

15.10.2015 подписано исполняющим обязанности председателя Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Юго-Восточном административном округе города Москвы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний по проекту градостроительного плана земельного участка по адресу: Рязанский проспект, вл.66

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:

Проект градостроительного плана земельного участка подготовлен Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы по обращению ООО «Рязанский-66», в рамках выполнения поручения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 16.07.2015 (протокол № 22).

Кадастровый номер земельного участка: 77:04:0002013:176

Площадь земельного участка: 1000 кв.м.

Общая площадь существующего объекта - 489,3 кв.м, в т.ч.:

- здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь - 489,3 кв.м, инв. № 4103/9, лит. 9, адрес объекта: просп. Рязанский, д. 66 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.06.2000 № 77-01/04-153/2000-25).

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): в границах заявленного земельного участка.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- магазины (4.4),
- спорт (5.1),
- обслуживание автотранспорта (4.9).

условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены;

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:
объекты:

- виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;
- виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;

- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке: не установлены.

Предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена.

Иные показатели:

Общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:

- наземная площадь – 3000 кв.м;

- подземная площадь – 533 кв.м.

Территория разработки:	город Москва
Организация-заказчик:	ООО «Рязанский-66», адрес: г. Москва, 109542, Рязанский проспект, д. 66, тел. 8(495) 542-60-80; адрес электронной почты: riazanskij-66@yandex.ru
Сроки разработки проекта:	2015 г.
Организация-разработчик:	Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, адрес: г. Москва, 125047, Триумфальная пл., д. 1., тел. 8(495) 209-11-54; адрес электронной почты: asi@mka.mos .
Сроки проведения публичных слушаний:	с 07 сентября 2015 года по 16 октября 2015 года
Формы оповещения:	Печатные СМИ: - окружная газета «Юго-Восточный курьер» №30 (653) сентябрь 2015 года. Электронные СМИ: - официальный сайт префектуры Юго-Восточного административного округа города Москвы www.uvao.mos.ru - официальный сайт управы района Выхино-Жулебино vyhino-zhulebino.mos.ru Объявления, размещенные на информационных стендах и подъездах жилых домов.
Место проведения публичных слушаний:	Район города Москвы: г. Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский проспект, д. 64, корп.2, (здание управы

		района).
Место проведения собрания:		Район города Москвы: г. Москва, района Выхино-Жулебино, Рязанский проспект, д.64, корп.2 (зал заседаний управы района Выхино-Жулебино).
Участники слушаний:	публичных	Первый заместитель главы управы района Выхино-Жулебино А.Е. Меженков, советник управления строительства, реконструкции, землепользования префектуры ЮВАО Н.Ю. Губанова, заместитель начальника УГР Москомархитектуры по ЮВАО М.Н. Моисеева, главный специалист УГР Москомархитектуры по ЮВАО М.А. Ананич, директор ООО «Алиса-1» Л.В. Гудкова, директор ООО «Рязанский-66» А.Н. Болбас, начальник отдела по вопросам строительства, земельно-правовым отношениям и транспорта Е.П. Нистарова, главный специалист отдела по вопросам строительства, земельно-правовым отношениям и транспорта М.А. Манжос и жители района Выхино-Жулебино, имеющие место жительства или место работы на территории района, в количестве 76 человек.

Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена, количество предложений и замечаний, внесенных в журнал): Информационные материалы по теме публичных слушаний представлялись на экспозиции по адресу: ул. Рязанский проспект, д. 64, корп.2 (здание управы района). Экспозиция открыта с 15 сентября 2015 года по 25 сентября 2015 года. Часы работы: с 08.00 до 17.00 по рабочим дням, на выставке проводились консультации по теме публичных слушаний. В книге учета посетителей и записи замечаний/предложений по публичным слушаниям по представленному проекту поступило 43 предложения/замечания.

Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний (где и когда проведено, состав и количество участников, количество предложений и замечаний): Собрание проведено 01 октября 2015 года в здании управы района Выхино-Жулебино по адресу: Рязанский проспект, д. 64, корп.2 (зал заседаний). Присутствовали члены Окружной комиссии, приглашенные и участники публичных слушаний, жители района Выхино-Жулебино, имеющие место жительства или место работы на территории района, в количестве 76 человек. Во время проведения собрания от участников публичных слушаний поступило 63 замечания/предложения.

