СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, СУЗДАЛЬСКИЙ РАЙОН, ГОРОД СУЗДАЛЬ, УЛИЦА ЛЕНИНА, Д. 87А

СУЗДАЛЬ

2026 год

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. 19
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 20

Графические материалы

№ п/п	Наименование чертежей	Масштаб	Кол-во листов
1	Ситуационная схема	б/м	1
2	Ситуационный план	б/м	1
3	Местоположение земельного участка (вид сверху)	б/м	1
4	Фото	б/м	2
5	Схема планировочных ограничений	1:500	1
6	Схема планировочной организации земельного участка	1:500	1

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

Проектируемая территория расположена в центральной части города Суздаль,ул. Ленина, з/у 87А.

Площадь проектируемой территории в условных границах проектирования составляет 0,0411 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 411 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
- 33.19.8.49 Зона с особыми условиями использования территории территория ОКН

На проектируемой территории объектов культурного наследия не имеется. На территории земельного участка расположен жилой дом.

Согласно Приказа 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» земельный участок расположен

Районы жилой и общественной застройки в пределах средневековых укреплений (Кремля и Посада) – территория древнего ядра Суздаля: Кремль в петле реки Каменки и зона между Каменкой и ручьем Гремячка (улицы Теремки, Нетека, пер. Дунаева, Ярунова гора, Красная горка). Здесь сконцентрировано большое число приходских храмовых комплексов и расположены два исторических центра города: средневековый (Кремль) и регулярный (Торговая площадь).

Районы малоэтажной жилой застройки в исторических границах Суздаля XVIII - начала XX века, сложившиеся на основе средневековых монастырских и ремесленных слобод, сохраняющие связь с рельефом местности и имеющие собственную градостроительную доминанту (храмовый комплекс), в том числе обособленные анклавы, окруженные природным ландшафтом (Иванова гора, квартал по улице Лебединского).

Бывшие пригородные села Коровники, Михали и часть села Сельцо, вошедшие в состав Суздаля в XX веке, с малоэтажной жилой застройкой, ориентированной на центральную улицу (улицы Коровники, Михайловская, Колхозная, Красноармейская), озелененными дворовыми территориями (садами и огородам, обращенными к природному ландшафту, и

сельскими храмовыми комплексами, в том числе местоположение утраченного храма Рождества Богородицы в селе Сельцо.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения масштаба и стилистики застройки исторического поселения. Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение и развитие жилых кварталов, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

Требования к градостроительному регламенту территориальных зон правил землепользования и застройки:

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)* Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2) *(размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания 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)* 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,*

		арикмахерские, прачечные); общественное питание (4.6.) *(размещение объектов питального строительства в целях устройства мест бщественного питания за плату (рестораны, кафе, оловые, закусочные, бары)* гостиничное обслуживание (4.7.) *(размещение гостиниц, нсионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по чению, а также иных зданий, используемых с целью влечения предпринимательской выгоды из предоставления илого помещения для временного проживания в них)*
	В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территории исторического поселения	
3.	раничения изменения раметров (характеристик) радостроительных рубежей	апрещается изменение исторически сложившихся красных ний кварталов апрещается организация новых площадей, улиц, проездов набережных.
4.	раничения изменения раметров общественных он (площадей, улиц, роездов)	запрещается изменение существующего профиля улиц
5.	раничения изменения раметров земельных астков	апрещается изменение исторически сложившейся арцелляции кварталов, в том числе объединение и робление земельных участков апрещается отвод земельных участков с нарушением расных линий кварталов
6.	раничения изменения мпозиционно-ространственного типа стройки	запрещается изменение сложившихся ценных мпозиционно-пространственных типов застройки ладений: «Главный дом, поставленный с отступом от боковых раниц владения, с боковыми воротами»; «Главный дом и нежилое строение (амбар, гараж), зделенные оградой с воротами»; «Главный дом с «крытым двором» (навесом над передним вором, примыкающим к главному дому и воротам). запрещается возведение объемов с нарушением краняемых линий застройки запрещается изменение характера оформления уличного ронта: фиксации красной линии квартала зданиями или градой
7.	раничения изменения сторически ценных радоформирующих ементов	апрещается изменение исторически ценных радоформирующих объектов - их масштаба, объема, труктуры, стиля, конструктивных материалов, цветового шения и декоративных материалов и элементов
8.	раничения изменения арактера озеленения емельного участка	е устанавливается
9.	раничения изменения арактера благоустройства	е устанавливается

