

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-строительная компания Центр инженерных технологий»  
(ООО «ПСК ЦИТ»)

344018, г.Ростов-на-Дону, ул.Мечникова, д.130 эт.4, пом.10, тел./факс (863) 219-98-28, 219-98-27 E-mail: [project.pskcit@vandex.ru](mailto:project.pskcit@vandex.ru)

**Проектное обоснование отклонения  
от предельных параметров земельного участка для объекта:**

**««Лечебно-реабилитационный комплекс» федерального  
государственного бюджетного учреждения  
«Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии»  
Министерства здравоохранения Российской Федерации  
(г. Астрахань)»**

по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район,  
ул. Покровская роща, 4.

Директор ООО «ПСК ЦИТ»

Главный инженер проекта



Е.В. Вамзер

Л.В. Серикова

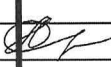
г. Ростов-на-Дону  
2021 г.

## Содержание

Содержание .....	1
1 Основания для разработки проектной документации .....	2
2 Сведения о земельном участке объекта капитального строительства .....	2
3 Общая характеристика объекта капитального строительства .....	4
4 Техничко-экономические показатели по объекту капитального строительства.....	5
5 Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства .....	7
6 Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров действующих регламентов.....	7

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. П.D0702-60/20 – ПЗУ лист 2 «Схема планировочной организации участка» на 1 листе
2. Выписка из реестра СРО-П-215-18102019 ООО «ПСК ЦИТ» на 2 листах

						D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
							Стадия	Лист
ГИП		Серикова			01.22	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров земельного участка	П	1
								Листов
							ООО «ПСК ЦИТ»	

## 1 Основания для разработки проектной документации

Решение о разработке проектной документации по объекту ««Лечебно-реабилитационный комплекс» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии» Министерства здравоохранения Российской Федерации (г.Астрахань)» принято на основании:

- Федерального закона от 02.12.2019 № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов».
- Федеральной адресной инвестиционной программы на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов.

Проектная документация разработана на основании Государственного контракта № D0702-60/20 от 16 ноября 2020 года.

Государственный заказчик – Публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" (ППК "Единый заказчик")

Застройщик – Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии» Министерства здравоохранения Российской Федерации (г. Астрахань) (ФГБУ «ФЦССХ» Минздрава России (г. Астрахань)).

Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания центр инженерных технологий» (ООО «ПСК ЦИТ») ИНН 6164035483, КПП 616501001, ОГРН 1156196045830, адрес: 344018, г. Ростов-на-Дону, ул. Мечникова, д. 130, эт. 4, пом. 10.

## 2 Сведения о земельном участке объекта капитального строительства

Адрес (местоположение) земельного участка объекта капитального строительства согласно Выписки из ЕГРН Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Покровская роща, 4. Кадастровый номер земельного участка: КН 30:12:000000:8918, дата присвоения 03.12.2020.

Земельный участок относится к категории земель: "Земли населённых пунктов", вид разрешённого использования – стационарное медицинское обслуживание, код 3.4.2, для размещения объектов здравоохранения. Площадь земельного участка согласно данным Градостроительного плана – 39252 кв.м.

Правообладатели земельного участка согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 20 декабря 2020 № КУВИ-002/2020-49909618:

– на праве собственности: Российская Федерация, запись регистрации

						D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

№30:12:000000:8918:30/129/2020-2 от 03.12.2020;

–на праве постоянного (бессрочного) пользования: ФГБУ «ФЦССХ» Минздрава России (г.Астрахань) запись регистрации № 30:12:000000:8918:30/129/2020-1 от 03.12.2020.

Участок расположен в Кировском административном районе города Астрахань и ограничен: с севера – городской улицей Покровская Роща (далее участки индивидуальной жилой застройки), с востока и юго-востока – местным проездом (далее участки индивидуальной жилой застройки), с запада и юго-запада – ограждением по меже со смежными участками медицинских организаций.

На момент проектирования участок представляет собой территорию действующей медицинской организации – федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии» Министерства здравоохранения Российской Федерации. Участок застроен зданиями и сооружениями основного и вспомогательного назначения, имеются инженерные сети, твердые покрытия, зеленые насаждения. Участок полностью благоустроен, имеет ограждение с 3-мя въездами/выездами через КПП.

Градостроительный план земельного участка № РФ-30-2-01-0-00-2020-0789 утвержден распоряжением управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 29.12.2020 г.

Согласно данным Градостроительного плана земельного участка участок расположен в территориальной зоне Ц-6 «зона учреждений здравоохранения». Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утверждённых решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69.

