

№

О внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу:

**ул. 2-я Рыбинская, владение 13, строения 1, 6
(кадастровый номер: 77:03:0003001:12)**

ВАО

Заявитель: ТСН «Лофт Гарден»

ГЗК: №16 п.39 от 25.05.2017 (о внесении изменений в ПЗЗ в

соответствие с фактическим использованием объектов недвижимости)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Адрес объекта: ул. 2-я Рыбинская, владение 13, строения 1, 6, район Сокольники (ВАО)

Заявляемые ТЭП: 4-этажное здание, общей площадью – 12579,9 кв.м
Функциональное назначение – 3.3.0, 3.4.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.7.1
Предельные параметры застройки:
- плотность – 17,5 тыс.кв.м.;
- высота – 20 м.

Данные БТИ на существующие строения: 10,332 тыс.кв.м общей площади

Земельно-имущественные отношения: участок площадью 0,8007 га, долгосрочная аренда

ГЗК: от 25.05.2017 №16 п.39 (о внесении изменений в ПЗЗ в соответствии с фактическим использованием объектов недвижимости)

ТЭП по ГЗК:

Принять к сведению информацию об обследовании земельного участка в части фактического увеличения площадей и назначении объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, направленную Госинспекцией по недвижимости в Департамент городского имущества города Москвы на основании решения Комиссии от 23.04.2015 (протокол № 11, п.57).

Наличие утвержденной градостроительной документации:

Проект планировки территории, ограниченной Третьим Транспортным Кольцом, пр. проездом № 3898 и полосой отвода Московской железной дороги, Района Сокольники (ВАО). В работе.

Сведения по материалам Правил землепользования и застройки:

	Утвержденные регламенты	Предложения по внесению изменений в ПЗЗ
Территориальная зона (индекс):	Ф	3.3.0, 3.4.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.7.1
Предельная плотность застройки (тыс.кв.м/га):	Ф	17,5
Предельная высота застройки (м):	Ф	20
Предельная застроенность территории (%):	Ф	-
Иные показатели		Общая площадь – 12579,9 кв.м

Зоны с особыми условиями:

Водоохранные зоны, прибрежные, защитные и береговые полосы: отсутствуют

Санитарно-защитные зоны:	участок расположен в границах расчетных и ориентировочных СЗЗ
Охранные зоны объектов культурного наследия:	отсутствуют
Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:	участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 2 в соответствии с ППМ №545 от 07.07.1998 «Об утверждении зон охраны центральной части г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)»
Зоны охраняемого природного ландшафта:	отсутствуют
Защитные зоны объектов культурного наследия:	отсутствуют
Охранные зоны особо охраняемых природных территорий:	отсутствуют
Территории объектов культурного наследия:	отсутствуют
Объекты культурного наследия:	отсутствуют
Иные ограничения:	отсутствуют

Сведения по материалам Генерального плана:

Закон города Москвы № 17 от 05.05.2010 «О Генеральном плане города Москвы»:

Функциональная зона (индекс): № 3 – коммунальная зона (130)

Максимальная общая площадь по зоне (тыс.кв.м): 77,3

Расчет соответствия заявляемых технико-экономических показателей (при необходимости):

Индекс типа функционального назначения зоны	Доля расчетной площади территории участков типа 100, 200, 300, 400 в границах функциональной зоны			
	100	200	300	400
130	не менее 25%, не более 75%	менее 25%	не менее 25%, не более 75%	не более 25%

коммунальная зона (130) – 11,92 га – 100%

- территории участков производственного типа (300) – 11,25 га – 94%

- территории участков улиц и дорог (500) – 0,67 га – 6%

Общая площадь существующей застройки в границах функциональной зоны № 3 составляет 56,42 тыс.кв.м (резерв – 20,88).

Размещение застройки общей площадью 12579,9 кв.м в границах коммунальной зоны не противоречит требованиям генерального плана.

Ограничения:

Особо охраняемые природные территории, природные и озелененные территории:
отсутствуют

Линейные и иные объекты скоростного внеуличного транспорта федерального и регионального значения:
отсутствуют

Линейные объекты улично-дорожной сети федерального и регионального значения:
отсутствуют