	емельного участка	
10.	раничения сохранения иссонирующих элементов стройки	разрешается разборка по мере амортизации разрешается адаптация, направленная на снижение егативного влияния на ценное историческое окружение меньшение объема, изменение структуры фасадов, ветового решения, характера отделки фасадных оверхностей, кулисные посадки деревьев)

В части требований к предельным параметрам		
11.	Минимальная площадь емельного участка	Не устанавливается
12.	Максимальная площадь емельного участка	Не устанавливается
13.	Максимальная ротяженность земельного астка вдоль улицы	Не устанавливается
14.	Минимальная ротяженность земельного астка вдоль улицы	Не устанавливается
15.	Максимальный процент стройки земельного участка	Не более 30%
16.	Максимальная площадь стройки отдельно стоящего бъекта	Не более 200 м2
17.	Минимальный процент лощади озеленения емельного участка	Не менее 70 %
18.	Минимальный отступ от раниц земельного участка.	Не устанавливается
19.	Максимальная этажность	Не более 2 этажей
20.	Максимальная отметка от ществующего уровня земли	Не более 8 м до конька кровли
21.	Максимальный процент стройки земельного участка рочими зданиями и ооружениями (пристройки, авесы, хозяйственные и ременные сооружения)	Не более 5%
22.	Максимальная высота стройки прочих зданий и ооружений (пристрои, авесы, хозяйственные и ременные сооружения)	Не более 4 м до конька кровли.
23.	Минимальный размер нтервалов в уличном фронте стройки	Не устанавливается
24.	Максимальный размер нтервалов в уличном фронте	Не устанавливается

	стройки	
25.	Отступ объекта апитального строительства охраняемых исторических ний кварталов	0 м
26.	Ограничения в части роведения работ по азмещению нформационных стендов, екламных щитов, вывесок, аружного освещения	- разрешается размещение объектов системы ородской ориентирующей информации высотой е более 2,5м. - разрешается размещение вывесок не выше ервого этажа здания, строения или сооружений с лощадью информационного поля вывески не олее 0,5 кв.м. Вывески не должны закрывать рхитектурные и декоративные элементы фасадов дания.
27.	Ограничения в части аружного освещения	- разрешается установка отдельно стоящего борудования городского освещения, тветствующего характеристикам элементов рхитектурной среды
28.	Объемно-ространственные и омпозиционно-силуэтные арактеристики (в том числе тол наклона кровли, езонин, мансарда, слуховые кна, эркеры, балконы, ронтоны, аттики и проч.)	- максимальная протяженность уличного фасада бъекта капитального строительства – не более 10 ; - крыши двускатные и вальмовые с углом аклона от 20 до 45 градусов; - запрещается применение нетрадиционных омпозиционно-силуэтных форм (криволинейных остроугольных объемов, мансард, ломаных, лоских кровель и прочее)
29.	Основные отделочные атериалы, заполнение конных и дверных проемов, озырьки	- разрешается использование традиционных атериалов (оштукатуренные поверхности, ицевая кирпичная кладка, обмазка раствором по ирпичной кладке, открытые срубы, обшивка ерской, натуральный камень) - разрешается установка металлических и еревянных ставней. - запрещается использование нетрадиционных атериалов – сайдинга, черепицы, имитирующих ерепицу материалов, профилированного металла, ластика.
30.	Цветовое решение	- разрешается для деревянных стен – атуральный цвет дерева, покраска обшивки ветом – зеленый, охра, коричневый, синий - разрешается для каменных стен - обмазка звестковым раствором, окраска светлыми астельными тонами и побелка по кирпичной ладке или штукатурке - разрешается для кровли – сурик, серый, расно-коричневый, зеленый цвета
31.	Элементы благоустройства	- разрешается установка ограждения земельного