Предельные параметры разрешённого строительства:

–Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; красной линии застройки – 25 м; минимальный отступ от иных зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен;

–Высота зданий для всех основных строений: количество надземных этажей – до 9, высота от уровня земли до верха кровли – не более 36 м;

–Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 40%;

–Процент озеленения территории – не менее 45 % от площади земельного участка;

–Площадь территории для хранения транспортных средств – 10% от площади участка.

Проектными решениями допущено отклонение по параметру "Площадь территории для

						D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

хранения транспортных средств" до значения -- 1% от площади участка.

### 3 Общая характеристика объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта – Медицинская организация (лечебное учреждение)

ФГБУ "ФЦССХ" Минздрава России – второй из центров подобного профиля на территории Российской Федерации, введенный в эксплуатацию в 2009 году в рамках приоритетного национального проекта «Здоровье».

В настоящее время, в соответствии с полученными лицензиями на осуществление медицинской деятельности, Центр оказывает высокотехнологичную медицинскую помощь по профилю сердечно-сосудистой хирургии, а также осуществляет специализированную медицинскую помощь по профилю кардиология и неврология.

Развитие реабилитационных медицинских услуг в структуре существующего Центра приведет к более эффективному использованию ресурсов и средств учреждения, учитывая высокую затратность медицинских услуг в федеральном учреждении.

Строительство Лечебно-реабилитационного комплекса осуществляется с целью создания условий для оказания специализированной медицинской помощи на всех этапах реабилитационного лечения (I, II и III) как в стационарных, так и в амбулаторных условиях, повысив тем самым эффективность лечения пациентов, перенесших оперативное вмешательство на сердце.

Мощность Лечебно-реабилитационного комплекса: мощность стационарных отделений – 60 койко-мест, амбулаторный поток – 60 посетителей/смену, вместимость лечебно-плавательного бассейна – 12 человек, тренажерного зала – 31 человек. Списочная численность работающих – 508 человек, в том числе медицинский персонал – 390 человек

Согласно Медико-техническому заданию (изм.1), согласованному Заместителем Министра здравоохранения Российской Федерации Е.Г.Камкиным от 06 августа 2021 г, строительство Лечебно-реабилитационного комплекса на территории действующей медицинской организации ФГБУ «ФЦССХ» Минздрава России (г. Астрахань) предусматривается в составе двух корпусов основного назначения: Реабилитационный корпус №1 и Лечебно-реабилитационный корпус №2.

Состав структурных подразделений и функциональных зон на площадях корпусов Лечебно-реабилитационного комплекса и их распределение по этажам принято на основании общих требований МТЗ изм.1 по согласованию с Заказчиком.

В составе объектов вспомогательного и инженерно-технического назначения проектными решениями в границах участка предусмотрены к установке:

						D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- Котельная (поз.4 по ПЗУ)
- КПП (поз.17 по ПЗУ)
- Дизельная (поз. 12 по ПЗУ)
- Дизельная (поз. 13 по ПЗУ)
- Кислородная газификационная станция (поз. 15 по ПЗУ)
- КНС (поз. 14 по ПЗУ)

Основное назначение Реабилитационного корпуса №1 – под размещение структурных подразделений Лечебно-реабилитационного комплекса, осуществляющих оказание специализированной, в том числе высокотехнологичной медицинской помощи пациентам на первом и втором этапе медицинской реабилитации в условиях стационара (в условиях, обеспечивающих круглосуточное медицинское наблюдение и лечение), согласно Приказу Министерства здравоохранения РФ от 31 июля 2020г. №788н "Об утверждении Порядка организации медицинской реабилитации взрослых". Реабилитационный корпус №1 связан с существующим зданием Центра теплым переходом в уровне 1-3-го этажей проектируемого корпуса. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.1

Основное назначение Лечебно-реабилитационного корпуса №2 – под размещение структурных подразделений Лечебно-реабилитационного комплекса, осуществляющих оказание специализированной медицинской помощи пациентам на третьем этапе медицинской реабилитации в амбулаторно-поликлиническом режиме (Амбулаторное отделение медицинской реабилитации), согласно Приказу Министерства здравоохранения РФ от 31 июля 2020г. №788н "Об утверждении Порядка организации медицинской реабилитации взрослых". Корпус отдельно-стоящий. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.4

#### 4 Техничко-экономические показатели по объекту капитального строительства

##### Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	в том числе проектируемая
1	Площадь земельного участка	га	3,9252	
2	Площадь застройки	кв.м	12 931,20	3271,60
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:	кв.м	10 895,80	3567,00
	-- площадь территории для хранения транспортных средств	кв.м	421,00	--
4	Площадь озеленения	кв.м	18061,00	6 908,00

