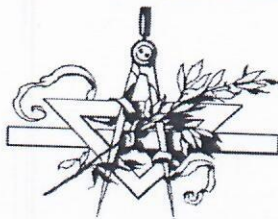


Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура"  
Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
№ П-079-14122009-7608010647-003.2  
Выдано НП "Верхне-Волжское проектно-строительное объединение" 01.04.2013 г.



Ярославская область, город Переславль-Залесский, ул. Плещеевская, д. 3

ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА  
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
"ГОСТИНИЧНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ 4.7"  
ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ КН 76:18:010353:74  
РАСПОЛОЖЕННОМУ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ Ж.1  
С РАЗРЕШЕННЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
"ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЦЕЛЕЙ"

117.2024-МО

Заказчик: Елисеева Александра Валерьевна

Договор: 117.2024 от 01 августа 2024 г.

Генеральный директор ООО "Архитектура"



В.В. Гумин

Шифр 117.2020 МО

Арх. № \_\_\_\_\_

Экз. № \_\_\_\_\_

Переславль-Залесский 2024

**7608010647-20231206-1027**

(регистрационный номер выписки)

**06.12.2023**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

**Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура"**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1047601201603**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	7608010647
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Архитектура"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	152020, Россия, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Трудовая, д.1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Верхне-Волжское проектно-строительное объединение» (СРО-П-079-14122009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-079-007608010647-0025
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	11.01.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

### 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 11.01.2010	Нет	Нет



## Содержание

	Пояснительная записка
	Графическая часть
1	Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры М 1:5 000
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500
3	План 1 этажа (проектное предложение)
4	План 2 этажа (проектное предложение)
	Приложения

Документация по обоснованию изменения вида разрешённого использования земельного участка на условный вид разрешённого использования земельного участка разработана в соответствии с Градостроительными регламентами, указанными в «Правилах землепользования и застройки города Переславля-Залесского», документами об использовании земельного участка, техническим регламентом, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий в соответствии с Федеральным законом № 384-ФЗ и с соблюдением технических условий.

ГИП

Гумин В.В.



# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Общие данные

Материалы по обоснованию предоставления условного вида разрешенного использования земельному участку КН 76:18:010164:87, по адресу: Ярославская область, город Переславль-Залесский, ул. Плещеевская, д. 3, разработаны для проведения публичных слушаний.

Площадь участка: 1065 м<sup>2</sup>

Разрешенный вид использования земельного участка: для общественно-деловых целей

Планируемое использование земельного участка:

«Гостиничное обслуживание 4.7»

Назначение (описание ВРИ): Здание мотеля; здание гостиницы; здание хостеса.

### Предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж.1

Земельный участок с КН76:18:010164:87 расположен в территориальной зоне Ж.1 - зона индивидуальной жилой застройки в границах города, где размещение гостиниц является условно разрешенным видом использования земельного участка. Установлены следующие требования к застройке и предельные параметры разрешенного строительства:

1. Предельные размеры земельных участков - от 1 000 м<sup>2</sup> до 10 000 м<sup>2</sup>
2. Предельное количество этажей - 2
3. Предельная высота - 10 м
4. Макс. % застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства, для 2-х этажного здания – 50%
5. Мин. отступы от границ земельного участка (м) – 3
6. Потребность в машино-местах:

Стоянки автомобилей при гостиницах следует проектировать с учетом требований СП 113.13330, СП 59.13330 и СП 42.13330. Расчетная площадь территории для размещения одного автомобиля на открытых автостоянках принимается 22,5 м<sup>2</sup>.

Следует предусматривать стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих.

Санитарные разрывы от объектов для хранения и паркования легковых автомобилей до других объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

На земельных участках общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта обслуживающего инвалидов на расстоянии не более 50 м от входов в эти здания и сооружения. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,6 м., максимально приближенные ко входу в гостиницу, не менее 5% общего числа м/мест (но не менее двух).

### Параметры здания и земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж.1 и условно-разрешенного вида использования «Гостиничное обслуживание 4.7»

Здание, расположенное на земельном участке, является объектом культурного наследия.

Площадь здания, в соответствии с выпиской из ЕГРН - 187,7 м<sup>2</sup>

ТЭП (в соответствии с техпаспортом от 1987 г.)