	том числе ограды, рожные покрытия, малые рмы)	астка высотой не более 1,5 м. - разрешается глухое или комбинированное евянное ограждение с воротами и калитками с вертикальной зашивкой по деревянным или менным столбам; цветовое решение – покраска в цвет фасадов здания (оттенки зеленого, синего, коричневого цвета с выделением архитектурных элементов) - запрещается разборка исторически ценных, адоформирующих объектов – фрагментов менных мостовых - разрешается устройство покрытий и отмосток материалах традиционного типа, в том числе, улыжник, натуральный колотый камень, авийно-песчаная смесь, брусчатка
	Иные требования	- запрещается прокладка инженерных коммуникаций етей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг язи, отвода канализационных стоков) наземным способом; - разрешается прокладка инженерных коммуникаций етей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, вода канализационных стоков) подземным способом - разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с етом характера сложившейся застройки - запрещается установка кондиционеров, любых видов тенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, роений и сооружений, формирующих территории бщего 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)*

Согласно ПЗЗ МО г. Суздаль участок расположен в зоне СИЗ:

ЗОНА СМЕШАННОЙ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Зона смешанной исторической застройки предназначена для размещения объектов различного функционального назначения, не противоречащего функциональному зонированию города, санитарно-гигиеническим и другим нормативам, в рамках приспособления объектов культурного наследия и другой исторической застройки к современному использованию с целью ее сохранения. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для территориальных зон устанавливаются с учетом настоящих Правил. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений ((максимальная отметка от существующего уровня земли) определяется линейным размером в метрах как максимальная высота здания, сооружения, строения от проектной отметки земли в пониженной части рельефа до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: конек скатной крыши, плоская кровля, парапет плоской кровли. При определении предельной высоты зданий, строений, сооружений вентиляционные трубы и шахты, сооружения для выхода на кровлю, сооружения инженерно-технического назначения для обслуживания и эксплуатации здания, металлические ограждения, крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются.

1. Зона смешанной исторической застройки (СИЗ) - территории, предназначенные для размещения преимущественно индивидуальной жилой застройки усадебного типа и объектов иного функционального назначения в зданиях, имеющих историческую и культурную ценность.

2. Для зоны СИЗ установлены основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования, которые приведены ниже в таблице.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом требований к градостроительным регламентам исторического поселения федерального значения город Суздаль Владимирской области.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных объектов капитального строительства не предусмотрены.

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
СИЗ Зона смешанной исторической застройки		
Основные виды разрешенного использования		
2.1*	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.2*	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
Условно разрешенные виды использования		

3.2*	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
3.3*	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4*	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6*	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7*	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
2.7	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
5.1.3	Спорт	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
8.3	Обеспечение внутреннего правопоряд	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за

	ка	

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
		исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2

3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2
3.5.2	Среднее и высшее профессионально е	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
	образование	технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3
3.6.1	Объекты культурн о-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
3.8	Общественно е управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
3.9.1	Проведени е научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
3.9.2	Проведени е научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
4.8	Развлечение	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга,
Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
		аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных

		мероприятий
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
9.2.1	Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства		
Кодовое обозначение	Наименование	Описание
2	3	4
		размещение лечебно-оздоровительных лагерей
9.3.	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2

Примечание - * Вид разрешенного использования установлен в соответствии с требованиями приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2246 от 5 октября 2016 г. (с изм. на 19 ноября 2025 г.)

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны индивидуальной жилой застройки усадебного типа (СИЗ) установлены с учетом требований к градостроительным регламентам зоны Р-2 исторического поселения федерального значения город Суздаль Владимирской и приведены в таблице ниже.

2. Следует учитывать ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, которые ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с главой 18настоящих Правил.

3. В целях сохранения объектов культурного наследия необходимо соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований главы 19 настоящих Правил.

