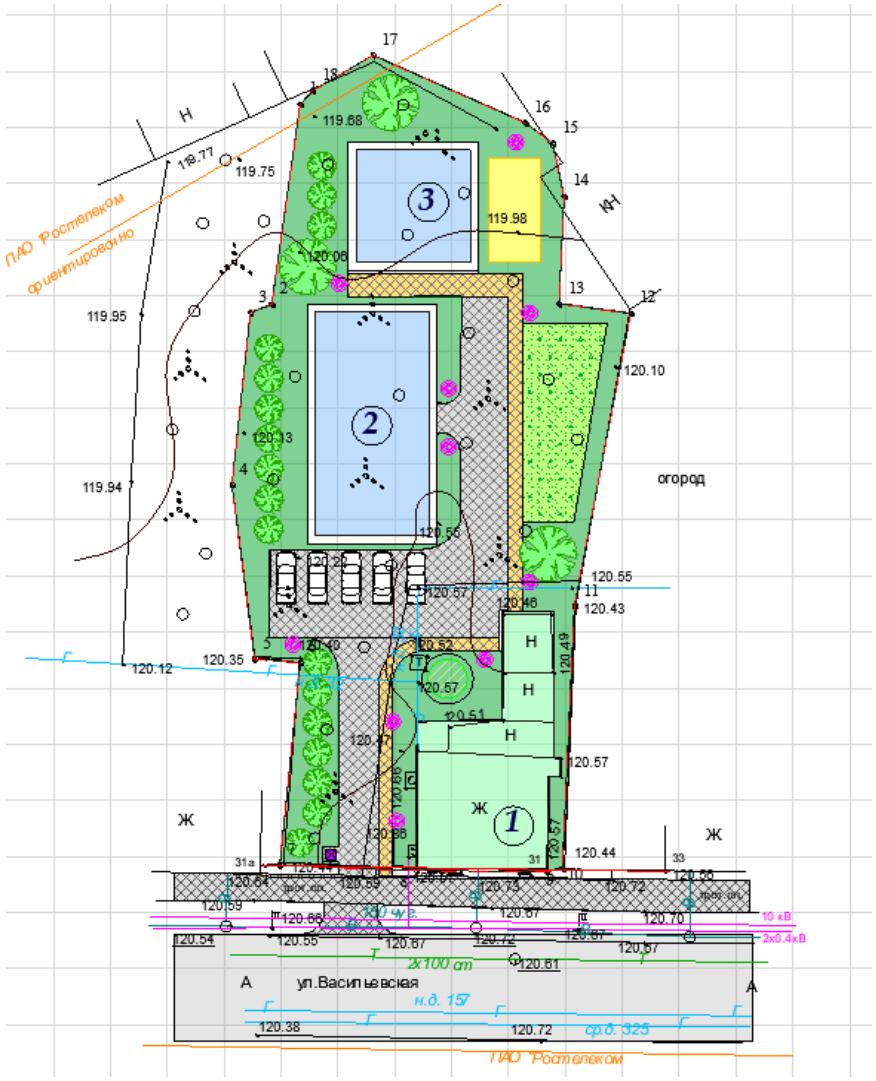
**Государственное унитарное предприятие**
**Владимирской области**
**"Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"**
**Отдел в Суздальском районе**

# Разработка схемы планировочной организации земельного участка под размещение здания гостиницы по адресу: г. Суздаль, ул. Васильевская , д. 31




**Заказчик: Гурьянова Оксана Ферденовна**

**СУЗДАЛЬ**

**2022**

**Государственное унитарное предприятие**
**Владимирской области**
**"Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"**
**Отдел в Суздальском районе**

**Заказчик: Гурьянова Оксана Ферденовна**

# Разработка схемы планировочной организации земельного участка под размещение здания гостиницы г. Суздаль, ул. Васильевская, д. 31

Директор ГУП ВО «ОПИАПБ» Н.В. Мигаль

Главный архитектор проекта Г.А. Кириллова

**СУЗДАЛЬ**

**2022**

## СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

| | | |
|---|---|---|
| Директор ГУП «ОПИАПБ» | – | Н.В. Мигаль |
| Архитектурно-планировочные решения | – | Г.А. Кириллова |

**Содержание**

СОДЕРЖАНИЕ _ 2
1. РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 4
2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ. 7
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 8

## Графические материалы

| № п/п | Наименование чертежей | Масштаб | Кол-во листов |
|---|---|---|---|
| 1 | Схема расположения элемента в планировочной структуре | б/м | 1 |
| 2 | Схема планировочной организации земельного участка | 1:500 | 1 |
| 3 | Фото | | |
| | | | |

# 1. РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

Проектируемая территория расположена в восточной части города Суздаль, ул. Васильевская, д. 31.

