



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к строительству объекта капитального строительства: диализного центра, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013906:118

Смоленск

2023 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к строительству объекта капитального строительства: диализного центра, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013906:118

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск  
2023 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам .....	7
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	8
Вывод .....	13
Приложение .....	15

## 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 (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009) (с изм. от 02.07.2013);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2022 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования»;
- Градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2021-7165, выданный 01.12.2021.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013906:118.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40.

Рассматриваемое планируемое к размещению здание – двухэтажное здание диализного центра.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность строительства здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, процент озеленения территории земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска

проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Зона с особыми условиями использования территории Участок тепловой сети 1к0-ЦТП8 (190) (Инв.№ С000002379) (реестровый номер 67:27-6.4759);
- Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления" состоящий из 92 газопроводов", протяженностью 11577,33м., расположенного по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, площадью 44627 кв.м. (реестровый номер 67:27-6.1594);
- Зона с особыми условиями использования территории КЛ ТП 334 - ТП 341 Л-903 РП-9 (реестровый номер 67:27-6.339);
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-526 №1 (реестровый номер 67:27-6.2660);
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-27 Ф-2 (реестровый номер 67:27-6.2551);
- Планируемая санитарно-защитная зона кладбищ.

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории планируется размещение 2-этажного здания медицинской организации (диализный центр) с площадью застройки 608 м<sup>2</sup> и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Проезд к рассматриваемому земельному участку планируется предусмотреть через существующий проезд на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6403 с улицы Фрунзе.

### **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ОД (зона размещения объектов общественно-делового назначения). Согласно регламентам зоны ОД, вид разрешенного использования земельного участка «Здравоохранение (3.4)» относится к основным видам разрешенного использования.

В соответствии с регламентами зоны ОД Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

В соответствии с регламентами зоны ОД предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание имеет отклонения от данного параметра: расстояние с восточной стороны составляет 0.5-2.4 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны ОД Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм

от 30.09.2021, процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь озелененной территории для участков больничных учреждений составляет 1260 м<sup>2</sup> (60%). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка не соответствует нормативной и составляет 591 м<sup>2</sup> (28%).

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест определяется из расчета 1 машино-место на 5 работников, а также 1 машино-место на 40 посетителей. Планируемый диализный центр рассчитан на 15 работников и 20 посетителей. Необходимое минимальное количество машино-мест для планируемого диализного центра – 4 машино-места. Фактическое количество машино-мест на рассматриваемом земельном участке – 9, в том числе 2 машино-места для маломобильных групп населения.

#### **4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемое к строительству 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.

Планируемое к строительству здание, расположенное по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40, является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. В соответствии с ВСН 58-88 (р) необходимо своевременно проводить работы по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого дома в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

### **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 планируемым к размещению зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

*Таблица 1*

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40/5	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40</i>	I	6,0	I

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

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40/5	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40</i>	I	19,5	I

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 безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях**

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства (реестровый номер: 67:27-6.2660). В настоящее время выполнен вынос данного объекта электросетевого хозяйства – воздушной КЛ 0.4 кВ.

Рассматриваемый объект капитального строительства не находится в охранных зонах инженерных сетей, поэтому его эксплуатация не вызовет в данном контексте последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или

муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

### **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 планируемого к размещению здания 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**

Планируемое к размещению здание спроектировано 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**

Планируемое к размещению здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к реконструкции нежилое здание бытового назначения, расположенное по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», 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 от границ земельного участка (отступ с восточной стороны отступ с восточной стороны – 0.5-2.4 м при нормативном значении – 3 м).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади озелененной территории (фактическая доля озеленения составляет 28% (591 м<sup>2</sup>) при нормативном значении 60%).

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

Расположение реконструируемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как объект здравоохранения, а также размещением элементов благоустройства (парковки для посетителей и работников, озеленение, места для отдыха посетителей). Конфигурация планируемого к реконструкции здания

обусловлена его размещением на первой линии застройки магистральной улицы общегородского значения 3 класса (улицы Фрунзе). Форма здания обусловлена объемно-пространственной композицией в условиях сложившейся застройки.