-А. основная часть: 14,9х12,7, площадь -189,23 м<sup>2</sup>, высота - 3,4 м, объем - 643 м<sup>3</sup>

мезонин : площадь -79,0м<sup>2</sup>, высота - 2,65 м, объем - 210 м<sup>3</sup>

подвал : площадь -189,23м<sup>2</sup>, высота - 1,9 м, объем - 360 м<sup>3</sup>

-а1. пристройка: 3,65х2,5, площадь -7,5м<sup>2</sup>, высота - 3,4 м, объем - 25 м<sup>3</sup>

-а. пристройка: 6,7х3,1, площадь -20,77м<sup>2</sup>, высота - 6,75 м, объем - 140 м<sup>3</sup>

площадка: 3,10х3,45, площадь -4,5 м<sup>2</sup>, высота - 6,75 м, объем - 140 м<sup>3</sup>

Итого: площадь - 490,6 м<sup>2</sup>

Конструкции (в соответствии с техпаспортом от 1987 г)

-А. основная часть: фундамент кирпичный ленточный, наружные и внутренние капитальные стены- кирпичные t 752 мм, перегородки деревянные, перекрытия деревянные; полы дощатые по лагам, проемы оконные - окна деревянные, проемы дверные - филенчатые деревянные двери, крыша скатная с покрытием металом.

-а1. пристройка: фундамент - дерев. ст, стены и перегородки - 1 тесовые, перекрытия деревянные, крыша железная, полы дощатые, окна - нет, двери филенчатые

-а. пристройка: фундамент - дерев. ст, стены и перегородки - 2 тесовые, перекрытия деревянные, крыша железная, полы дощатые, окна - нет, двери филенчатые

Назначение (планируемое)– Гостиница

Этажность – 3, в том числе подземных 1

Общая площадь после планируемого переустройства и перепланировки – 254 м<sup>2</sup>

Уровень – туристский (2 звезды)

Номерной фонд – 6 номеров

Количество мест -16

Персонал – 1 чел.

Режим работы: круглогодичный, круглосуточный

Расположенное на участке здание и параметры земельного участка не превышают придельных параметров и составляют:

1. Размер земельного участка для гостиницы – 1 065 м<sup>2</sup>

2. Количество этажей – 2(надземных этажа)

3. Высота здания – до 10 м

4. Макс. % застройки – 22%,

5. Потребность в м/местах: на 16 мест в гостинице - 6 м/мест, площадь под парковочные места – не менее 22,5 м<sup>2</sup>

Размер м/места 2,5 м х 5,5 м, для автомобиля инвалида- 3,6 м х 6 м.

В границах земельного участка размещена приобъектная парковка на 6 м/мест, включая 2 м/места для ММГ и 1 м/место для стоянки легковых автомобилей обслуживающего персонала.

Решения по планировке территории земельного участка, благоустройство:

Въезд на территорию существующий, от проезда, примыкающего к ул. Плещеевской.

Зонирование территории земельного участка для гостиницы::

- жилая зона;
- зона отдыха;
- площадки для стоянки легковых автомобилей;
- хозяйственная зона;
- зеленые насаждения с элементами благоустройства;
- внутренние проезды и пешеходные зоны.

Благоустройство территории объекта включает в себя:

- устройство внутриплощадочных проездов, площадок, пешеходных зон, зон отдыха;
- устройство наружного освещения территории;
- озеленение территории с посадкой газона и древесно-кустарниковых насаждений

ТЭП планируемой застройки территории земельного участка

Поз	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1065
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	239,5
3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	255,5
4	Площадь проездов, площадок	м <sup>2</sup>	530

Проектное предложение по перепланировке и переустройству существующего нежилого здания под здание гостиницы на 6 номеров.

Основные работы по перепланировке и переустройству:

- 1 Демонтаж всех ветхих конструкций, за исключением несущих конструкций
2. Строительство новых несущих конструкций и перегородок
3. Замена оконных и дверных коробок
4. Установка сан.тех оборудования и кухонного оборудования

Материалы проектируемых конструкций уточняются на следующих этапах проектирования.

Работы по перепланировке и переустройству выполняются с сохранением объемно-пространственных характеристик ОКН.

Инженерно-техническое обеспечение территории

Подключение здания к городским системам электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения в соответствии с ТУ. Отопление и горячее водоснабжение – от индивидуального газового котла.

