

**Обоснование предоставления разрешения на осуществление
условно разрешенного вида использования
«Гостиничное обслуживание» код 4.7
земельного участка с кадастровым номером 76:18:010353:74,
расположенного по адресу: Ярославская область,
г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45**

Земельный участок с кадастровым номером 76:18:010353:74, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденных Решением Переславль-Залесской городской Думы седьмого созыва от 26.01.2023 №2 (далее – ПЗЗ), расположен в территориальной зоне **Ж-1** – **Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города.**

Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Переславля-Залесского



Земельный участок с КН 76:18:010353:74

В данной территориальной зоне в условно разрешенных видах имеется вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» код 4.4

В соответствии с ПЗЗ:

Условно разрешенные виды использования

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Предельно е количеств о надземны х этажей / предельна я высота (кол-во этажей/м)	Максимальный процент застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (м)
		min	max			
Гостиничное обслуживание код 4.7	Здание мотеля; здание гостиницы; здание хостела	1000	10 000	2/10	60% – 1 (5) 50% – 2 (10)	3

Земельный участок с кадастровым номером 76:18:010353:74 имеет площадь – 2398 кв.м., что соответствует предельным размерам земельного участка.

На земельных участках планируется перевод жилого дома с КН 76:18:010353:402 площадью 1463,8 кв.м. в нежилое здание гостиницы.

Предусмотрены 15 парковочных мест, в т.ч 2м/м для МНГ. (в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20.10.2016 №724/пр «Об утверждении свода правил «Здания гостиниц. Правила проектирования»).

Схема подъезда автотранспорта предусмотрена со всех сторон здания, в том числе и со стороны земельного участка с КН 76:18:010353:73, находящегося в собственности у того же правообладателя, что и участок с КН 76:18:010353:74. Данные участки не разделены забором и представляют собой единый комплекс.

**Схема размещения земельного участка с КН 76:18:010353:74
в границах элемента планировочной структуры**



Условные обозначения

 - границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН

Схема планировочных ограничений

Ограничения в использовании земельного участка отсутствуют.

Поскольку на территории проектирования нет опасных геологических процессов, специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

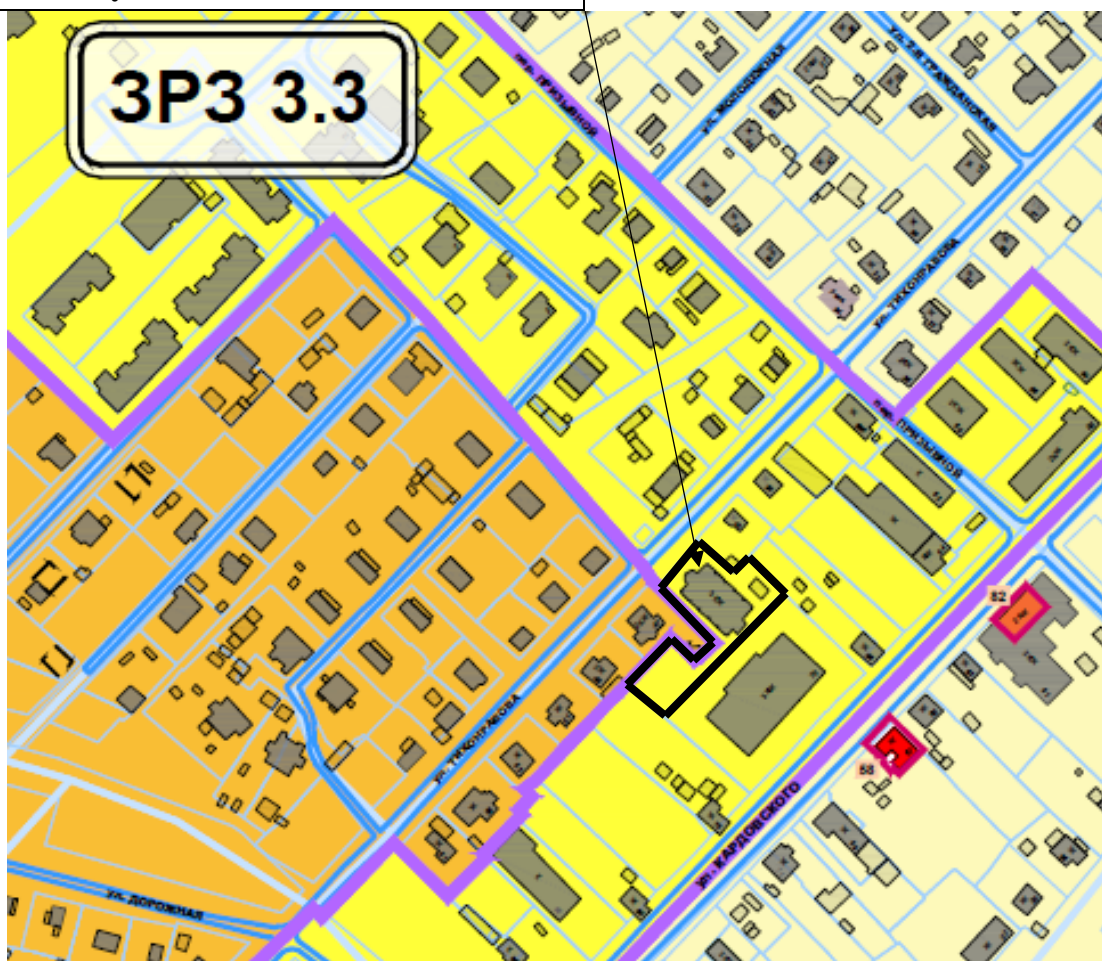
В соответствии с гидрогеологическими условиями территории, земельный участок, планируемый к переводу на условно разрешенный вид использования, частично располагается на территории слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м). На месте размещения здания территория подтопления отсутствует.