Площадь проектируемой территории в условных границах проектирования составляет 0,1905 га.

На проектируемой территории действуют следующие планировочные ограничения:

- 33.00.2.79. Зона с особыми условиями использования территории - зона охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места "Старинный Суздаль". расположенной в г. Суздаль МО городское поселение г. Суздаль Владимирской области.
- 33.00.2.83. Зона с особыми условиями использования территории - зона охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места "Старинный Суздаль" (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности **Р_2**).
- 33.19.2.5. Зона с особыми условиями использования территории памятника археологии регионального значения «Культурный слой, валы, рвы города Суздаля», X-XIII, XIV-XVII вв.

На проектируемой территории объектов культурного наследия не имеется. Жилой дом расположенный по адресу: г. Суздаль, ул. Васильевская, д. 31 является исторически ценным градоформирующим объектом -Жилой дом с крытым двором, 1950-1960-е годы

**Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны (Р–2)** (для участков и кварталов, непосредственно связанных структурно, пространственно, композиционно с территорией объектов культурного наследия):

а) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия:

- реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты старинной застройки;
- адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;
- восстановление утраченных старинных домов, так называемое компенсационное строительство по красной линии застройки;
- восстановление традиционной плотности застройки, габариты и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке в каждом конкретном квартале или участке: материал традиционный, кровли скатные, традиционного наклона – не менее 45 градусов;
- сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0м до 10,0м, с учетом исторической парцелляции и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству «световых осей»);
- возведение построек по участкам, расположенным на втором плане кварталов «первой линии», высотой до 8,0м от уровня земли до верха кровли – конька;

- восстановление общего облика застройки «первой линии» кварталов: оград с воротами и калитками, служебными постройками, фиксирующими красную линию застройки или границу домовладений, с внутриквартальной территорией с фруктовыми садами, «проницаемых и перетекающих» дворовых пространств;
- запрещение при строительстве зданий и сооружений:
- применения и изменения размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;
- использования строительных материалов не характерных для города Суздаля, в том числе - бетона, сайдинга, пластика;
- использования архитектурных форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для города Суздаля, в том числе - высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарна, ризалитов, фигурной кладки, обработки фасадов камнем, окон без наличников;
- применения цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке;
- нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений, активных цветовых сочетаний, посадки деревьев традиционных ширококронных, быстрорастущих пород со стороны главных видовых точек восприятия историко-культурных ансамблей или ландшафтов, посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;
- запрещение повышения или понижения общей плотности и средней высоты застройки по кварталам, размещения локальных акцентов;
- сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе - жилые, торговые, питание;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей:

- сохранение при реконструкции подлинных архитектурных деталей и характерных фрагментов интерьеров, с воссозданием ценных обрамлений окон, архитектурно-композиционных деталей и элементов, с восстановлением поперечных и крестовых мезонинов и характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;
- адаптация к характерной историко-архитектурной среде конкретного квартала «первой линии» при реконструкции зданий диссонансных или нейтральных общим параметрам традиционной среды;
- запрещение при капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений:
  - применения и изменения размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;
  - использования строительных материалов нехарактерных для города Суздаля, в том числе - бетона, сайдинга, пластика;
  - использования архитектурных форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для города Суздаля, в том числе - высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарна, ризалитов, фигурной кладки, обработки фасадов камнем, окон без наличников;
  - применения цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:

- обеспечение режима содержания земель историко-культурного назначения;
- обеспечение сохранности объектов археологического наследия, проведение археологических исследований в границах территорий объектов археологического наследия, в том числе в границах построек или трасс дорог и инженерных коммуникаций;
- согласование в порядке, установленном законодательством, осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия;
- запрещение изменения исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков, и застройки домовладений с отступом от красной линии квартала;
- запрещение устройства отдельно стоящих рекламных конструкций, рекламных конструкций на крышах зданий, телеантенн, воздушных линий электропередач;
- размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, продукции рекламного характера, вывесок по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в каждом конкретном случае в установленном порядке;
- размещение автостоянок в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;

г) обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:

- сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);
- запрещение изменения исторически сложившегося соотношения застройки и садов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет) и
- «аллейного» озеленения по улицам, своего рода «утопленности» исторического облика улиц и традиционных панорам в случайно-хаотичных насаждениях и самосевных посадках и нарушения архитектурно-ландшафтной среды достопримечательного места.

е) благоустройство территории охранной зоны:

- обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков, источников и прудов, р. Каменки и р. Мжары;
- устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – в дискретных материалах традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;
- сохранение и восстановление исторических характерных отметок уровня первоначальных и основных периодов застройки, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм;

ж) согласование работ по сохранению объектов культурного наследия с уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия.