СИЗ Зона смешанной исторической застройки	
Регулируемые параметры	Типы подзон территориальных зон в зависимости от местоположения объекта капитального строительства в структуре города
	СИЗ зона смешанной исторической застройки[8]
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальный отступ от границ земельного участка.	Не устанавливается

[8] Предельное количество этажей (максимальная этажность)	Не более 2 этажей В границах подзоны Р-2 (1) – не более 2 этажей+ мансардный этаж (мансарда) (для объектов нового строительства)

Предельная высота (максимальная отметка от существующего уровня земли)	Не более 8 м до конька кровли В границах подзоны Р-2 (1) – не более 10,5 м до конька кровли (для объектов нового строительства по линии застройки ул. Ленина); не более 12.5 м до конька кровли (для объектов нового строительства в глубине двора с отступом от линии застройки ул.
Максимальный процент застройки земельного участка	Не более 30% В границах подзоны Р-2 (1) – не более 40%
Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы	Не устанавливается
Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы	Не устанавливается
Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта	Не более 200 м2 В границах подзоны Р-2 (1) – не более 300м^2 (для объектов нового строительства)
Минимальный процент площади озеленения земельного участка	Не менее 70% В границах подзоны Р-2 (1) – не менее 50%
Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	Не более 5%
Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрои, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	Не более 4 м до конька кровли.
Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не устанавливается
Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не устанавливается
Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов	0 м
Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	
Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и прочее)	- 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)
Требования к цветовым решениям	- 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 или побелка по кирпичной кладке или штукатурке - разрешается для кровли - сурик, серый, красно-коричневый, зеленый цвета
Требования к отделочным и (или) строительным материалам	- 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 использовании# нетрадиционных материалов - сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика.
Ограничения в части размещения информационных стендов,	- разрешается размещение объектов системы городской ориентирующей информации высотой не более 2,5 м

рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	- 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 - запрещается размещение рекламно-информационных щитов и стендов наружной рекламы, в том числе отдельно стоящих
Ограничения в части наружного освещения	- разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды
Требования к элементам благоустройства (в том числе оградам, дорожным покрытиям, малым формам)	- 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
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Ограничения изменения параметров (характеристик) градостроительных рубежей	- запрещается изменение исторически сложившихся красных линий кварталов - запрещается организация новых площадей, улиц, проездов и набережных.
Ограничения изменения параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов)	- запрещается изменение существующего профиля улиц
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; - в границах подзоны Р-2 (1) – запрещается изменение исторически сложившейся парцеляции квартала, в том числе объединение и дробление земельных участков, на территории, прилегающей к ул. Ленина, на расстоянии 36 м от линии застройки
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
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
Ограничения изменения характера озеленения земельного участка	Не устанавливается
Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка	Не устанавливается
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)

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

Проектируемая территория расположена на земельном участке с кадастровым номером 33:19:010404:63 площадью 411 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО город Суздаль проектируемая территория относится к зоне СИЗ зона смешанной исторической застройки.

В соответствии с установленными градостроительными регламентами в данной зоне допускается размещение гостевых домов (гостиничное обслуживание) как условно разрешенный вид использования.

На проектируемой территории предполагается функционирование гостевого дома на 6 мест (2 номера) в существующем здании жилого дома. На участке расположен жилой дом. Площадь застройки участка существующая. 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 гостевого дома на 6 мест – 330 кв.м. Площадь земельного участка 411 кв.м достаточна для размещения гостевого дома на 2 номера. Данный жилой дом уже эксплуатируется , как гостевой.

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 гостевого дома исходя из норматива 10м/мест хранения автомобилей на 100 мест. Предусматривается 1 место хранения автомобилей. Для стоянки автомобилей используются места на платной парковке перед домом по ул. Ленина или на близлежайших городских парковках.

На прилегающей к зданию гостевого дома территории предусматривается мощение тротуарной бетонной плиткой пешеходных дорожек и проездов, размещение газонов, цветников.

В западной части территории предусматривается зона отдыха.