						D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

					6
	-- существующее вертикальное озеленение	КВ.М	2636,00*	--	
5	Плотность застройки	%	33		
6	Процент озеленения (с учетом вертикального)	%	46		
7	Процент территории для хранения транспортных средств	%	1		
*не входит в баланс территории					
<p align="center"><b>Технико-экономические показатели</b> по объектам капитального строительства основного назначения</p> <p align="center"><b>Реабилитационный корпус №1</b></p>					
№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	Примечание	
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1439,6	СП118.13330.2012 прил. Г.7*	
2	Этажность (число надземных этажей)	эт.	3, 9	СП4.13130.2013 п.п.3.56,3.49	
3	Количество этажей	эт.	3, 9	СП118.13330.2012 прил. Г.8	
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	47518,0	СП118.13330.2012 прил. Г.6*	
5	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	11866,2	СП118.13330.2012 прил. Г.1.1*, Г.1.2*	
<p align="center"><b>Лечебно-реабилитационный корпус №2</b></p>					
№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	Примечание	
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1330,0	СП118.13330.2012 прил. Г.7*	
2	Этажность (число надземных этажей)	эт.	4	СП4.13130.2013 п.п.3.56,3.49	
3	Количество этажей	эт.	4	СП118.13330.2012 прил. Г.8	
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	25591,41	СП118.13330.2012 прил. Г.6*	
5	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4815,28	СП118.13330.2012 прил. Г.1.1*, Г.1.2*	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1					Лист
					6

## **5 Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ц-6 «зона учреждений здравоохранения». Согласно действующим Правилам землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утверждённых решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69 в данной зоне для объектов нежилого назначения — площадь территории для хранения транспортных средств — 10 % площади участка.

Проектными решениями допущено отклонение по параметру "Площадь территории для хранения транспортных средств" до 1% от площади участка.

Данный документ подготовлен с целью обоснования недостаточности парковочных мест в границах проектируемого земельного участка.

Земельный участок является территорией действующей медицинской организации и характеризуется сложившейся планировочной структурой, включающей действующее здание Центра, вспомогательные здания и сооружения, внутреннюю сеть проездов, озеленение, площадки благоустройства различного назначения, в том числе площадки для хранения транспортных средств (гостевые стоянки).

Тип и характер существующей планировочной организации территории не позволяет выделить дополнительные площади для автостоянок при соблюдении нормативных требований в части обеспечения безопасной эксплуатации объекта в целом. Проектными решениями при строительстве Лечебно-реабилитационного комплекса, сохраняются существующие гостевые стоянки транспортных средств, что составляет 1% территории – что недостаточно, согласно предельным параметрам, установленным Градостроительным планом.

С учетом строительства в условиях сложившейся территории действующего учреждения требуется разрешение на отклонение от предельных параметров по показателю площади территории для хранения транспортных средств до 1%.

## **6 Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров действующих регламентов**

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров, установленных градостроительными регламентами в составе Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» для объектов нежилого назначения зоны Ц-6 в части размещения парковочных мест, соответствует всем действующим в настоящее время техническим регламентам.

						<b>D0702-60/20 – ПЗ.ПО-1</b>	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«27» января 2022 г.

№00158

### АССОЦИАЦИЯ «СФЕРА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» (АССОЦИАЦИЯ «СФЕРА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

191187, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 2/4, лит. А, пом. 8-Н, каб. 9, <http://srosfera-p.ru/>,

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-215-18102019

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «ПСК ЦИТ»

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ПСК ЦИТ» (ООО «ПСК ЦИТ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6164035483
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1156196045830
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	344018, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Мечникова, д. 130, эт. 4, пом. 10
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	—
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	116
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17 января 2020 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17 января 2020 г., №07
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17 января 2020 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	—
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	—
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального	

Наименование	Сведения
строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
17 января 2020 г.	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	---	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	Есть	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	Есть	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

