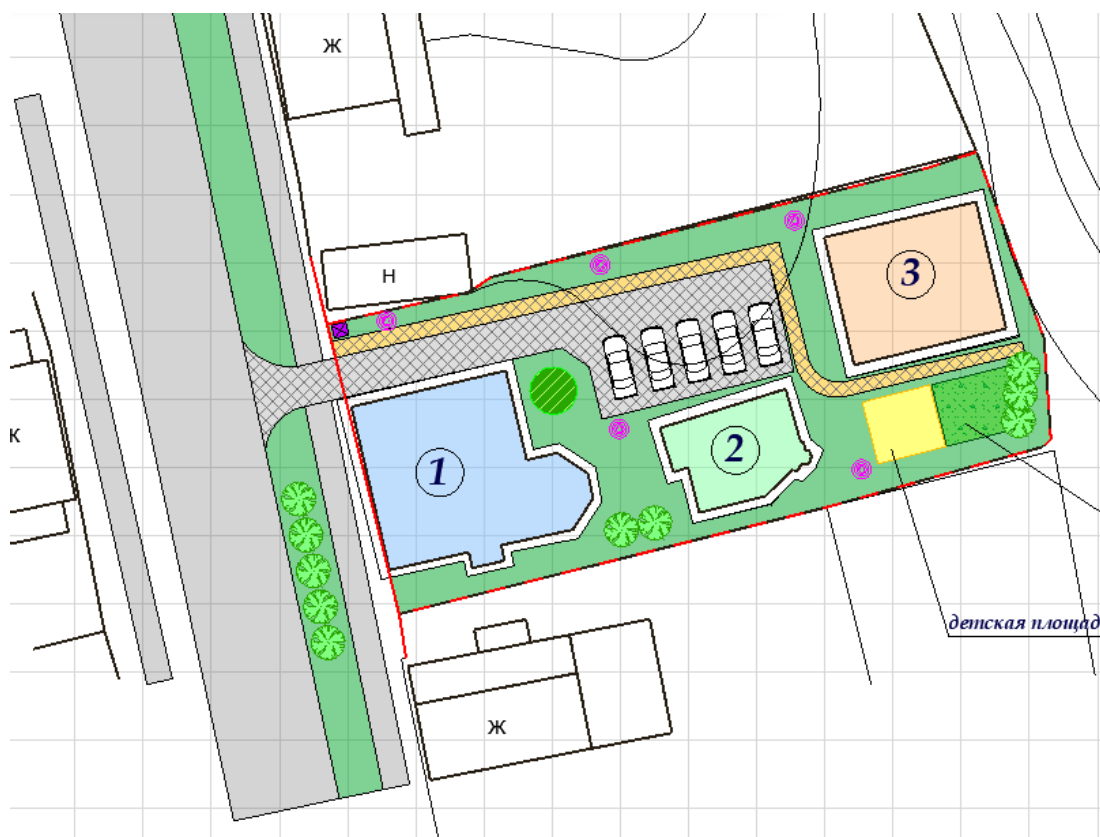




**Разработка схемы планировочной организации
земельного участка под размещение здания
гостиницы по адресу:
г. Суздаль, ул. Лебедева, д. 5**



Заказчик: Вереина Юлия Вячеславна

СУЗДАЛЬ

2022

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



Заказчик: Вереина Юлия Вячеславна

**Разработка схемы планировочной
организации земельного участка под
размещение здания гостиницы
г. Суздаль, ул. Лебедева, д. 5**

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 центральной части города Суздаль, ул. Лебедева, д. 5.

Площадь проектируемой территории в условных границах проектирования составляет 0,1083 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**) площадь 911 кв.м.
- 33.00.2.82. Зона с особыми условиями использования территории - зона охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места "Старинный Суздаль" (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности **Р_1**) площадь 148 кв.м.
- 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.
- 33.00.2.113 Зона с особыми условиями использования территории зоны санитарной охраны группового водозабора ООО "Водозаборные сооружения", 3 пояс

Городище XI-XVIII вв.н.э.Объект археологического наследия
федерального значения

На проектируемой территории объектов культурного наследия не имеется. На территории земельного участка расположены жилой дом, баня, нежилое здание.