Приказ Министерства культуры России от 05.10.2016г. № 2246 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Суздаль Владимирской области»

**Зона Р-2. Зона исторической застройки в границах Суздаля начала XX века.**

Требования к градостроительному регламенту территориальных зон правил землепользования и застройки:

| № п\п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |
|---|---|---|
| В части требований к видам разрешенного использования | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | - Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (2.1) *(размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений)*<br>- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2) *(размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных)* |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | - магазины (4.4.) *(размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)*<br>- социальное обслуживание (3.2.) *(службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);*<br>- бытовое обслуживание (3.3) *(размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные);*<br>- общественное питание (4.6.) *(размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)*<br>- гостиничное обслуживание (4.7.) *(размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)* |
| В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территории исторического поселения | | |
| 3. | Ограничения изменения параметров (характеристик) градостроительных рубежей | - запрещается изменение исторически сложившихся красных линий кварталов<br>- запрещается организация новых площадей, улиц, проездов и набережных. |
| 4. | Ограничения изменения параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов) | - запрещается изменение существующего профиля улиц |
| 5. | Ограничения изменения параметров земельных участков | - запрещается изменение исторически сложившейся парцелляции кварталов, в том числе объединение и дробление земельных участков<br>- запрещается отвод земельных участков с нарушением красных линий кварталов |
| 6. | Ограничения изменения композиционно-пространственного типа застройки | - запрещается изменение сложившихся ценных композиционно-пространственных типов застройки владений:<br>- «Главный дом, поставленный с отступом от боковых границ владения, с боковыми воротами»;<br>- «Главный дом и нежилое строение (амбар, гараж), разделенные оградой с воротами»;<br>- «Главный дом с «крытым двором» (навесом над передним двором, примыкающим к главному дому и воротам).<br>- запрещается возведение объемов с нарушением охраняемых линий застройки<br>- запрещается изменение характера оформления уличного фронта: фиксации красной линии квартала зданиями или оградой |
| 7. | Ограничения изменения исторически ценных | - запрещается изменение исторически ценных градоформирующих объектов - их масштаба, |

| | | |
|---|---|---|
| | градоформирующих элементов | объема, структуры, стиля, конструктивных материалов, цветового решения и декоративных материалов и элементов |
| 8. | Ограничения изменения характера озеленения земельного участка | Не устанавливается |
| 9. | Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка | Не устанавливается |
| 10. | Ограничения сохранения диссонирующих элементов застройки | - разрешается разборка по мере амортизации<br>- разрешается адаптация, направленная на снижение негативного влияния на ценное историческое окружение (уменьшение объема, изменение структуры фасадов, цветового решения, характера отделки фасадных поверхностей, кулисные посадки деревьев) |

| В части требований к предельным параметрам | | |
|---|---|---|
| 11. | Минимальная площадь земельного участка | Не устанавливается |
| 12. | Максимальная площадь земельного участка | Не устанавливается |
| 13. | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | Не устанавливается |
| 14. | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | Не устанавливается |
| 15. | Максимальный процент застройки земельного участка | Не более 30% |
| 16. | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | Не более 200 м2 |
| 17. | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | Не менее 70 % |
| 18. | Минимальный отступ от границ земельного участка. | Не устанавливается |
| 19. | Максимальная этажность | Не более 2 этажей |
| 20. | Максимальная отметка от существующего уровня земли | Не более 8 м до конька кровли |
| 21. | Максимальный процент застройки земельного | Не более 5% |

| | | |
|---|---|---|
| | участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | |
| 22. | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрои, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не более 4 м до конька кровли. |
| 23. | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 24. | Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 25. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов | 0 м |
| 26. | Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения | - разрешается размещение объектов системы городской ориентирующей информации высотой не более 2,5м.<br>- разрешается размещение вывесок не выше первого этажа здания, строения или сооружений с площадью информационного поля вывески не более 0,5 кв.м. Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания. |
| 27. | Ограничения в части наружного освещения | - разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды |
| 28. | Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) | - максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства – не более 10 м;<br>- крыши двускатные и вальмовые с углом наклона от 20 до 45 градусов;<br>- запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных и остроугольных объемов, мансард, ломаных, плоских кровель и прочее) |
| 29. | Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки | - разрешается использование традиционных материалов (оштукатуренные поверхности, лицевая кирпичная кладка, обмазка раствором по кирпичной кладке, открытые срубы, обшивка доской, натуральный камень)<br>- разрешается установка металлических и |