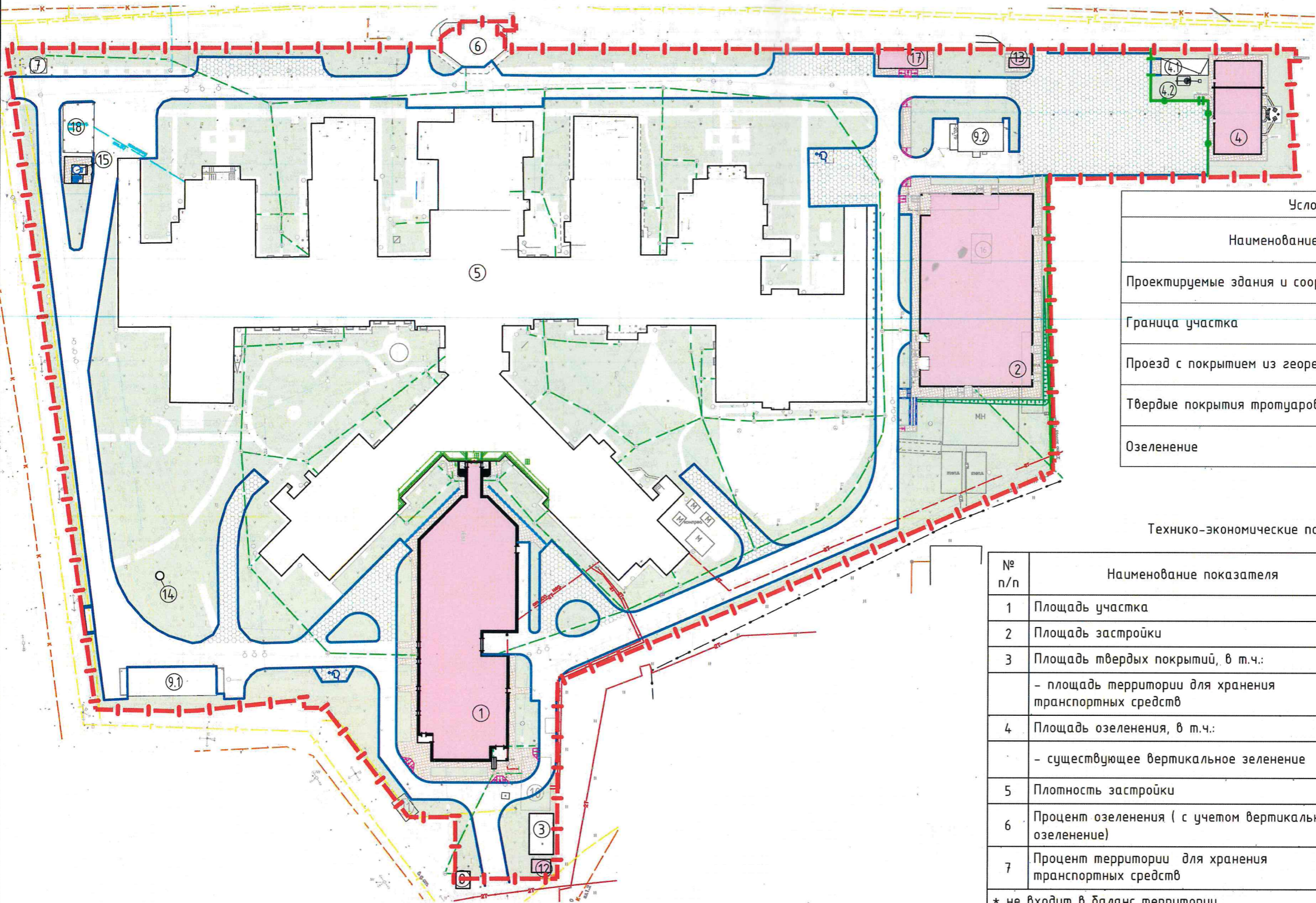
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---



  
(подпись)

Д.В. Акимова

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:1000



Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Проектируемые здания и сооружения	
Граница участка	
Проезд с покрытием из георешетки	
Твердые покрытия тротуаров	
Озеленение	

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	в том числе проектируемая
1	Площадь участка	га	3,9252	
2	Площадь застройки	м²	12931,20	3271,6
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м²	10895,80	3567,0
	- площадь территории для хранения транспортных средств	м²	421,00	-
4	Площадь озеленения, в т.ч.:	м²	18061,00	6908,0
	- существующее вертикальное озеленение	м²	2636,00*	
5	Плотность застройки	%	33	
6	Процент озеленения (с учетом вертикального озеленения)	%	46	
7	Процент территории для хранения транспортных средств	%	1	
* не входит в баланс территории				

						П.0702-60/20-ПЗУ			
						«Лечебно-реабилитационный комплекс» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии» Министерства здравоохранения Российской Федерации (г. Астрахань)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Пепелина			08.21		П		
Проверил						Схема планировочной организации земельного участка, М 1:1000	ООО "ПСК ЦИТ", г. Ростов-на-Дону		
Н.контр.		Пепелина			08.21				
ГИП		Серикова			08.21				