-1	Часть здания лечебного корпуса	-	незатрагиваемая
1-2	Часть здания лечебного корпуса	437,0	реконструируемая
1-3	Часть здания лечебного корпуса	59,2	пристраиваемая
2	Часть здания Водолечебницы	1168,2	незатрагиваемая
3	Гараж	54,0	существующий

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка с кад. номером 67:27:0030350:32	м ²	6558,0
2	Площадь проектируемой зоны благоустройства земельного участка		1042,0
3	Площадь застройки № 1-2, 1-3 (по ГП)		496,2
4	Площадь покрытий в пределах проектируемой зоны благоустройства земельного участка (без учета покрытий из газона)		192,3
5	Площадь озеленения всего земельного участка с учетом проектируемого участка с кад. номером 67:27:0030350:32		2623,2 (40%)

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕКТИРУЕМЫХ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во, шт.	Примечания
1	Индивид. изгот-е	Урна	3	
2		Лавка	3	
3		Ограждение металлическое	22,0	п. м.



ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во	Примечание
1	Газон с подсыпкой растительного грунта, h=0,15м	351,2	м ² , травосмесь, устойчивая к вытаптыванию

ПРИМЕЧАНИЯ:
1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топосъемке, разработанной ООО «Ремстройизыскания» в 2023 г.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- существующие здания и соор-я
 - реконструируемая часть здания лечебного корпуса
 - пристраиваемая часть здания лечебного корпуса
 - незатрагиваемая часть здания лечебного корпуса
 - граница проектируемого ЗУ
 - границы прочих землеотводов
 - граница кадастр. кварталов
 - зона благоустройства земельного участка
 - открытые автостоянки
 - существующие инженерные сети
 - проект. участок ограждения

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

						36/23				ПЗУ			
						г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 61А							
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция здания лечебного корпуса для создания Центра медицинской реабилитации				Стадия	Лист	Листов	
										П	2		
ГАП	Калиновский					Схема планировочной организации земельного участка				ООО "Смоленскгражданпроект"			
ГИП	Марченков												
Разраб.	Пензина			