

**Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства Катка, расположенного по адресу:
Московская область, г.о. Красногорск, западнее мкр. Опалиха
г. Красногорска.**

1. Информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

1.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:2624. Номер ГПЗУ RU50505000-MSK008615

1.2 Земельный участок расположен в территориальной зоне О-3 – зона объектов физической культуры и массового спорта.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- спорт 5.1;
- причалы для маломерных судов 5.4;
- поля для гольфа или конных прогулок 5.5;
- земельные участки (территории) общего пользования 12.0.

1.3 Функциональное назначение: спортивное сооружение (каток).

1.4 Правила землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области от 30.11.2017г. № 322/20 «Об утверждении Правил землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области».

2. Конфигурация земельного участка

Земельный участок, предназначенный для размещения Объекта, имеет сложную конфигурацию с изломанными границами, узкими участками и прочими неблагоприятными факторами.

Участок площадью 7063 кв. м, предназначенный для проектирования расположен на территории г.о. Красногорск, южнее Волоколамского шоссе, западнее мкр. Опалиха г. Красногорска. Существующий рельеф относительно ровный (существующие отметки 176,01 - 177,54). Участок свободный от застройки, покрыт травой; находится в 26 м от озера и попадает в границы водоохраной зоны оз. Лесное. Подъезд к Объекту будет осуществляться с севера - со стороны Волоколамского шоссе, подъезд пожарной техники с севера и с востока - со стороны существующей Зеркальной улицы. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Дачи» расположена на Волоколамском шоссе. Пешеходная связь остановок общественного транспорта с проектируемой территорией осуществляется вдоль проезжей части Волоколамского шоссе. Южнее участка проектирования располагаются железнодорожные пути Рижского направления.

Участок имеет вытянутую с севера на юг конфигурацию; узкие участки (около 14м) не подходящие для размещения зданий, строений и сооружений с учетом устройства противопожарного проезда и ограничений указанных в ГПЗУ.

Объемно-планировочные решения по Объекту были приняты с учетом конфигурации участка и действующих сводов правил в части противопожарных норм. Были разработаны рациональные планировочные решения, учитывающие функциональное назначение здания и выше перечисленные условия.

Вывод: данный земельный участок имеет конфигурацию, неблагоприятную для застройки, что затруднит соблюдение разрешенных параметров.

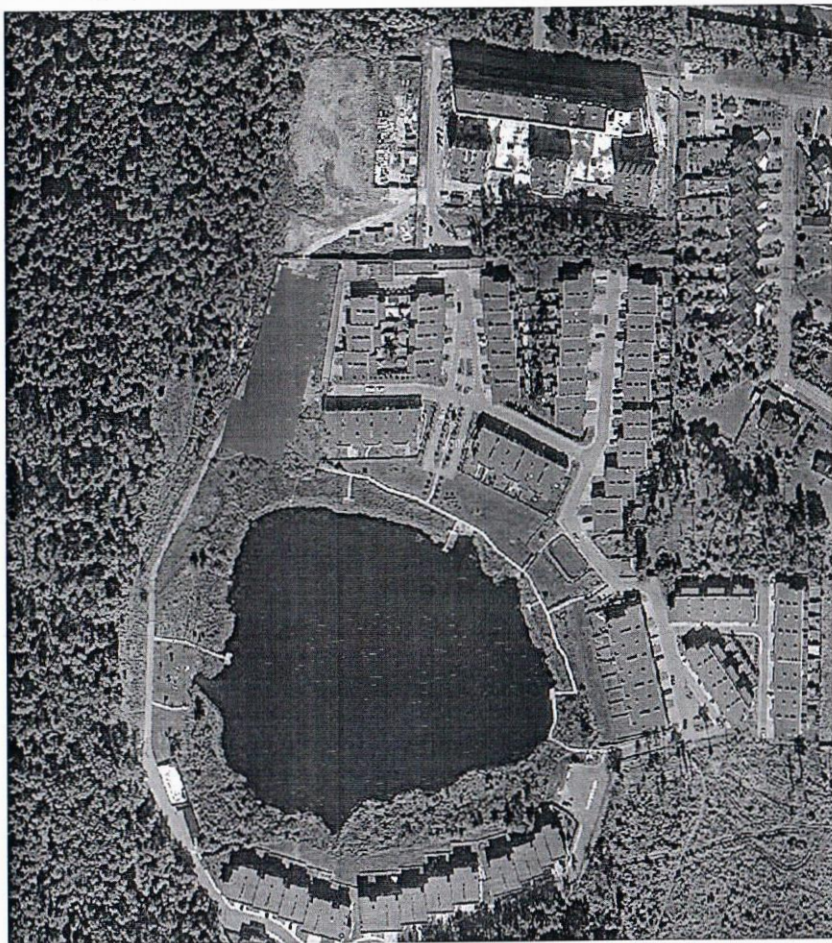
3. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Предельные размеры земельных участков	1-10 га	7,063 га	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	75%	43%	Соответствует
3	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка	3 м	0,8-3 м	Не соответствует
4	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	3 эт.	3 эт.	Соответствует