Также предлагается освещение участка вдоль пешеходных дорожек декоративными светильниками.

Инженерное обеспечение территории существующее.

Водоснабжение – централизованное, со стороны ул. Ленина.

Газоснабжение – централизованное,

Канализация – централизованная,

Электроснабжение – централизованное, со стороны ул. Ленина.

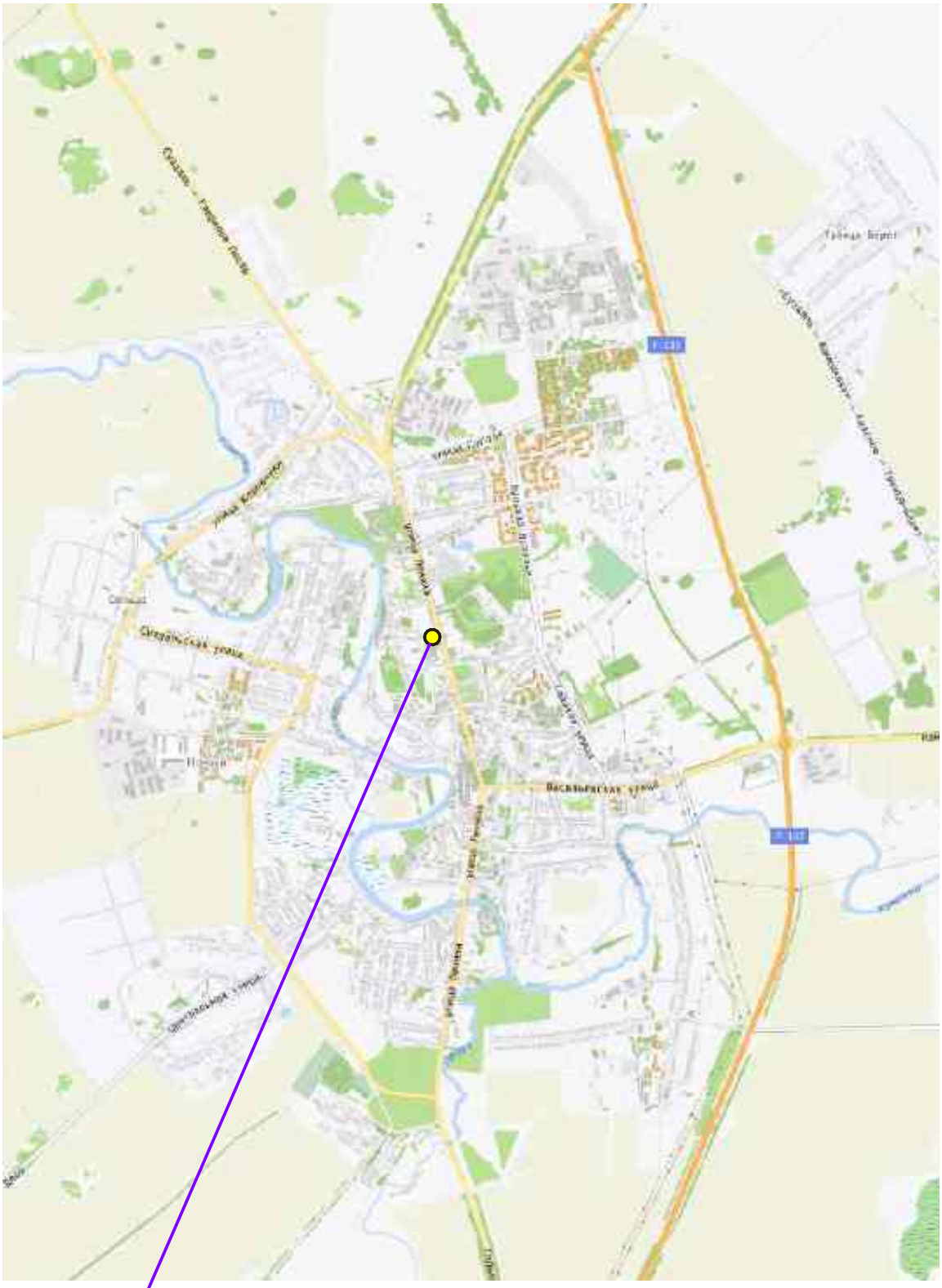
Теплоснабжение – индивидуальное.