Учитывая повторяемость по содержанию замечаний и предложений участников публичных слушаний, считать целесообразным и возможным отразить в выводах Комиссии обращения замечаний и предложений участников публичных слушаний по обсуждаемому проекту в кратком изложении по сути обращения:

Предложения (замечания) участников публичных слушаний, содержащиеся в протоколе	Количество	Выводы окружной комиссии
Поддерживают проект, за проект, замечаний нет, за строительства физкультурно-оздоровительного центра, бассейна	283	Учтено. Принято во внимание.
Размещение 5-ти этажного здания не допустимо	2	Проект градостроительного плана земельного участка, представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка, а именно: предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена. Общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.: - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м.
Размещение многоэтажного ТЦ не допустимо	14	Проект градостроительного плана земельного участка, представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка. Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже - бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов.
Против размещения 3-х этажного здания	1	Проект градостроительного плана земельного участка,

		представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка. Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже - бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов.
Сохранить продуктовый магазин современного уровня	1	Учтено. Принято во внимание. Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина.
Предусмотреть устройство детской площадки, площадки для пожилых людей, благоустроить территорию, устройство спортивного городка	6	Учтено. Принято во внимание. Вопрос не входит в компетенцию рассматриваемого проекта
Против ресторана «Территория», магазина «Пятерочка»	3	Учтено. Принято во внимание. Вопрос не входит в компетенцию рассматриваемого проекта
Предусмотреть устройство парковки, стоянки, парковочных карманов в границах земельного участка	18	Проект градостроительного плана земельного участка, представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка. Размещение парковки инвестором предусматривается в подземном уровне с целью обеспечения машиноместами данного объекта.
Учесть параметры градостроительства, нормы	1	Проект градостроительного плана земельного участка разработан Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в рамках выполнения поручения Рабочей группы Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 16.07.2015 (протокол № 22). Проектная документация на реконструкцию объекта после разработки в установленном порядке проходит согласование в Мосгосэкспертизе.

какой будет функционал здания, что будет на этом месте если будет строительство.	1	<p>Проектом ГПЗУ определяются основные градостроительные параметры земельного участка: предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена; общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м. <p>Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже - бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов.</p>
Необходимо снести 2-а магазина, для такого объёма магазина.	1	Вопрос не входит в компетенцию рассматриваемого проекта.
За строительство ФОКа на федеральной земле	1	<p>Учтено. Принято во внимание. Вопрос не входит в компетенцию рассматриваемого проекта.</p>
Предусмотреть не более 50% застроенность участка, высоту не более 15 м (2 этажей); предусмотреть не более 50% застроенность участка, высоту не более 15 м (3 этажа)	5	<p>Проектом ГПЗУ определяются основные градостроительные параметры земельного участка: предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена; общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м.
Оставить магазины эконом-класса и уменьшить процент застроенности участка	1	<p>Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина. Проектом ГПЗУ определяются основные градостроительные</p>

		<p>параметры земельного участка: предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена; общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м.
<p>Можно ли строить магазины высотой 4 этажа рядом с жилыми домами. Что будет на каждом этаже</p>	<p>1</p>	<p>По Генплану участок расположен на территории зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки №28 района Выхино-Жулебино ЮВАО и входит в зону реорганизации.</p> <p>В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки, подготовленного ко второму чтению в Московской городской Думе рассматриваемый участок расположен на территории зоны микрорайонов многоквартирной жилой застройки (21-200) и в подзоне со следующими параметрами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальная застроенность – 30%; - максимальная высота застройки – 75 м; - максимальная плотность застройки – 25 тыс.м²/га. <p>Проект градостроительного плана земельного участка, представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка.</p> <p>Проектом градостроительного плана земельного участка предусматриваются основные виды разрешенного использования</p>

	<p>земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магазины (4.4), - спорт (5.1), - обслуживание автотранспорта (4.9). <p>условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены;</p> <p>Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</p> <p>объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства; – виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования; – виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования. <p>Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке: не установлены.</p> <p>Предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена.</p>
--	---