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 отмопок 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) (<i>размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</i> выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений) - Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2) (<i>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)</i>)
2.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования	- магазины (4.4.) (<i>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)</i>) - социальное обслуживание (3.2.) (<i>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</i>



		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)
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 - 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 - 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: - «Главный дом, поставленный с отступом от боковых границ владения, с боковыми воротами»; - «Главный дом и нежилое строение (амбар, гараж), разделенные оградой с воротами»; - «Главный дом с «крытым двором» (навесом над передним двором, примыкающим к главному дому и воротам). - запрещается возведение объемов с нарушением



		охраняемых линий застройки - запрещается изменение характера оформления уличного фронта: фиксации красной линии квартала зданиями или оградой
7.	Ограничения изменения исторически ценных градоформирующих элементов	- запрещается изменение исторически ценных градоформирующих объектов - их масштаба, 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 - 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 м ²
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 участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	Не более 5%
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. - 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; - крыши двускатные и вальмовые с углом наклона от 20 до 45 градусов; - 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) - разрешается установка металлических и деревянных ставней. - 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 - разрешается для каменных стен - обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами и побелка по кирпичной кладке или штукатурке - 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. - 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) - запрещается разборка исторически ценных, градоформирующих объектов – фрагментов каменных мостовых - 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; - разрешается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) подземным способом - разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки - 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 обслуживаемыми и коммерческими объектами на 2-5 машино-места;
 - гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок.».
 - общественное питание.
-

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: 010604:109 площадью 1083 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 10 мест и ресторана на 32 посадочных места в существующем здании жилого дома. На участке расположены жилой дом, баня и нежилое здание при переводе в гостиницу все строения сохраняются с приспособлением. Площадь застройки участка составляет 30%. 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 10 мест – 550 кв.м. для ресторана 10-25 кв.м на посадочное место, для ресторана на 32 места – 320 кв.м. Площадь земельного участка 1083 кв.м достаточна для размещения гостиницы на 4 номера с рестораном на 32 места.

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

По расчету требуется 1 м/места на 10 мест гостиницы исходя из норматива 10м/мест хранения автомобилей на 100 мест гостиницы. По расчету требуется 1 м/места на 10 посадочных мест ресторана исходя из норматива 10-15 м/мест хранения автомобилей на 100 посадочных мест. На 32 посадочных места требуется 4 м/места (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 южной части территории гостиницы предусматривается зона отдыха и детская игровая площадка.

Также предлагается освещение участка вдоль пешеходных дорожек декоративными светильниками.

Инженерное обеспечение территории осуществляется от существующих сетей.

Водоснабжение – централизованное, со стороны ул. Лебедева.

Газоснабжение – централизованное, подключение к сетям с северной стороны.

Канализация – водонепроницаемый выгреб. планируется подключение к проектируемой линии канализации.

Электроснабжение – централизованное, со стороны ул. Лебедева.

Теплоснабжение – индивидуальное.

Площадка сбора ТБО на один контейнер закрытого типа размещается на своей территории.



3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование	Единица измерения	Показатель	%
1	Территория в границах проектирования,	кв.м.	1083,0	100
	в том числе:			
1.1	Площадь застройки	кв.м.	326.0	30
1.2	Площадь мощения	кв.м.	210.0	19.4
1.3	Площадь озеленения	кв.м.	435.0	40.3
1.4	Площадь искусственного покрытия (детская площадка)	кв.м.	24	2.2
1.5	Площадь зоны отдыха	кв.м.	30	2.8
2	Коэффициент застройки	-	0,3	
3	Общая площадь (ориентировочно)	кв.м.	512.8	
4	Номерной фонд	шт.	4	
5	Обслуживающий персонал	чел.	10	
6	Кол-во посадочных мест в ресторане	шт.	32	