Земельный участок с КН 76:18:010353:74 частично (в северо-восточной части) находится в зоне с особыми условиями использования территории - охранная зона газопровода.

В зоне с особыми условиями использования территории – второй, третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения города Переславля-Залесского.

Согласно проекту объединенной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Переславля-Залесского и прилегающей части Веськовского сельского округа (м.Ботик, м. Симак, с.Веськово с межселенными территориями) и Троицкого сельского округа (с.Борисоглебская Слобода, с. Городище, с. Никитская Слобода, с.Троицкая Слобода, пос.Приозерный с межселенными территориями), земельный участок с КН 76:18:010353:74 расположен в Подзоне ЗРЗ 3.3 - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. ЗРЗ 3 включает территории к югу от пер. Призывной и к северу от ул. Московской.

Земельный участок с КН 76:18:010353:74

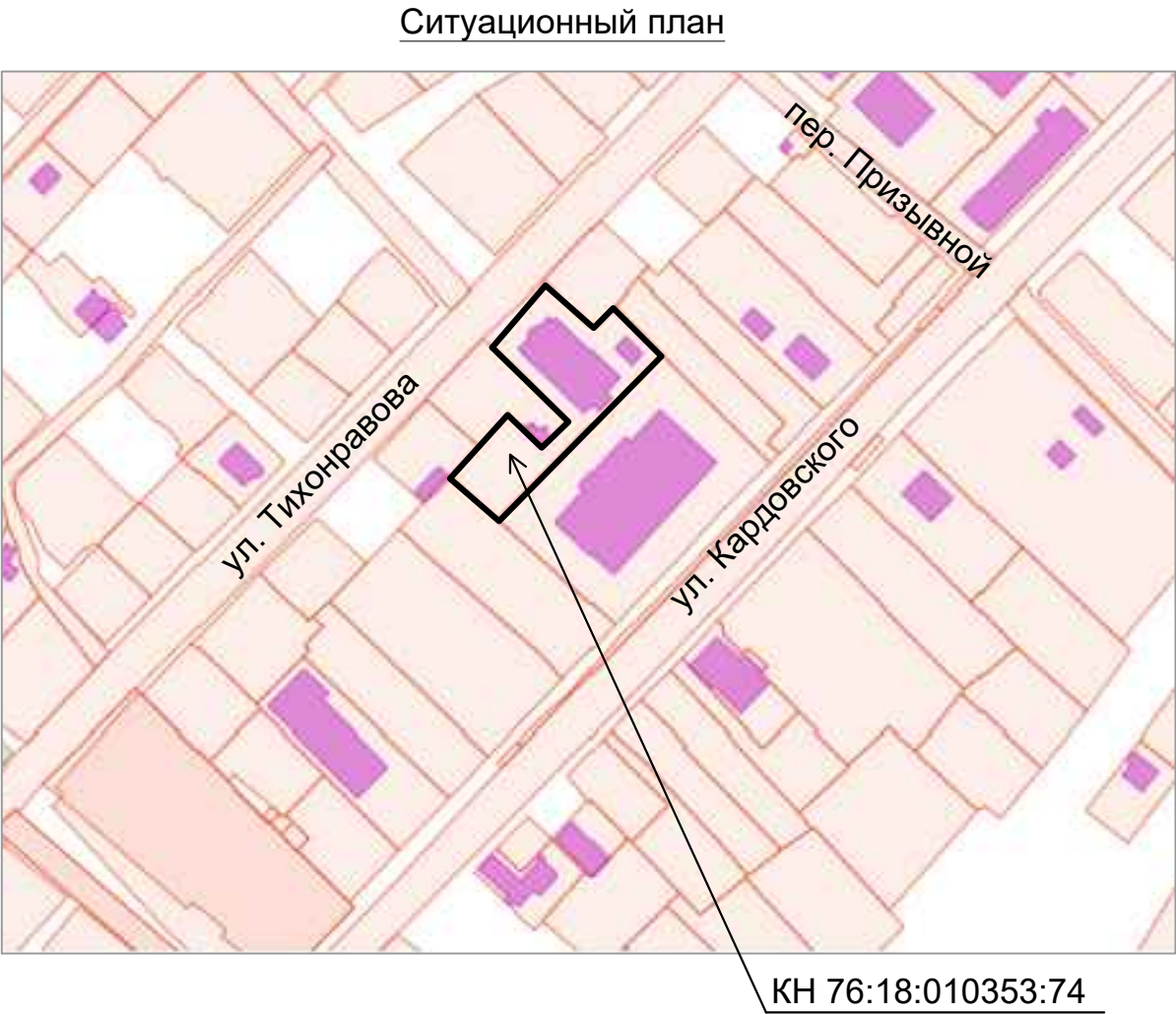


Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – это территория вокруг предприятия, отделяющая промышленное предприятие от жилых кварталов.

Ввиду отсутствия вблизи промышленного предприятия, санитарно-защитная зона на земельный участок не установлена.