## Приложение

Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
<b>Проектируемые здания и сооружения</b>											
1	Диализный центр (проект.)	1	1	-	-	608,0	608,0	-	-	-	-

Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²	2100
2	Площадь земельного участка	м²	2100
3	Площадь застройки	м²	608
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	901
5	Площадь озеленения	м²	591

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

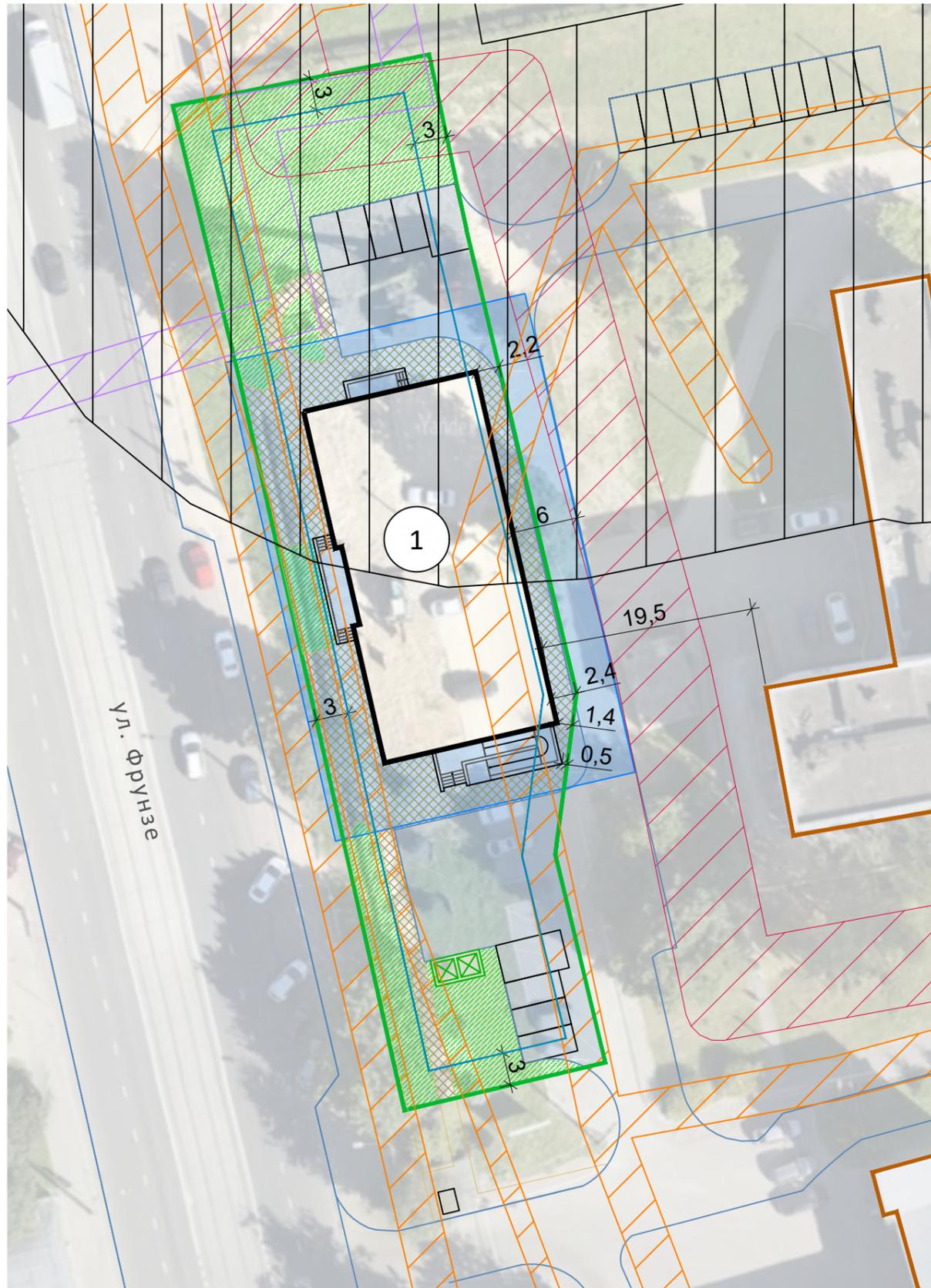
- границы земельного участка
- объект капитального строительства, планируемый к размещению
- существующие объекты капитального строительства
- границы зоны допустимого размещения объекта капитального строительства
- противопожарный разрыв
- 1 номер объекта капитального строительства
- заливка проездов
- заливка тротуаров
- заливка участков озеленения
- парковочные места
- X площадка ТБО

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
- охранные зоны объектов теплоснабжения
- охранные зоны объектов газоснабжения

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска

- санитарно-защитная зона кладбищ



Согласовано

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к строительству объекта капитального строительства: диализного центра, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Фрунзе, 40, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013906:118		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Грекова		Затула					
ГАП								
Приложение						Стадия	Лист	Листов
ТЭО						1	1	
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500								