| | | |
|---|---|---|
| | | деревянных ставней.<br>- запрещается использование нетрадиционных материалов – сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика. |
| 30. | Цветовое решение | - разрешается для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки цветом – зеленый, охра, коричневый, синий<br>- разрешается для каменных стен - обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами и побелка по кирпичной кладке или штукатурке<br>- разрешается для кровли – сурик, серый, красно-коричневый, зеленый цвета |
| 31. | Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | - разрешается установка ограждения земельного участка высотой не более 1,5 м.<br>- разрешается глухое или комбинированное деревянное ограждение с воротами и калитками с вертикальной зашивкой по деревянным или каменным столбам; цветовое решение – покраска в цвет фасадов здания (оттенки зеленого, синего, коричневого цвета с выделением архитектурных элементов)<br>- запрещается разборка исторически ценных, градоформирующих объектов – фрагментов каменных мостовых<br>- разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа, в том числе, булыжник, натуральный колотый камень, гравийно-песчаная смесь, брусчатка |
| | Иные требования | - запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным способом;<br>- разрешается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) подземным способом<br>- разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки<br>- запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования |

**Зона Р-2. Зона исторической застройки в границах Суздаля начала XX века.**

**В части требований к видам разрешенного использования**

**Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования**

- Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (2.1) *(размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений)*

- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2) *(размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных)*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования**

- магазины (4.4.) *(размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)*

- социальное обслуживание (3.2.) *(службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);*

- бытовое обслуживание (3.3) *(размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные);*

- общественное питание (4.6.) *(размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)*

- гостиничное обслуживание (4.7.) *(размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)*

Решение Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль « О правилах землепользования и застройки муниципального образования город Суздаль» от 30.12.2009 г. № 118

**Ж.1 - Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

**Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.**

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа на одну семью;
- малоэтажная жилая застройка усадебного типа;
- индивидуальное жилищное строительство;
- личное подсобное хозяйство;
- гостиничное обслуживание и гостевые дома.

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- второй жилой дом;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- частные гостиницы;
- индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного);
- магазины товаров первой необходимости в отдельностоящем здании;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- спортплощадки, спортзалы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения связи;
- оздоровительный банный комплекс;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты отправления культа;
- парковки перед обслуживающими и коммерческими объектами на 2-5 машино-места;
- гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок.».

---

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);
- индивидуальные бани площадью не более 25 м2 , надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора;
- строительство и размещение гаражей для личного транспорта;
- строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов, коз и т.д.);
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- открытые сооружения для занятий физкультурой и спортом;
- детские игровые площадки;
- элементы благоустройства;
- парковки для легковых автомобилей;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- объекты инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктур.

# 2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.

Проектируемая территория расположена на земельном участке с кадастровым номером 33:19:020408: 39 площадью 1905 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО город Суздаль проектируемая территория относится к зоне Ж-1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.

В соответствии с установленными градостроительными регламентами в данной зоне допускается размещение частных гостиниц как условно разрешенный вид использования.

На проектируемой территории предполагается функционирование гостиницы на 25 мест и реконструкция существующего градоформирующего объекта под административное здание. В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования размер необходимого земельного участка принимается из расчета 55 кв.м территории при числе мест от 25 до 100. Расчетная территория, требуемая для гостиницы на 25 мест – 1375 кв.м.

На проектируемую территорию предусматривается основной въезд на парковочные места стоянки гостей проезда машин гостей и обслуживания, для проезда пожарных машин.

По расчету требуется 3 м/места на 25 мест гостиницы исходя из норматива 10м/мест хранения автомобилей на 100 мест гостиницы (табл. 24.2.5.9 Нормативов градостроительного проектирования Владимирской области). Проектом предусматривается 5 мест хранения автомобилей.

На прилегающей к зданию гостиницы территории предусматривается мощение тротуарной бетонной плиткой пешеходных дорожек и проездов, размещение газонов, цветников и плодовых деревьев.

В восточной части территории гостиницы предусматривается зона отдыха, а с севера детская игровая площадка.

Также предлагается освещение участка вдоль пешеходных дорожек декоративными светильниками.

Инженерное обеспечение территории осуществляется от существующих сетей.

Водоснабжение – централизованное, со стороны ул. Васильевской.

Газоснабжение – централизованное, подключение к сетям с северной стороны.

Канализация – планируется подключение к центральной линии канализации.

Электроснабжение – централизованное, со стороны ул. Васильевской.

Теплоснабжение – индивидуальное.

Площадка сбора ТБО на один контейнер закрытого типа размещается вблизи стоянки.