Ведомость чертежей комплекта СПОЗУ		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	
2	Разбивочный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4		



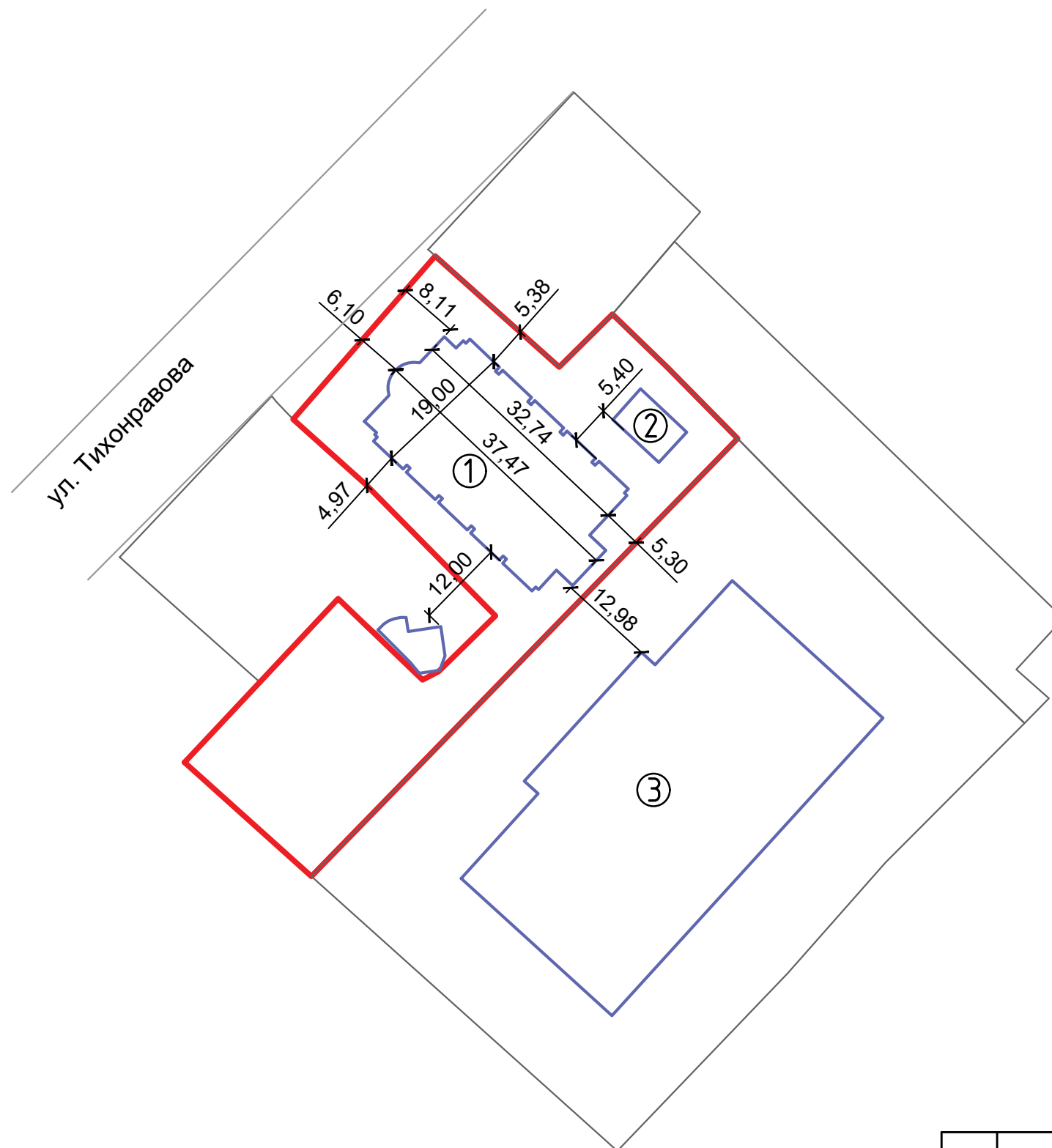
ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ		
Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
СП 113.13330.2023	Стоянки автомобилей	
СП 59.13330.2016	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения	
СП 257.1325800.2020	Здания гостиниц	
24.09.2020 №76	Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области	

Технико-экономические показатели	
Площадь участка - 2398кв.м	
Площадь застройки: дома	- 636,7 кв.м.
котельной	- 47,6 кв.м.
Общая площадь дома	- 1463,8 кв.м.
Строительный объем	- 6461,8 куб.м.
Количество номеров	- 45 шт.
Количество работников	- 5 чел.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта (Васильев Н.К.)

						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГАП		Васильев Н.К.							
Разработал		Васильев Н.К.				Общие данные Ситуационный план.	Стадия П	Лист 1	Листов 3
						Перевод земельного участка КН 76:18:010353:74 на условно разрешенный вид	ООО "Земля и Недвижимость"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Существующие здания
- Жилой дом,переводимый в гостиницу
- Котельная
- Нежилое здание

						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
ГАП		Васильев Н.К.				Разбивочный план		Стадия	Лист	Листов	
								П	2	3	
Разработал		Васильев Н.К.				Перевод земельного участка КН 76:18:010353:74 на условно разрешенный вид		ООО "Земля и Недвижимость"			

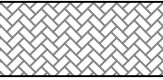
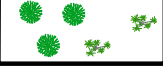
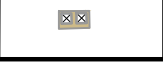
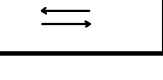
ул. Тихонравова

ул. Кардовского

Экспликация

- 1. жилой дом,переводимый в гостиницу
- 2. котельная
- 3. нежилое здание
- 4. парковка на 15 м/м в т.ч. 2м/м для МГН
- 5. место парковки МГН
- 6. площадка с контейнерами для мусора