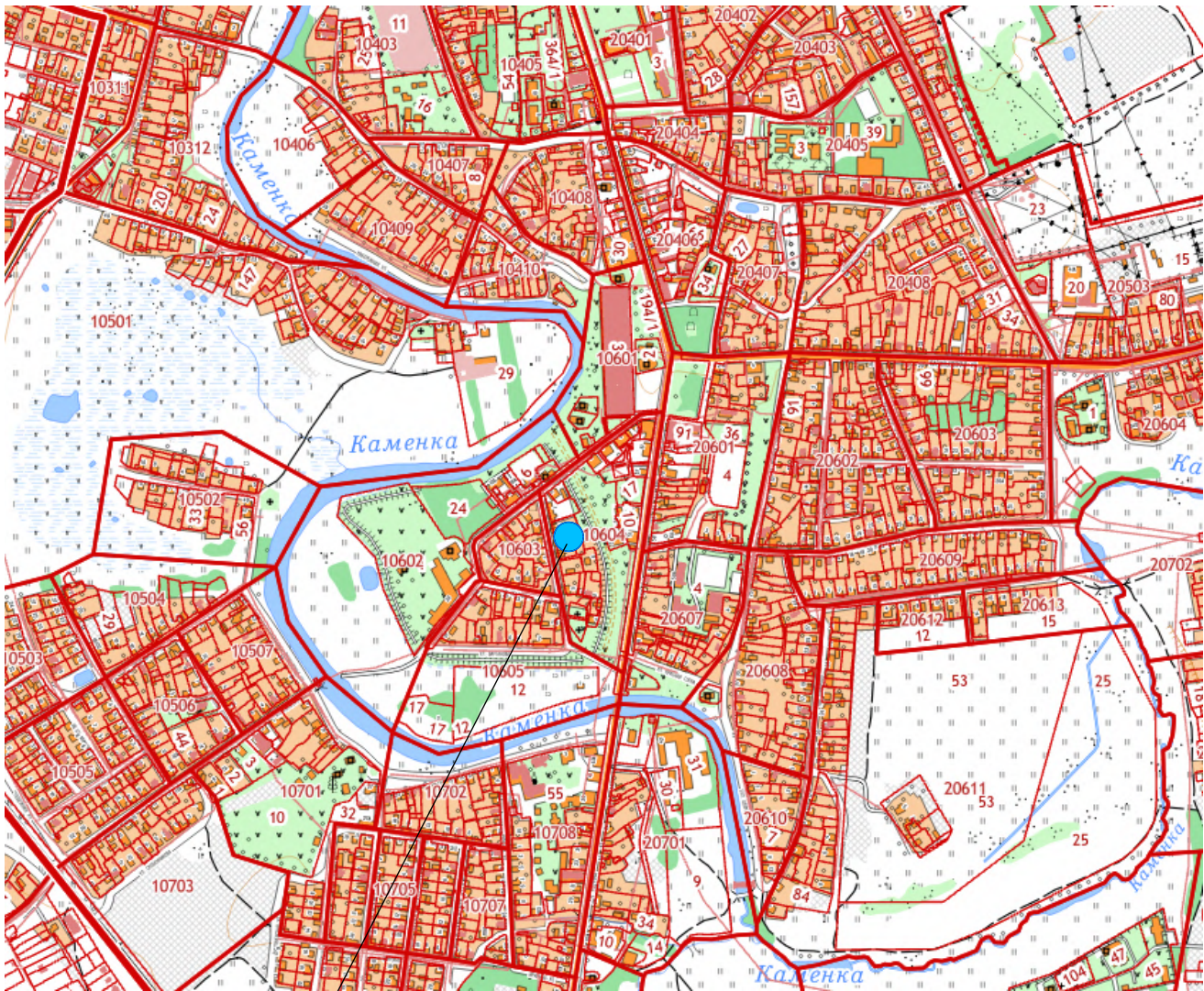


ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ

Ситуационная схема

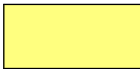


Ситуационный план



Местоположение земельного участка
в структуре г. Суздаль

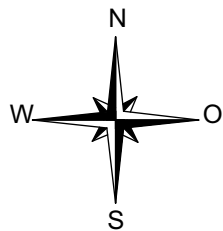
Условные обозначения



Земельный участок с кадастровым номером
33:19:010604:109 по адресу:
г. Суздаль, ул. Лебедева, д. 5

архитектор Кириллова Г.А.				г. СУЗДАЛЬ, ул. ЛЕБЕДЕВА, д.5 кадастровый номер 33:19:010604:109		
директор						
	Мигаль Н.В.			СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ		
Гл. спец.						
Рук. гр.					Стадия	Лист
Проверил						Листов
Проектировал					Отдел ГУП "ОПИАПБ" В Суздальском районе	
Н. контр.						