# 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| № | Наименование | Единица измерения | Показатель | % |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Территория в границах проектирования, | кв.м. | 1905,0 | 100 |
| | в том числе: | | | |
| 1.1 | Площадь застройки | кв.м. | 500.0 | 26.4 |
| 1.2 | Площадь мощения | кв.м. | 348.0 | 18.4 |
| 1.3 | Площадь озеленения | кв.м. | 906.5 | 47.8 |
| 1.4 | Площадь искусственного покрытия (детская площадка) | кв.м. | 42.5 | 2.4 |
| 1.5 | Площадь зоны отдыха | кв.м. | 108.0 | 1,0 |
| 2 | Коэффициент застройки | - | 0,26 | |
| 3 | Общая площадь (ориентировочно) | кв.м. | 720,0 | |
| 4 | Номерной фонд | шт. | 12 | |
| 5 | Обслуживающий персонал | чел. | 10 | |

# ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

# ПРИЛОЖЕНИЕ

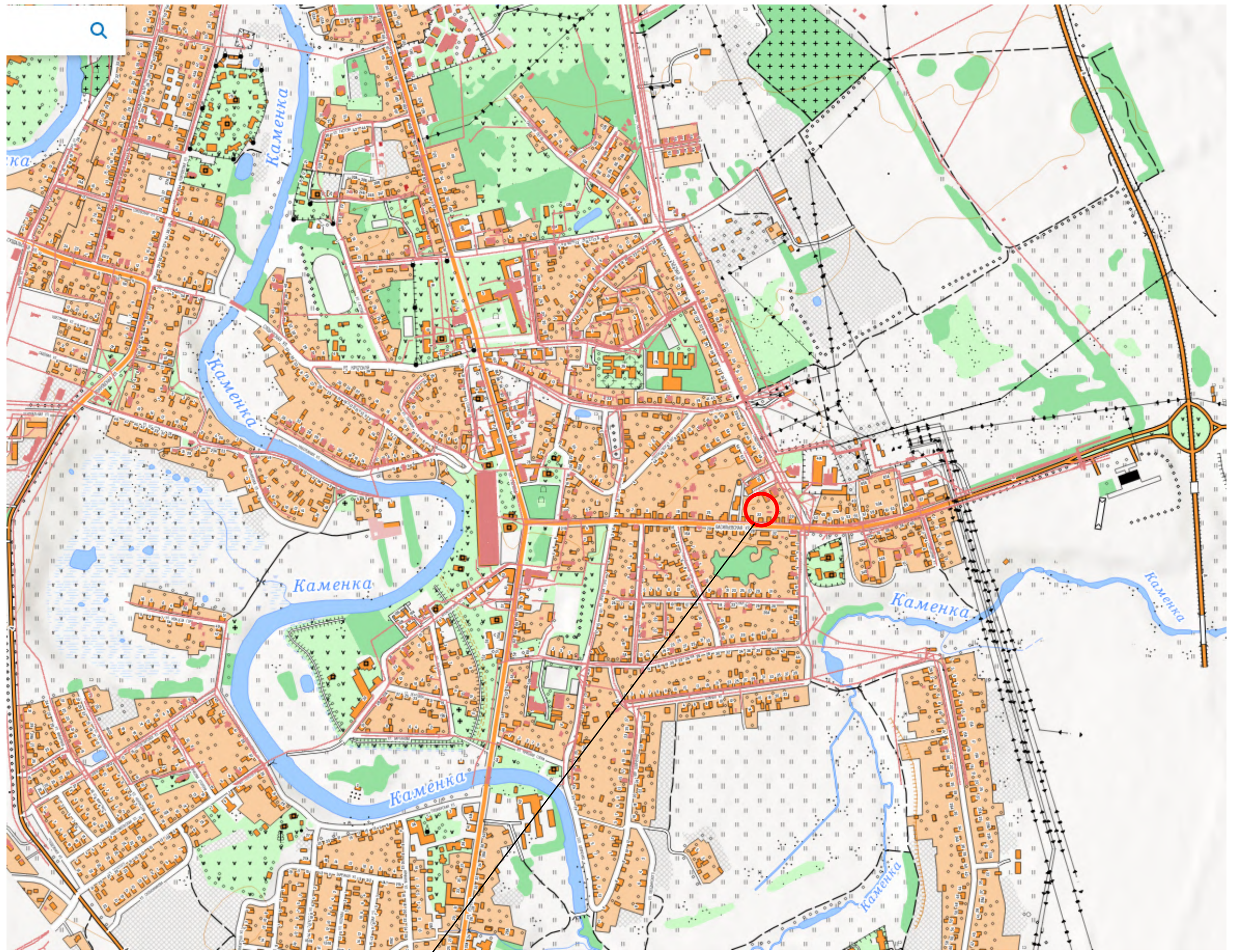
СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