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница участка
-  Существующие здания
-  Твердое покрытие
-  Зеленый газон
-  Кустарники
-  Площадка с контейнерами для мусора
-  Движение автотранспорта

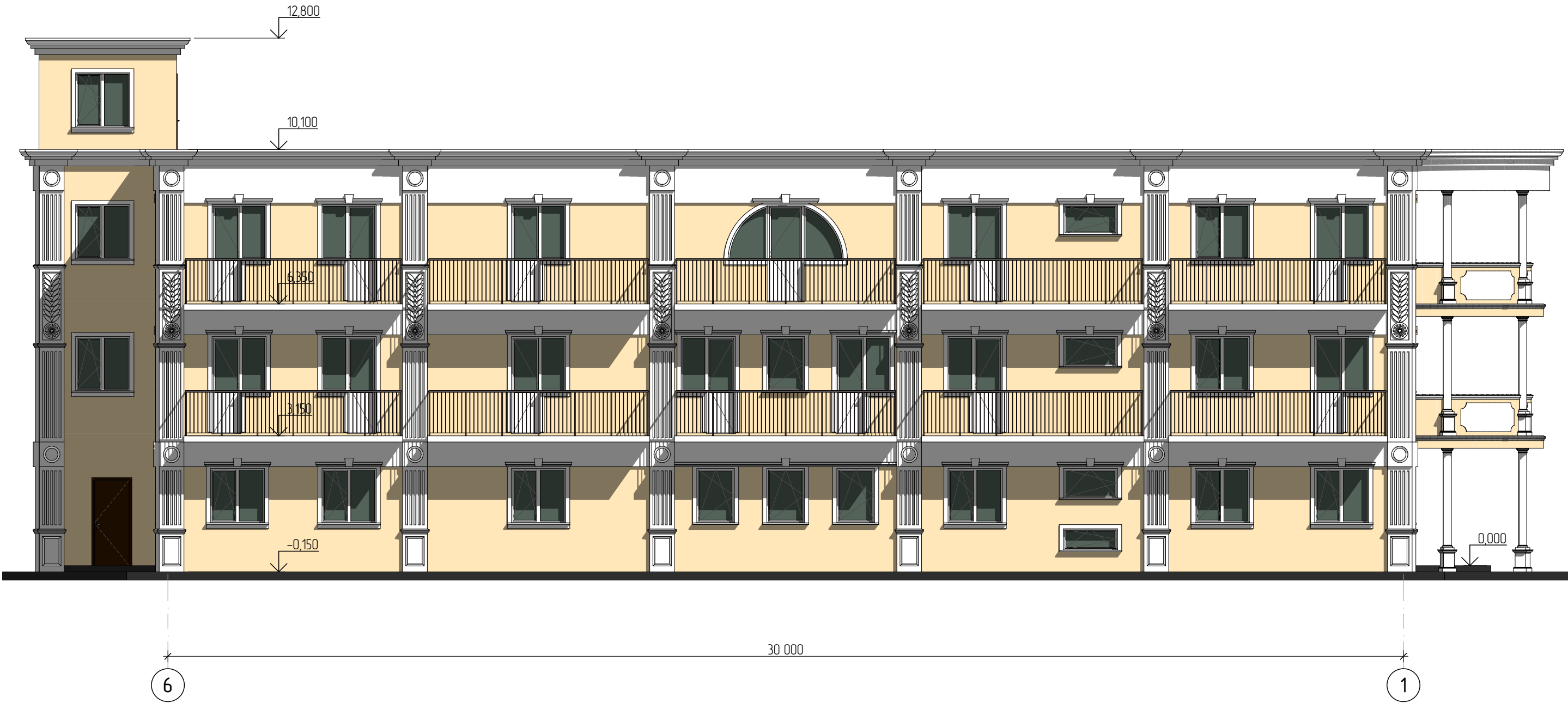
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	План благоустройства.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Васильев Н.К.					П	1	3
Разработал		Васильев Н.К.				Перевод земельного участка КН 76:18:010353:74 на условно разрешенный вид	ООО "Земля и Недвижимость"		

Фасад 1-6



						000.2025-AP			
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45 КН 76:18:010353:74			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Здание гостиницы	Стадия	Лист	Листов
Разработал							П	1	
Н. контроль						Фасад 1-6 М 1:100			