		<p>Иные показатели:</p> <p>Общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м. <p>Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже – бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов.</p>
<p>Предусмотреть организацию спортивного магазина, булочной, кондитерской, объектов культурно-бытового назначения (ремонт часов, одежды, обуви, ателье)</p>	3	<p>Учтено.</p> <p>Принято во внимание.</p> <p>Разработчикам рассмотреть возможность учета предложения жителей.</p> <p>Проект градостроительного плана земельного участка, представленные на публичные слушания, по адресу: Рязанский проспект, вл. 66 определяет основные градостроительные параметры земельного участка. Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже – бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов.</p>
<p>Где будет организован въезд и выезд, согласовать организацию движения к объекту, обратить внимание на движение машин мимо д. 68</p>	4	<p>Учтено.</p> <p>Принято во внимание.</p> <p>Разработки проекта организации дорожного движения входит в стадию проектирования объекта капитального строительства.</p>
<p>В ГПЗУ не установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка. Желательно не больше 70%.</p> <p>Завышена предельная высота здания – 23,5 м. Установить процент застроенности.</p>	3	<p>Проектом ГПЗУ определяются основные градостроительные параметры земельного участка: предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена; общая площадь объекта – 3533</p>

		<p>кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м.
<p>Представители Москомархитектуры не предоставили собранию жильцов визуального варианта, слайды, фото, схемы и др. касающихся предложенного объекта. Из доклада представителя МКА не ясно каким образом предложенный объект повлияет на удобства жителей прилегающих домов. Не учтено отсутствие подъездных путей и стоянок автотранспорта.</p>	<p>6</p>	<p>На публичные слушания был представлен проект градостроительного плана земельного участка, предусматривающий основные виды разрешенного использования земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магазины (4.4), - спорт (5.1), - обслуживание автотранспорта (4.9). <p>условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены;</p> <p>Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</p> <p>объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства; – виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования; – виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования. <p>Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:</p>

		<p>не установлены.</p> <p>Предельное количество этажей – 4+верхний технический+1 подземный или предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена.</p> <p>Иные показатели:</p> <p>Общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м. <p>Проектом градостроительного плана земельного участка, рассматриваемым на публичных слушаниях, не предусмотрено представление предпроектных проработок, эскизных предложений планируемого к размещению объекта.</p> <p>Инвестором планируется размещение на 1 этаже магазина, на 2 этаже - бассейна с тренажерным залом, на 3 этаже – фитнес-зала, на 4 этаже – спа-центра и спортзалов, в подземном уровне предлагается размещение парковки.</p>
<p>Против проекта. ГПЗУ по адресу: Рязанский проспект, вл. 66, предусматривающий строительство здания торгово-развлекательно-спортивного центра (4 этажа + верхний технический + 1 подземный этаж, предельная высота здания - 23,5 метра), представленный ПОВТОРНО на публичные слушания, выполнен некорректно и не соответствует требованиям п. 3.1. Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве (приложение к ППМ от 20.03.2001 г. № 270-ПП), не может быть выдан по следующим</p>	<p>159</p>	<p>По Генплану участок расположен на территории зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки №28 района Выхино-Жулебино ЮВАО и входит в зону реорганизации.</p> <p>В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки, подготовленного ко второму чтению в Московской городской Думе рассматриваемый участок расположен на территории зоны микрорайонов многоквартирной жилой застройки (21-200) и в подзоне со следующими</p>