Вывод: строительство объекта возможно осуществить с соблюдением всех предельных параметров, указанных в ГПЗУ за исключением соответствия минимальным отступам зданий, строений, сооружений в незначительной части участка.



Ситуационная схема участка с кадастровым номером 50:11:0020501:2624



Фотофиксация местности

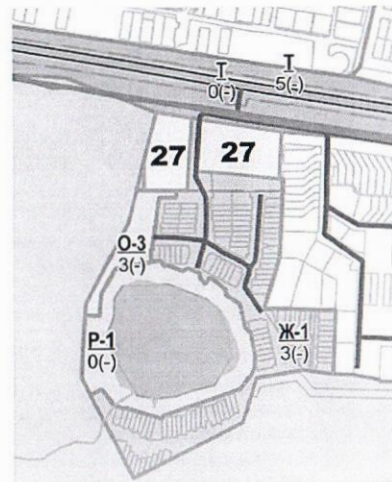


Дата съемки: 24 мая 2017 года



Дата съемки: 10 октября 2017 года

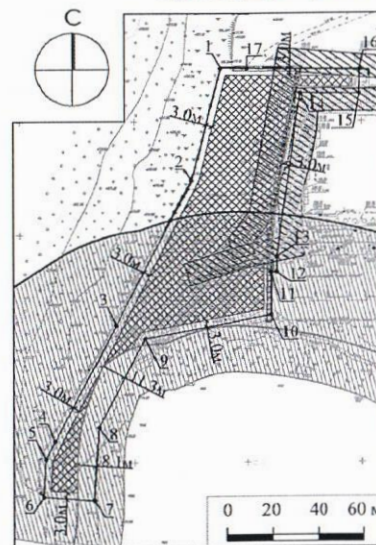
Фрагмент ПЗЗ г. о. Красногорск Московской области



Территориальные зоны

- Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Зона многоквартирной жилой застройки
- Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки блокированными жилыми домами
- Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Многофункциональная общественно-деловая зона высотной застройки
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона обслуживания жилой застройки
- Зона объектов физической культуры и массового спорта
- Зона объектов отдыха и туризма
- Производственная зона
- Коммунальная зона
- Зона транспортной инфраструктуры

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства¹
- граница земельного участка
- номер поворотной точки границ земельного участка
- охранный зона инженерных сетей (электрокабель)*
- охранный зона инженерных сетей (канализация)*
- охранный зона инженерных сетей (водопровод)*
- охранный зона инженерных сетей (газопровод)*
- граница береговой полосы*
- граница прибрежной защитной полосы*
- водоохранная зона*
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

Московская область, г.о. Красногорск, западнее мкр. Опалиха, 2. Красногорска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рцк. наст.		Аданович А.А.			07.18
ГАП		Пронина Е.Е.			07.18
ГИП		Хачатрян Г.А.			07.18
Капок					
			Студия	Лист	Листов
				1	1
Ситуационная схема. Фотофиксация. Фрагмент ПЗЗ. Чертеж градостроительного плана земельного участка				000 "A20M"	