Фасад 6-1



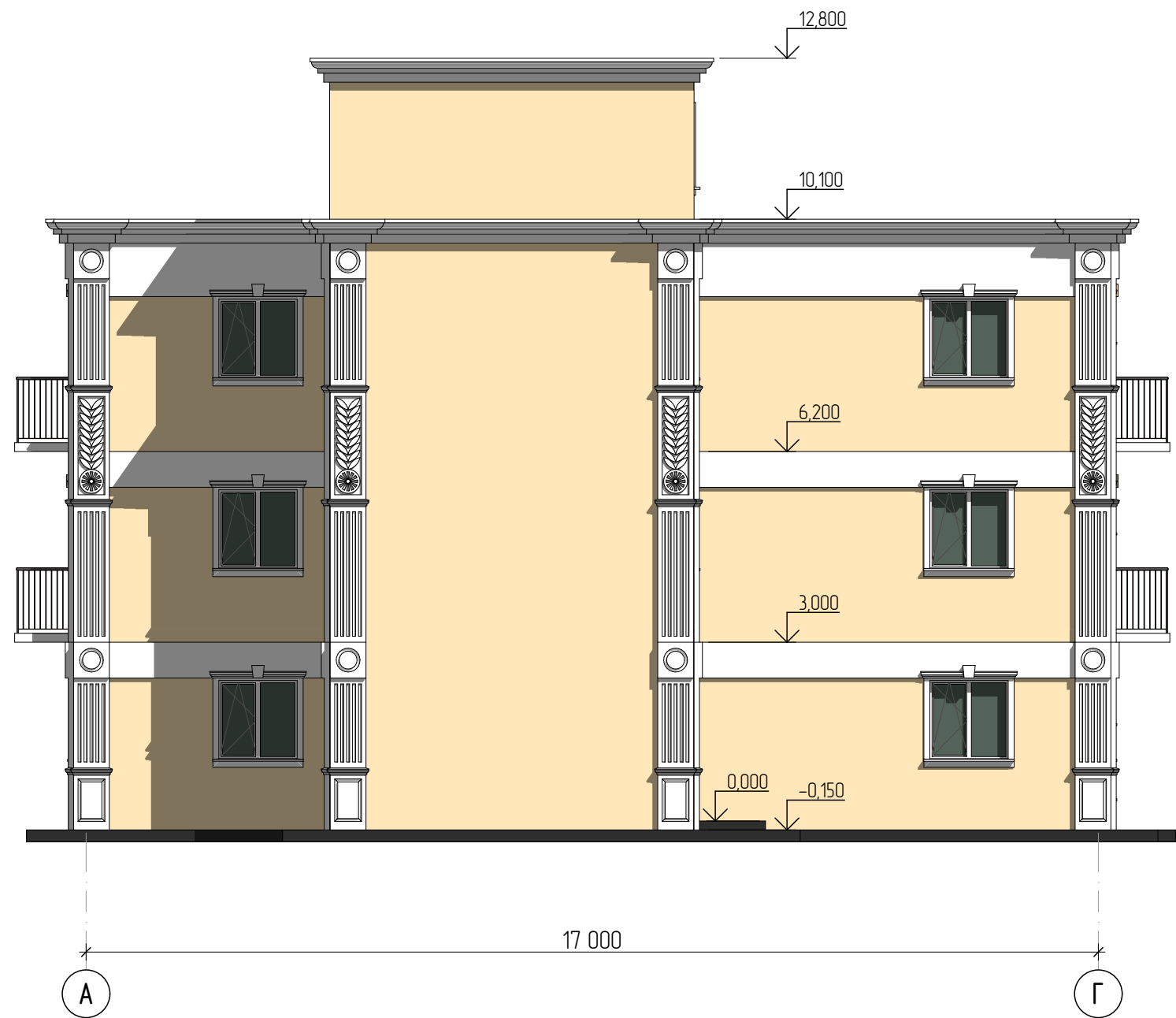
						000.2025-AP			
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45 КН 76:18:010353:74			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Здание гостиницы	Стадия	Лист	Листов
Разработал							П	2	
Н. контроль						Фасад 6-1 М 1:100			