<p>основаниям: 1) В соответствии с Административным регламентом предоставления государственной услуги "Подготовка, утверждение и изменение градостроительных планов земельных участков" в городе Москве (Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. N 229-ПП): 1.3. До вступления в силу правил землепользования и застройки, подлежащие к внесению в градостроительный план земельного участка сведения о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению на земельном участке объектов капитального строительства определяются с учетом: Генерального плана города Москвы; территориальных и отраслевых схем; проектов планировки территории; проектов межевания территории. Рассматриваемая территория находится вне зон с разработанными и вступившими в силу проектами межевания. Рассматриваемый объект расположен на неподлежащей реорганизации «зоне жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки». В соответствии с пунктом 3 части 2 Статьи 44 Градостроительного кодекса г. Москвы, выдача ГПЗУ в данной ситуации возможна лишь «по инициативе физического или юридического лица — правообладателя земельного участка, при условии, что планируемое указанным лицом строительство, реконструкция объекта капитального строительства: б) не требует прокладки к земельному участку инженерных коммуникаций, устройства проездов, подъездов к земельному участку, не нарушает сложившейся системы благоустройства и озеленения</p>	<p>параметрами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальная застроенность – 30%; - максимальная высота застройки – 75 м; - максимальная плотность застройки – 25 тыс.м²/га. <p>В рамках выполнения поручения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы 30.01.2014 (протокол № 3, п. 53) префектурой в период с 29 апреля 2014 года по 13 июня 2014 года была организована процедура публичных слушаний по проекту ГПЗУ, который определял следующие градостроительные параметры земельного участка:</p> <p>Основные виды разрешенного использования земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); - объекты размещения организаций общественного питания (1004 03); - объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений ограниченного посещения (1006 01). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность не установлена. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 4 эт. Общая площадь объекта – 2 700 кв.м. <p>В связи с обращением ООО «Рязанский-66», в рамках выполнения поручения Рабочей группы Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 16.07.2015 (протокол</p>
--	--

территории, в том числе в период подготовки территории к строительству, реконструкции и осуществления строительства, реконструкции объекта капитального строительства. 3). Территория ТЦ еще на первых стадиях строительства должна быть разделена на три зоны: под торговый центр, под благоустройство и под паркинг. Согласно нормативам по обеспечению машиноместами объектов нового строительства в Москве (ППМ от 4.10.2006 г. № 759-ПП «О внесении изменений в МГСН 1.01-99 О нормировании расчетных показателей требуемого количества машиномест для объектов жилого, общественного и производственного назначения), парковка должна составлять 3240 кв. м, а земельный участок составляет всего 1000 кв. м, а площадь подвала - 533 кв. м, где возможно разместить не более 10 машиномест. где будут оборудованы еще 150 машиномест? 4) Данный объект, согласно санитарно-эпидемиологической классификации (п.7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов") является «отдельно стоящим торговым комплексом и центром», который образует санитарно-защитную зону (СЗЗ) размером 50 метров от границ отведенного земельного участка. В случае реализации данного проекта образующаяся санитарно-защитная зона «накрывает» часть жилого дома Рязанский проспект, дом 68 корп.1, что является недопустимым нарушением санитарно-эпидемиологических требований. Выдача ГПЗУ противоречит Административному регламенту предоставления государственной услуги "Подготовка, утверждение и

№ 22) Москомархитектурой подготовлен проект ГПЗУ, предусматривающий иные градостроительные параметры земельного участка: основные виды разрешенного использования земельного участка:

- магазины (4.4),
- спорт (5.1),

- обслуживание автотранспорта (4.9).

условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены;

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;
- виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке: не установлены.

Предельное количество этажей - 4+верхний технический+1 подземный или

<p>изменение градостроительных планов земельных участков" в городе Москве и является нарушением Закона г. Москвы от 5 мая 2010 года № 17 «О Генеральном плане города Москвы», не представляется возможной и будет являться нарушением градостроительного законодательства</p>		<p>предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность - не установлена. Иные показатели: Общая площадь объекта – 3533 кв.м, в т.ч.: - наземная площадь – 3000 кв.м; - подземная площадь – 533 кв.м. Наложение красных линий улично-дорожной сети на земельный участок отсутствует.</p>
---	--	--

Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден): № 114/2015 от 09.10.2015.

Выводы и рекомендации окружной комиссии по проведению публичных слушаний по проекту: Окружная комиссия подтверждает проведение публичных слушаний по проекту градостроительного плана земельного участка по адресу: Рязанский проспект, вл. 6б в соответствии с установленными нормами и одобряет проект градостроительного плана земельного участка по адресу: Рязанский проспект, вл. 6б.

Секретарь комиссии:

Н.Ю. Губанова