Дождевая канализация в существующую систему дождевой канализации

## Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду

Планируемый объект не будет являться источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека, так как не предусматриваются технологические процессы, связанные с выбросом в атмосферу и образованием вредных веществ (за исключением отопительного котла). ПДК от выбросов газового котла соответствуют санитарным нормам.

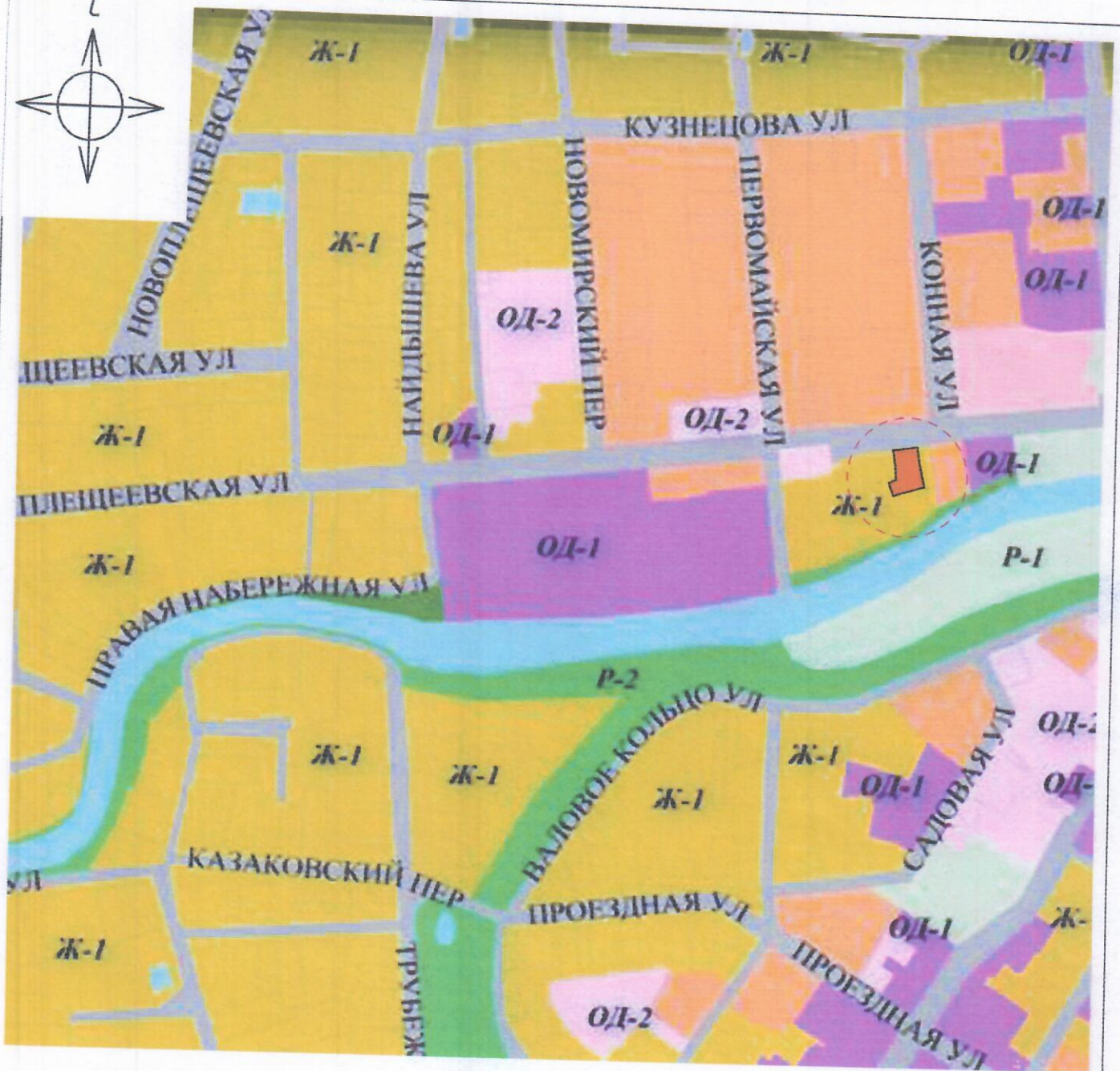
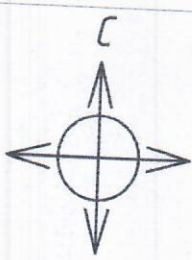
Санитарно-защитная зона по СанПиН не устанавливается.