Фасад Г-А

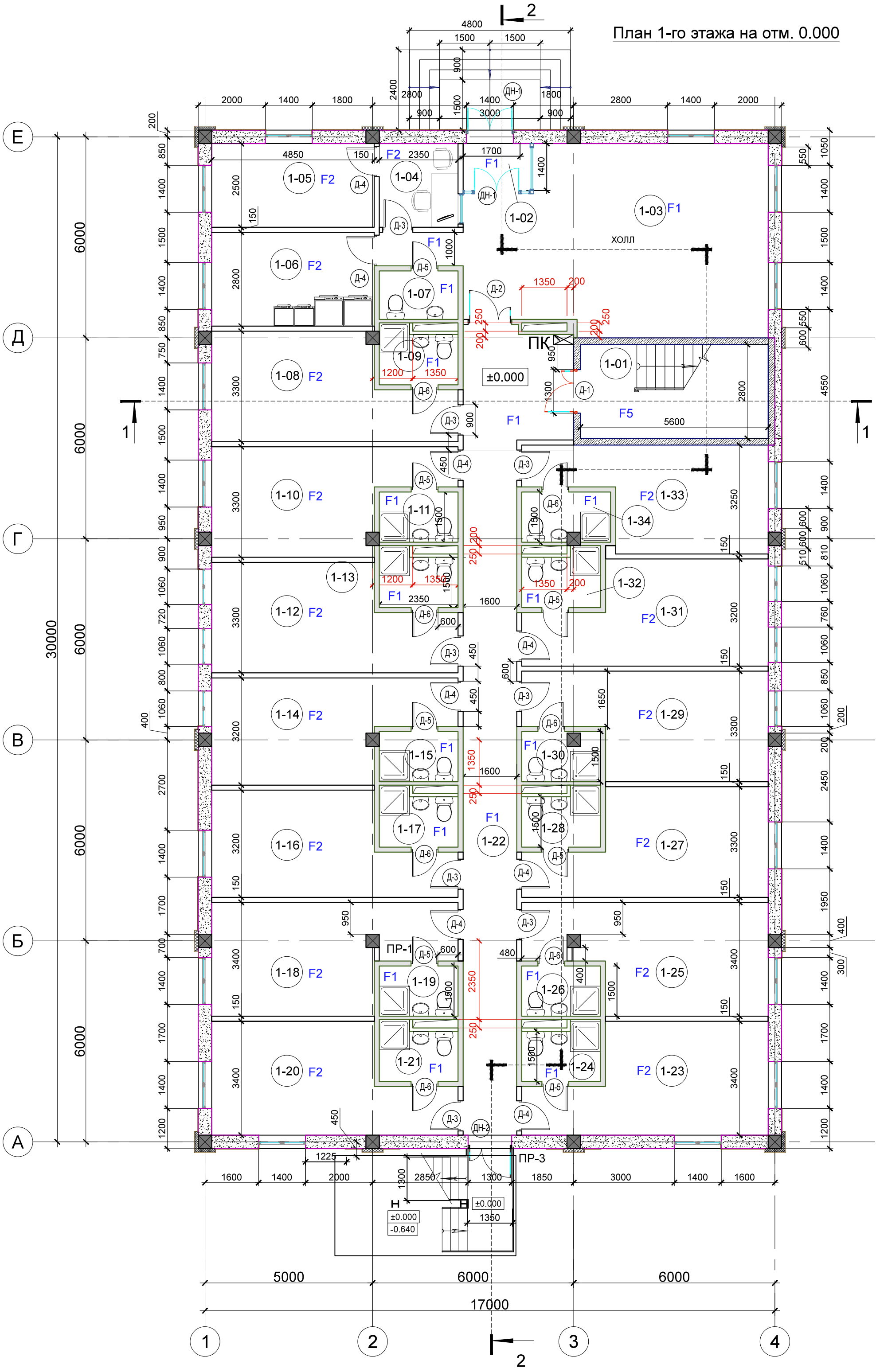


						000.2025-AP			
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45 КН 76:18:010353:74			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Здание гостиницы	Стадия	Лист	Листов
Разработал							П	3	
Н. контроль						Фасад Г-А М 1:100			

Фасад А-Г



						000.2025-AP			
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, д. 45 КН 76:18:010353:74			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Здание гостиницы	Стадия	Лист	Листов
Разработал							П	4	
Н. контроль						Фасад А-Г М 1:100			



Экспликация помещений

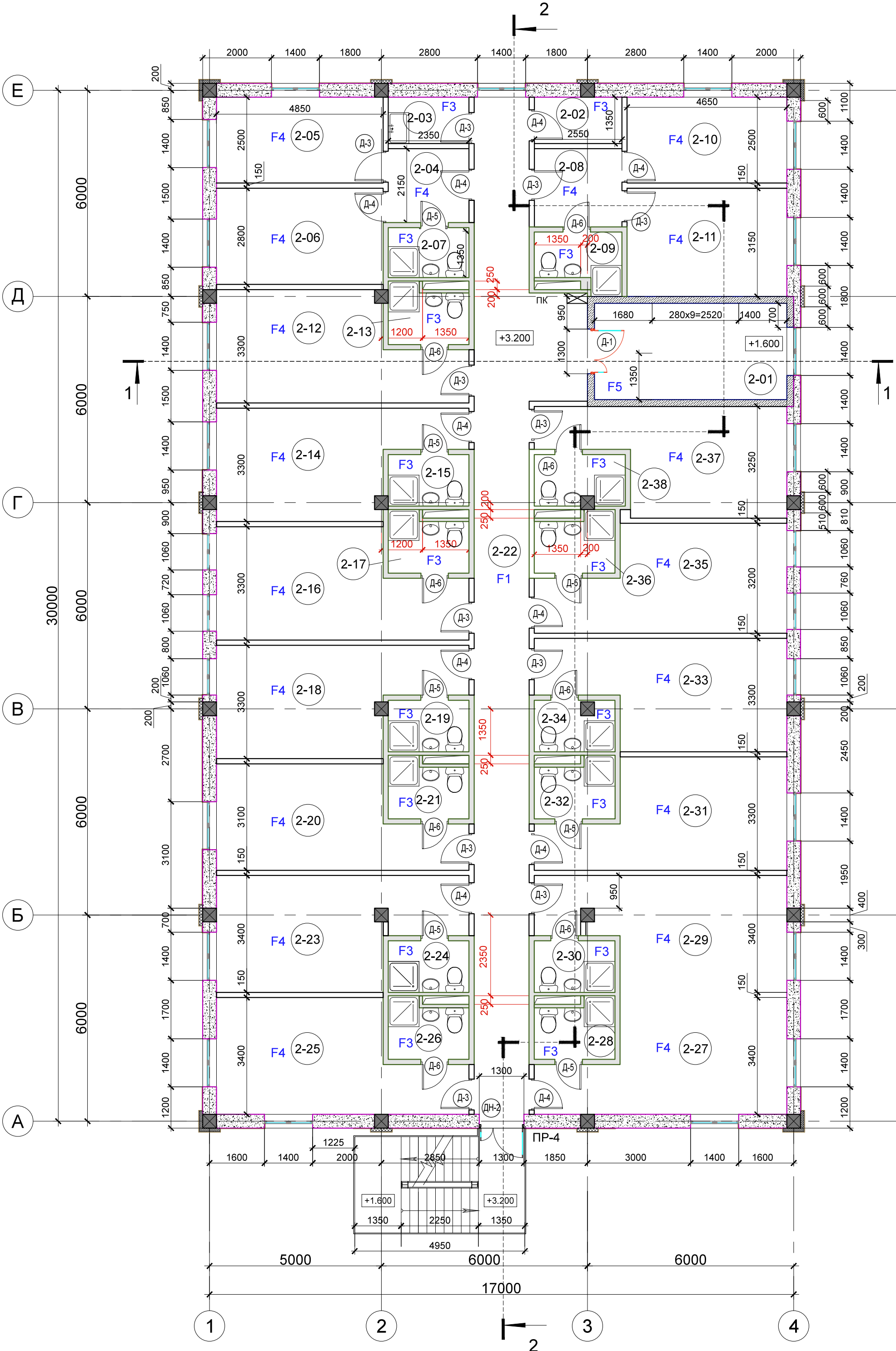
№ по плану	Наименование	Площадь, кв. м.	№ по плану	Наименование	Площадь, кв. м.
1-01	Лестничный блок	15,68	1-19	Сан.узел	3,52
1-02	Тамбур	2,80	1-20	Жилая комната	20,10
1-03	Вестибюль	50,57	1-21	Сан.узел	3,84
1-04	Помещение администратора	5,87	1-22	Коридор	44,10
1-05	Помещение директора	12,12	1-23	Жилая комната	20,10
1-06	Постирочная	13,58	1-24	Сан.узел	3,84
1-07	Сан.узел персонала	3,10	1-25	Жилая комната	20,64
1-08	Жилая комната	19,77	1-26	Сан.узел	3,52
1-09	Сан.узел	3,84	1-27	Жилая комната	19,38
1-10	Жилая комната	19,00	1-28	Сан.узел	3,84
1-11	Сан.узел	3,52	1-29	Жилая комната	20,10
1-12	Жилая комната	20,50	1-30	Сан.узел	3,84
1-13	Сан.узел	3,84	1-31	Жилая комната	19,50
1-14	Жилая комната	19,00	1-32	Сан.узел	3,84
1-15	Сан.узел	3,52	1-33	Жилая комната	18,28
1-16	Жилая комната	18,88	1-34	Сан.узел	3,84
1-17	Сан.узел	3,84	ИТОГО:		452,35
1-18	Жилая комната	20,64			