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-
- условные границы проектирования

условные красные линии
(по рекомендациям генерального плана г. Суздаль)

нежилое подсобное здание

здание гостиницы с рестораном

плиточное покрытие

зона отдыха

цветник

пешеходные дорожки

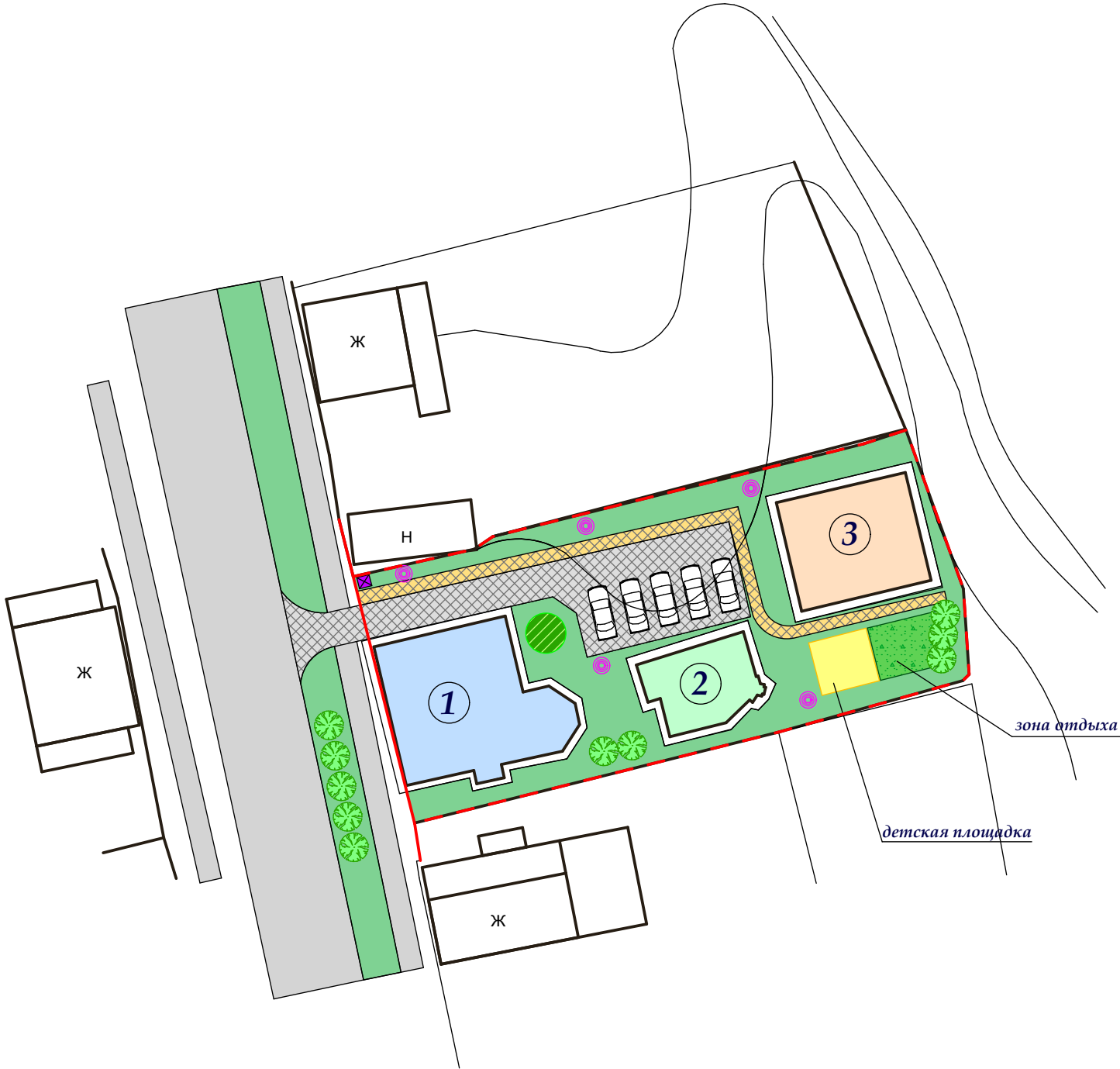
газон

детская площадка

зеленые насаждения

декоративное садовое освещение

контейнер ТБО

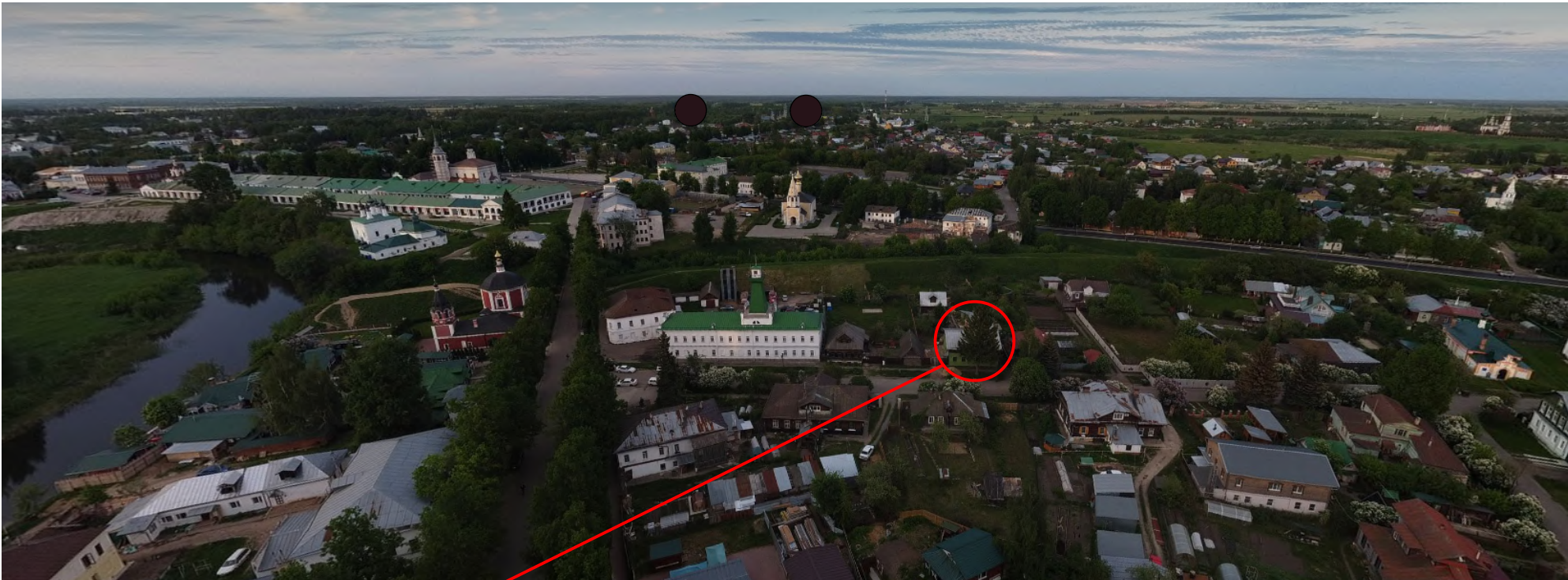


ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Здание гостиницы с рестораном
2. Нежилое здание
3. Баня

архитектор	Кириллова Г.А.			г. СУЗДАЛЬ, ул. ЛЕБЕДЕВА, д.5		
директор				кадастровый номер 33:19:010604:109		
	Мигаль Н.В.			СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист
Гл. спец.						Листов
Рук. гр.						
Проверил						
Проектировал						
Н. контр.				М 1:500	Отдел ГУП "ОПИАПБ" В Суздальском районе	

ФОТО ДОМА г. СУЗДАЛЬ, ул. ЛЕБЕДЕВА , 5



ВИД УЧАСТКА

Местоположение земельного участка
г. Суздаль, ул. Лебедева, д 5

архитектор	Кириллова Г.А.			г. СУЗДАЛЬ, ул. ЛЕБЕДЕВА, д.5 кадастровый номер 33:19:010604:109			
директор							
	Мигаль Н.В.			ФОТО	Стадия	Лист	Листов
Гл. спец.							
Рук. гр.							
Проверил							
Проектировал							
Н. контр.					Отдел ГУП "ОПИАПБ" В Суздальском районе		