Участок полностью попадает в водоохранную зону и частично в прибрежную защитную полосу р. Трубеж.

Сброс дождевых и талых вод осуществляется по уклонам твердых покрытий в систему городской дождевой канализации. В составе загрязняющих веществ в поверхностном стоке с территории участка незначительную часть будут составлять взвешенные вещества и нефтепродукты. Бытовые отходы IV-V классов собираются в контейнеры, установленные на территории, и вывозятся на утилизацию специализированной организацией. На объекте предусматривается отдельный сбор отходов.

Мероприятия по предотвращению подземных вод от истощения и загрязнения:

- соблюдение установленного лимита на воду
- своевременная уборка территории от мусора
- твердые бытовые отходы хранятся в закрытых контейнерах на специальной площадке. Вывоз на утилизацию осуществляется не реже 1 раза в день, по договору с региональным оператором.
- пищевые отходы собираются в специальную промаркированную тару (полиэтиленовые одноразовые мешки) и утилизируются в специально выделенный для этого контейнер, установленный на площадке.



Условные обозначения



Граница земельного участка

"Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города"

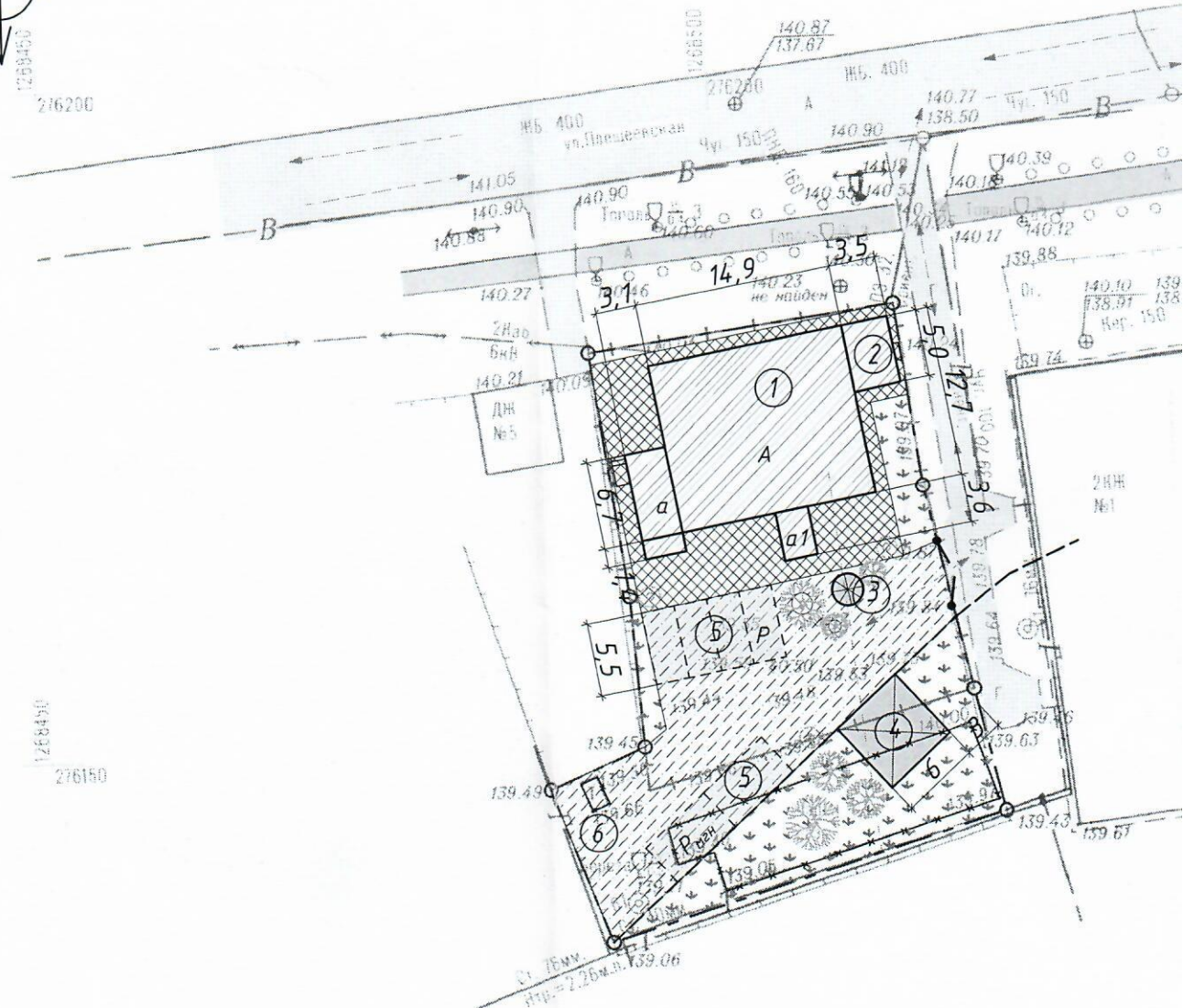
Площадь земельного участка - 1065 м<sup>2</sup>