Примечания

- Общие указания к проекту смотри лист 1.
- Все перегородки монтировать до перекрытия.
- Металлическое ограждение внутренней лестницы выполнить высотой не менее 1000мм, ограждение наружной металлической лестницы высотой не менее 1200мм (с перилами), выполнять по отдельному дизайн-проекту (внешний вид ограждения согласовать с заказчиком).
- Толщина перегородок сантехнических кабин показана условно и выполняется из материала, согласованного с представителем заказчика.

A2						19.2/2015-06М-1-АР			
						Адрес объекта: г. Переславль-Залесский, ул.Тихонравова,45			
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	Гл. констр.	Постников				Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
	ГАП	Доянов		17.5.16	Р				
	Архитектор	Бочарова							
							План 1-го этажа на отм. 0.000		
							ООО « Земля и Недвижимость »		
	Норм.контр.								

План 2-го этажа на отм. +3.200



Экспликация помещений

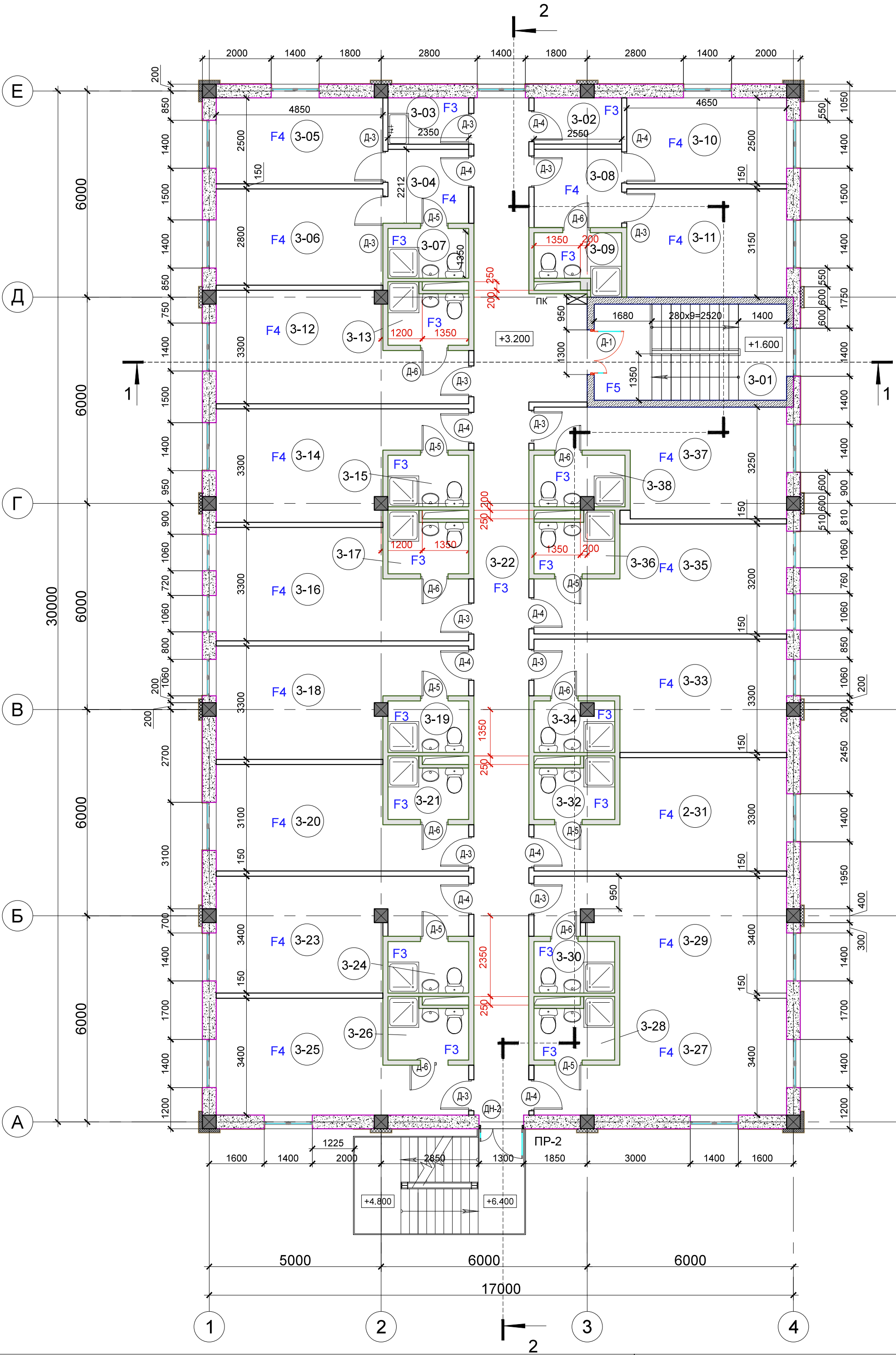
№ по плану	Наименование	Площадь, кв.м.	№ по плану	Наименование	Площадь, кв.м.
2-01	Лестничный блок	15,68	2-21	Сан.узел	3,84
2-02	Помещение уборочного инвентаря	3,06	2-22	Коридор	52,72
2-03	Кладовая	2,82	2-23	Жилая комната	20,64
2-04	Тамбур	5,55	2-24	Сан.узел	3,52
2-05	Жилая комната	12,12	2-25	Жилая комната	20,10
2-06	Жилая комната	13,58	2-26	Сан.узел	3,84
2-07	Сан.узел	3,17	2-27	Жилая комната	20,10
2-08	Тамбур	6,15	2-28	Сан.узел	3,84
2-09	Сан.узел	3,87	2-29	Жилая комната	20,64
2-10	Жилая комната	11,62	2-30	Сан.узел	3,52
2-11	Жилая комната	14,64	2-31	Жилая комната	19,38
2-12	Жилая комната	19,77	2-32	Сан.узел	3,84
2-13	Сан.узел	3,84	2-33	Жилая комната	20,10
2-14	Жилая комната	18,90	2-34	Сан.узел	3,34
2-15	Сан.узел	3,52	2-35	Жилая комната	19,52
2-16	Жилая комната	20,50	2-36	Сан.узел	3,84
2-17	Сан.узел	3,84	2-37	Жилая комната	18,28
2-18	Жилая комната	19,04	2-38	Сан.узел	3,84
2-19	Сан.узел	3,52	ИТОГО:		448,99
2-20	Жилая комната	18,90			