*Ситуационная схема*




*Ситуационный план*

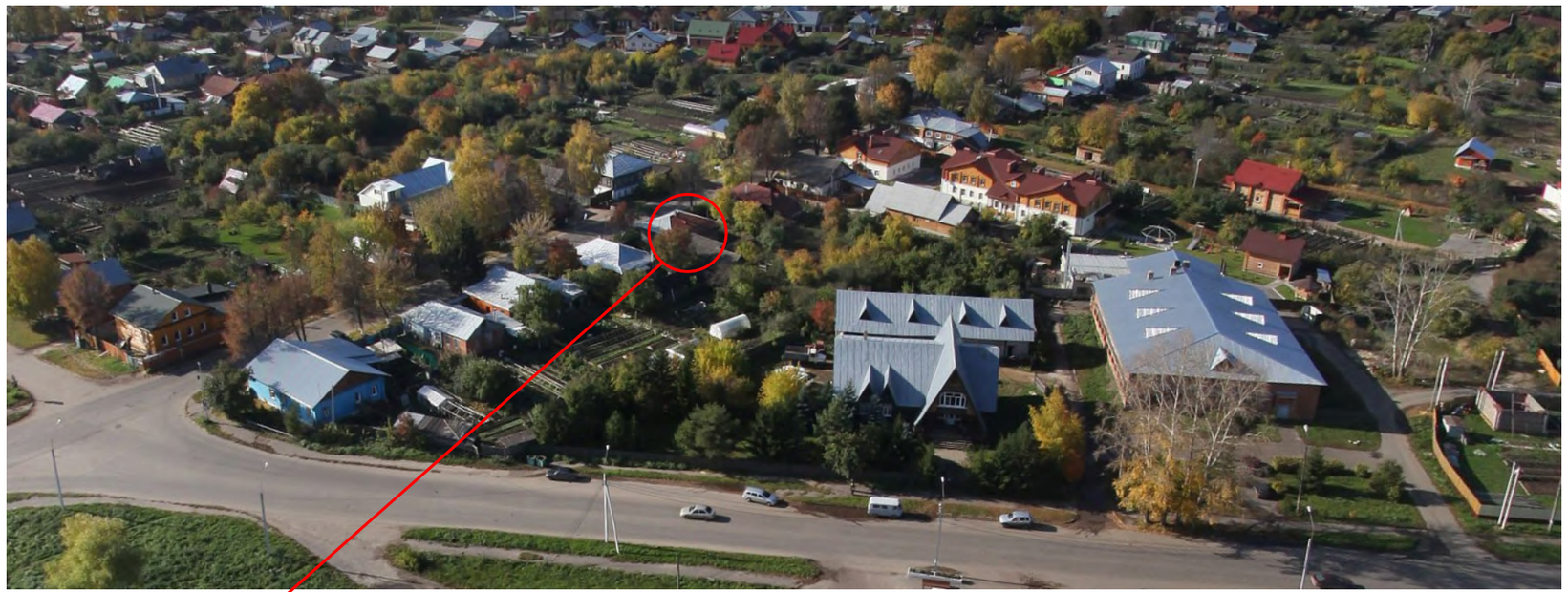
*Местоположение земельного участка*
*в структуре г. Суздаль*

*Условные обозначения*

*Земельный участок с кадастровым номером 33:19:020408:39 по адресу:*
*г. Суздаль, ул. Васильевская, д. 31*

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| архитектор | Кириллова Г.А. | | | г. СУЗДАЛЬ,ул.ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.31 | | | |
| директор | | | | кадастровый номер 33:19:020408:39 | | | |
| | Мигаль Н.В. | | | СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ | Стадия | Лист | Листов |
| Гл. спец. | | | | | | | |
| Рук. гр. | | | | | | | |
| Проверил | | | | | Отдел ГУП"ОПИАПБ" В Суздальском районе | | |
| Проектировал | | | | | | | |
| Н. контр. | | | | | | | |

*ФОТО ДОМА г. СУЗДАЛЬ, ул. ВАСИЛЬЕВСКАЯ , 31*



*ВИД УЧАСТКА*

*Местоположение земельного участка*
*г. Суздаль, ул. Васильевская, д 31*

СОГЛАСОВАНО:

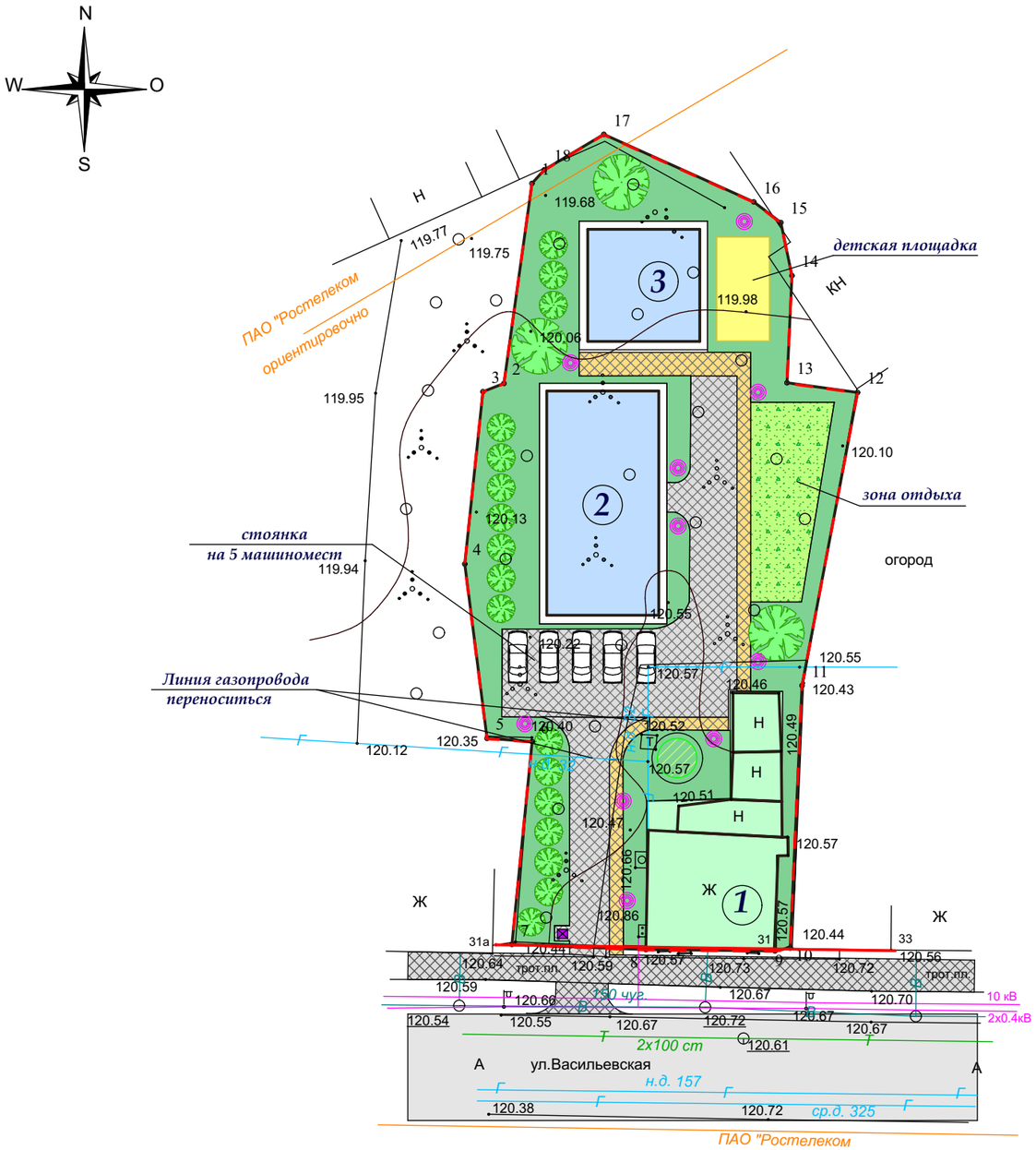
Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| архитектор | Кириллова Г.А. | | | г. СУЗДАЛЬ,ул.ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.31 кадастровый номер 33:19:020408:39 | |
| директор | | | | | |
| | Мигаль Н.В. | | | ФОТО | Стадия / Лист / Листов |
| Гл. спец. | | | | | |
| Рук. гр. | | | | | |
| Проверил | | | | | Отдел ГУП"ОПИАПБ" В Суздальском районе |
| Проектировал | | | | | |
| Н. контр. | | | | | |

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- условные границы проектирования
- условные красные линии ( по рекомендациям генерального плана г. Суздаль)
- реконструируемый дом под административное здание
- здание гостиницы
- плиточное покрытие
- зона отдыха
- цветник
- пешеходные дорожки
- газон
- детская площадка
- зеленые насаждения
- декоративное садовое освещение
- контейнер ТБО
- линия электросети
- Г — линия газопровода
- В — линия водопровода

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Административное здание
2. Здание гостиницы
3. Хозяйственный блок

СОГЛАСОВАНО:

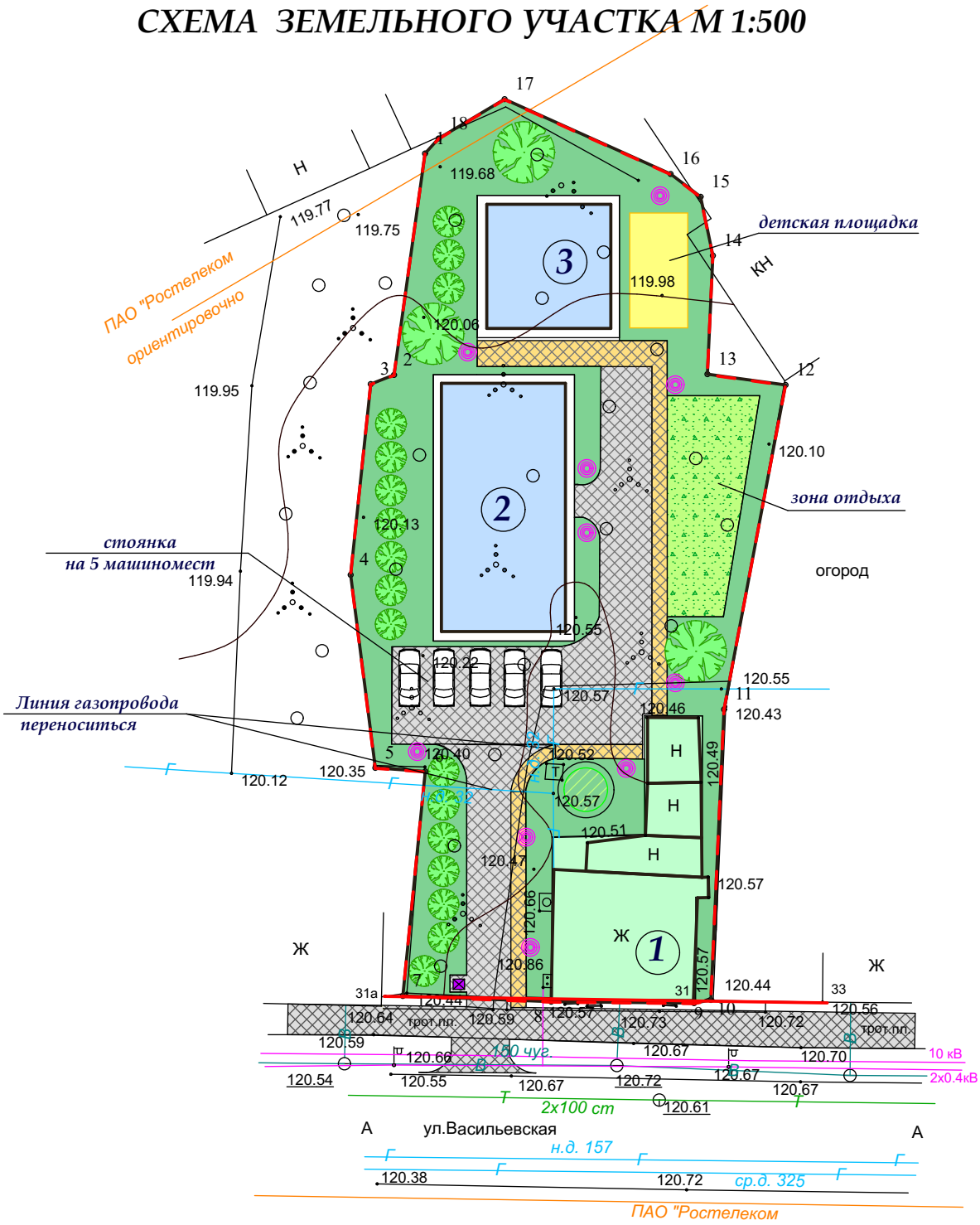
Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| архитектор Кириллова Г.А. | | | г. СУЗДАЛЬ,ул.ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.31 кадастровый номер 33:19:020408:39 | | | |
| директор | Мигаль Н.В. | | СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Стадия | Лист | Листов |
| Гл. спец. | | | | | | |
| Рук. гр. | | | | | | |
| Проверил | | | М 1:500 | Отдел ГУП"ОПИАПБ" В Суздальском районе | | |
| Проектировал | | | | | | |
| Н. контр. | | | | | | |

# СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500




## ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Административное здание
2. Здание гостиницы
3. Хозяйственный блок

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| архитектор | Кириллова Г.А. | | | г. СУЗДАЛЬ,ул.ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.31 | | |
| директор | | | | кадастровый номер 33:19:020408:39 | | |
| | Мигаль Н.В. | | | СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Стадия | Лист | Листов |
| Гл. спец. | | | | | | | |
| Рук. гр. | | | | | | | |
| Проверил | | | | М 1:500 | Отдел ГУП"ОПИАПБ" В Суздальском районе | | |
| Проектировал | | | | | | | |
| Н. контр. | | | | | | | |