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.	411,0	100
	в том числе:			
1.1	Площадь застройки	кв.м.	123	30
1.2	Площадь мощения	кв.м.	78.0	19
1.3	Площадь озеленения	кв.м.	205.0	51
2	Коэффициент застройки	-	0,35	
3	Общая площадь здания (ориентировочно)	кв.м.	192.6	
4	Номерной фонд	шт.	2	
5	Обслуживающий персонал	чел.	4	

Ситуационная схема



Местоположение земельного участка в структуре г. Суздаль

СОГЛАСОВАНО:

СПОЗУ г. Суздаль, ул. Ленина, д. 87а	Лист 1

Ситуационный план



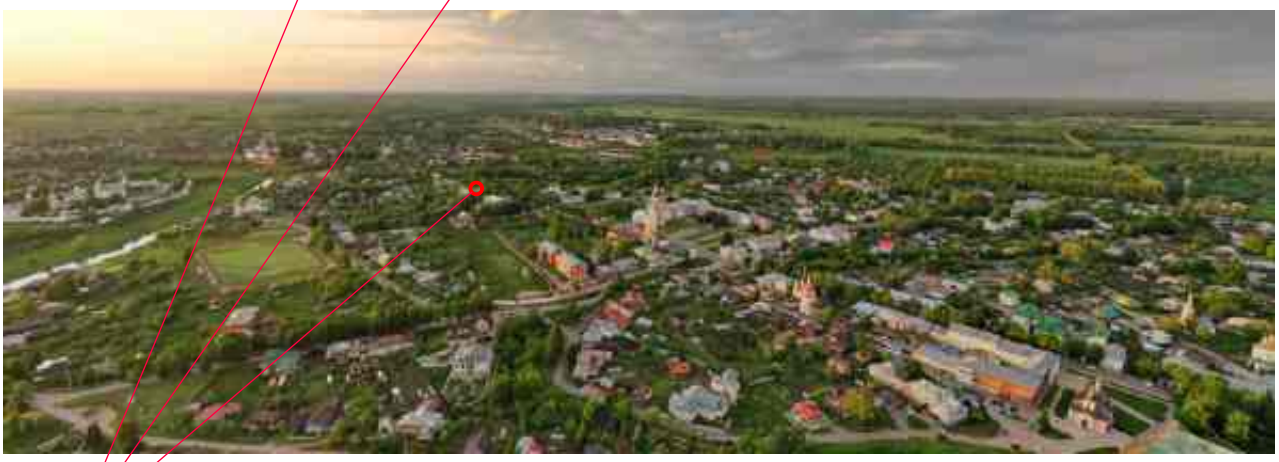
Земельный участок с кадастровым номером 33:19:010404:63 по адресу: г. Суздаль, ул. Ленина, д. 87а

СОГЛАСОВАНО:

Местоположение участка (вид сверху)







Земельный участок с кадастровым номером 33:19:010404:63 по адресу: г. Суздаль, ул. Ленина, д. 87а

Примечание: данные взяты с https://yandex.ru/maps/10671/suzdal/?l=

СОГЛАСОВАНО:

Фото дома 87а по ул. Ленина





СОГЛАСОВАНО:

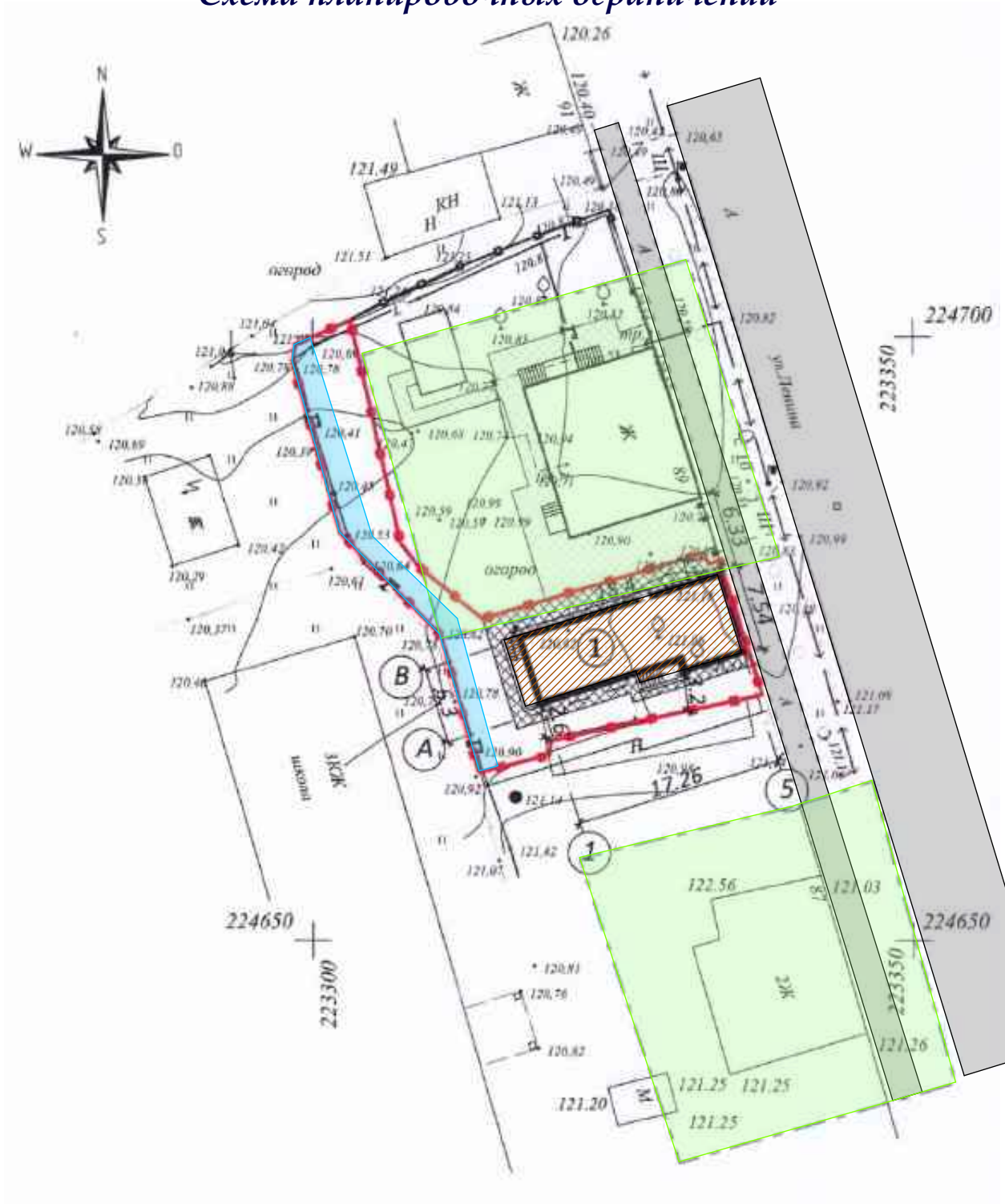
Фото дома 87а по ул. Ленина





СОГЛАСОВАНО:

Схема планировочных ограничений



Условные обозначения

граница земельного участка

охранная зона линии газопровода

территория ОКН

здание гостевого дома

СОГЛАСОВАНО:

СПОЗУ г. Суздаль, ул. Ленина, д. 87а	Лист 6

Схема планировочной оргпнизации земельного участка



СОГЛАСОВАНО:

Условные обозначения

- граница земельного участка
- здание гостевого дома
- газон
- детская площадка
- спортивная площадка
- мощение
- зеленые насаждения
- зона отдыха
- контейнер ТБО