Примечания

- Общие указания к проекту смотри лист 1.
- Все перегородки монтировать до перекрытия.
- Металлическое ограждение внутренней лестницы выполнить высотой не менее 1000мм, ограждение наружной металлической лестницы высотой не менее 1200мм (с перилами), выполнять по отдельному дизайн-проекту (внешний вид ограждения согласовать с заказчиком).
- Толщина перегородок сантехнических кабин показана условно и выполняется из материала, согласованного с представителем заказчика.

						19.2/2015-06М-1-АР			
						Адрес объекта: г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, 45			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Гл. констр.	Постников				17.5.16		Р		
ГАП	Доянов								
Архитектор	Бочарова					План 2-го этажа на отм. +3.2000	ООО « Земля и Недвижимость »		
Норм.контр.									

План 3-го этажа на отм. +6.400



Экспликация помещений

№ по плану	Наименование	Площадь, кв.м.	№ по плану	Наименование	Площадь, кв.м.
3-01	Лестничный блок	15,68	3-21	Сан.узел	3,84
3-02	Помещение уборочного инвентаря	3,06	3-22	Коридор	52,72
3-03	Кладовая	2,82	3-23	Жилая комната	20,64
3-04	Тамбур	5,55	3-24	Сан.узел	3,52
3-05	Жилая комната	12,12	3-25	Жилая комната	20,10
3-06	Жилая комната	13,58	3-26	Сан.узел	3,84
3-07	Сан.узел	3,17	3-27	Жилая комната	20,10
3-08	Тамбур	6,15	3-28	Сан.узел	3,84
3-09	Сан.узел	3,87	3-29	Жилая комната	20,64
3-10	Жилая комната	11,62	3-30	Сан.узел	3,52
3-11	Жилая комната	14,64	3-31	Жилая комната	19,38
3-12	Жилая комната	19,77	3-32	Сан.узел	3,84
3-13	Сан.узел	3,84	3-33	Жилая комната	20,10
3-14	Жилая комната	18,90	3-34	Сан.узел	3,34
3-15	Сан.узел	3,52	3-35	Жилая комната	19,52
3-16	Жилая комната	20,50	3-36	Сан.узел	3,84
3-17	Сан.узел	3,84	3-37	Жилая комната	18,28
3-18	Жилая комната	19,04	3-38	Сан.узел	3,84
3-19	Сан.узел	3,52	ИТОГО:		448,99
3-20	Жилая комната	18,90			

Примечания

- Общие указания к проекту смотри лист 1.
- Все перегородки монтировать до перекрытия.
- Металлическое ограждение внутренней лестницы выполнить высотой не менее 1000мм, ограждение наружной металлической лестницы высотой не менее 1200мм (с перилами), выполнять по отдельному дизайн-проекту (внешний вид ограждения согласовать с заказчиком).
- Толщина перегородок сантехнических кабин показана условно и выполняется из материала, согласованного с представителем заказчика.

						19.2/2015-06М-1-АР			
						Адрес объекта: г. Переславль-Залесский, ул. Тихонравова, 45			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Гл. констр.	Постников				17.5.16		Р		
ГАП	Доянов								
Архитектор	Бочарова								