ВРИ земельного участка КН 76:18:010164:87 - для общественно-деловых целей

ВРИ планируемый - гостиничное обслуживание, код 4.7

						117.2024-ЭП			
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Плещеевская, д. 3			
						Кадастровый номер земельного участка КН 76:18:010164:87			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	Стадия	Лист	Листов
Должность	Фамилия		Подп.	Дата	П		1		
ГИП	Гумин В.В.					Схема размещения земельного участка в границах планировочной структуры			
Проектировал	Гумин В.В.								
						ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский, ул. Трудовая, д.1, пом. 25-27.			





ТЭП застройки (в соответствии с техпаспортом от 1987 г)  
 - А. основная часть: 14,9x12,7, площадь - 189,23 м<sup>2</sup>  
 - а1. пристройка: 3,65x2,5, площадь - 7,5 м<sup>2</sup>  
 - а. пристройка: 6,7x3,1, площадь - 20,77 м<sup>2</sup>  
 площадка: 3,10x3,45, площадь - 4,5 м<sup>2</sup>  
 Итого: площадь застройки - 222,0 м<sup>2</sup>

ТЭП застройки (проектное предложение):  
 - площадь застройки планируемого здания - 189,23 м<sup>2</sup>  
 - площадь застройки хоз.блока - 17,5 м<sup>2</sup>  
 - беседки - 40 м<sup>2</sup>  
 - площадки, проезды с твердым покрытием - 4,5 м<sup>2</sup>  
 - озеленение - 255,5 м<sup>2</sup>  
 Процент застройки - 23%



Экспликация зданий, строений, сооружений

поз.	Наименование	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Существующее нежилое здание с пристройками	222,0	планируемая гостиница номеров
2	Хоз.блок	17,5	
3	Беседка 2 м x 2 м	4	проектируемая
4	Беседка 6 м x 6 м	36	проектируемая
5	Парковка приобъектная на 6 м/мест		проектируемая
6	Хозплощадка		проектируемая

**Условные обозначения**

Условное обозначение	Наименование	Примечание
	Граница участка с указанием поворотных точек	Суч. 1 065 м2
	Существующее нежилое здание с пристройками и хоз.блоком(планируемая гостиница на 6 номеров)	Сзастр. 239,5 м2
	Существующие объемы капитального строительства	
	Разрушенные строения	
	Планируемое благоустройство в границах земельного участка	
	Озеленение	255,5
	Зона отдыха с беседкой, 2 шт.	40 м2
	Площадки, проезды с асфальтовым покрытием	370м2
	Плиточное покрытие	160 м2
	Фонари уличные	4 шт.
	Транспортная организация	
	Направление движения транспорта	
	Существующие проезды Существующие тротуары	
	Проектируемые проезды и площадки	
	Парковка приобъектная*	
	Зоны с особыми условиями использования территории в границах земельного участка	
	Граница территории объекта культурного наследия	
	Зона регулирования исторически сложившейся городской застройки	Весь участок
	Прибрежная защитная полоса р. Трубеж	
	Водоохранная зона р. Трубеж	Весь участок

\*Количество машино-мест на приобъектной парковке принято не менее нормативных, с учетом требований МНГП, СП 113.13330 и СП 42.13330.  
Общее число машино-мест - 6, из них: для МГН - 2, для обслуживающего персонала - 1.

						<b>117.2024-ЭП</b>				
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Плещеевская, д. КН 76:18:010164:87				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
Должность	Фамилия		Подп.	Дата	Проектное предложение по перепланировке и переустройству нежилого здания под гостиницу			Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гумин В.В.							П	2	
Проектировал	Гумин В.В.				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский, ул. Трудовая, д.1, пом. 25-27.		