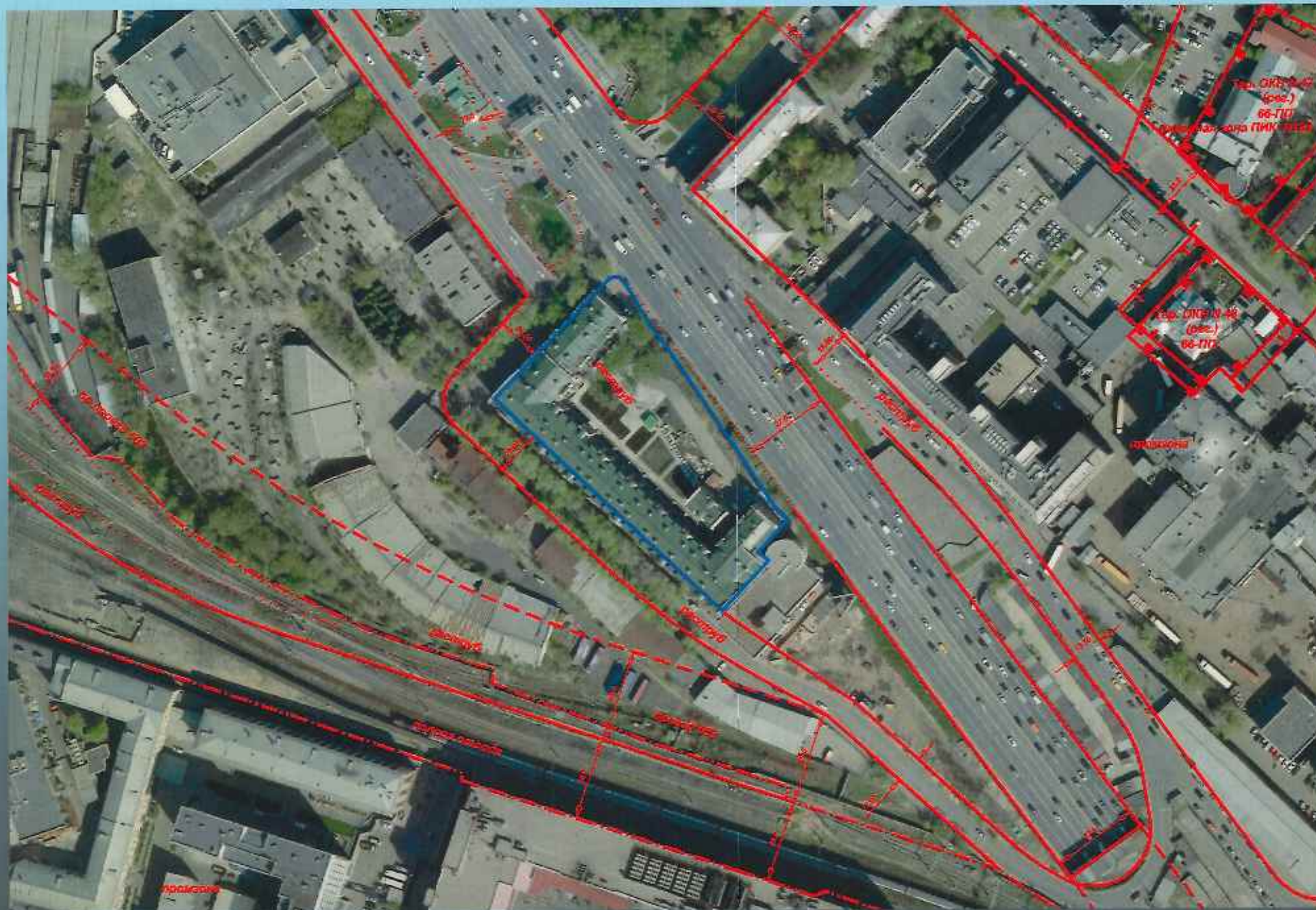
Территории реорганизации и зон развития:
зона формирования
центров
производственно-
деловой активности,
территория
реорганизации
преимущественно в
составе застроенных
территорий

ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ

**о внесении изменений в правила землепользования и застройки
города Москвы в отношении территории по адресу:
ул. 2-я Рыбинская, владение 13, строения 1, 6 (ВАО)**

2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

О внесении изменений в ПЗЗ



2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

2

Фотофиксация

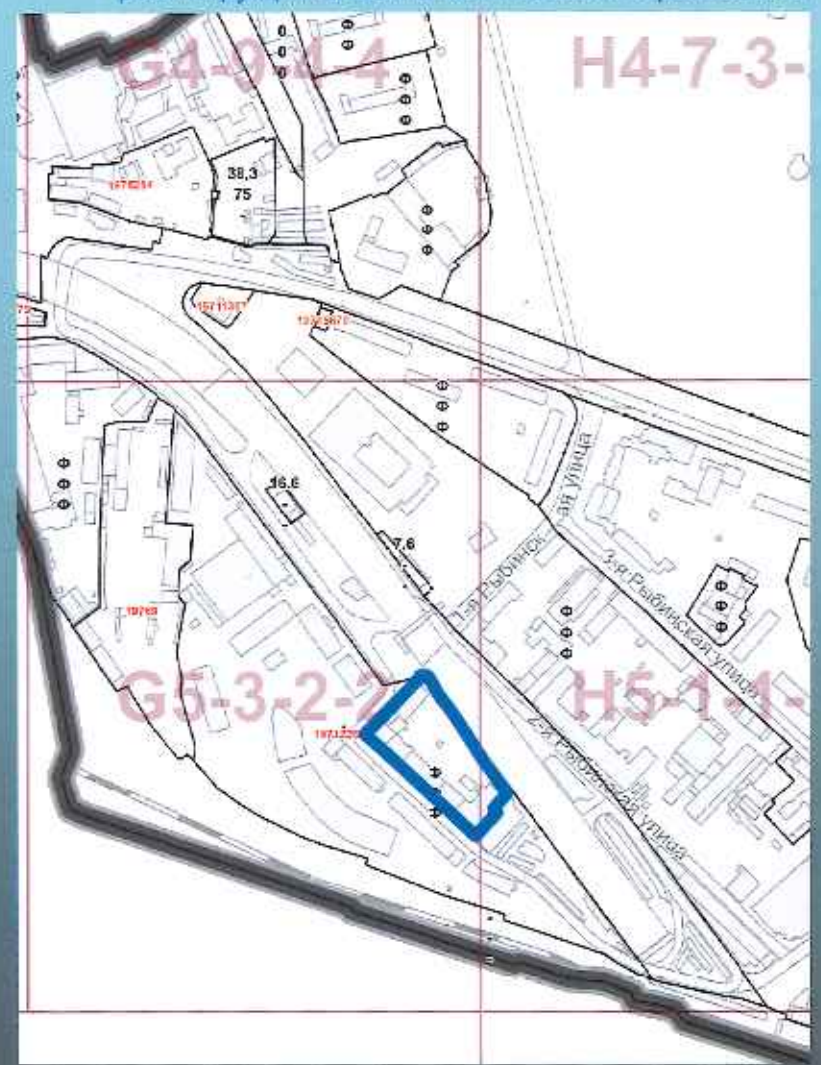
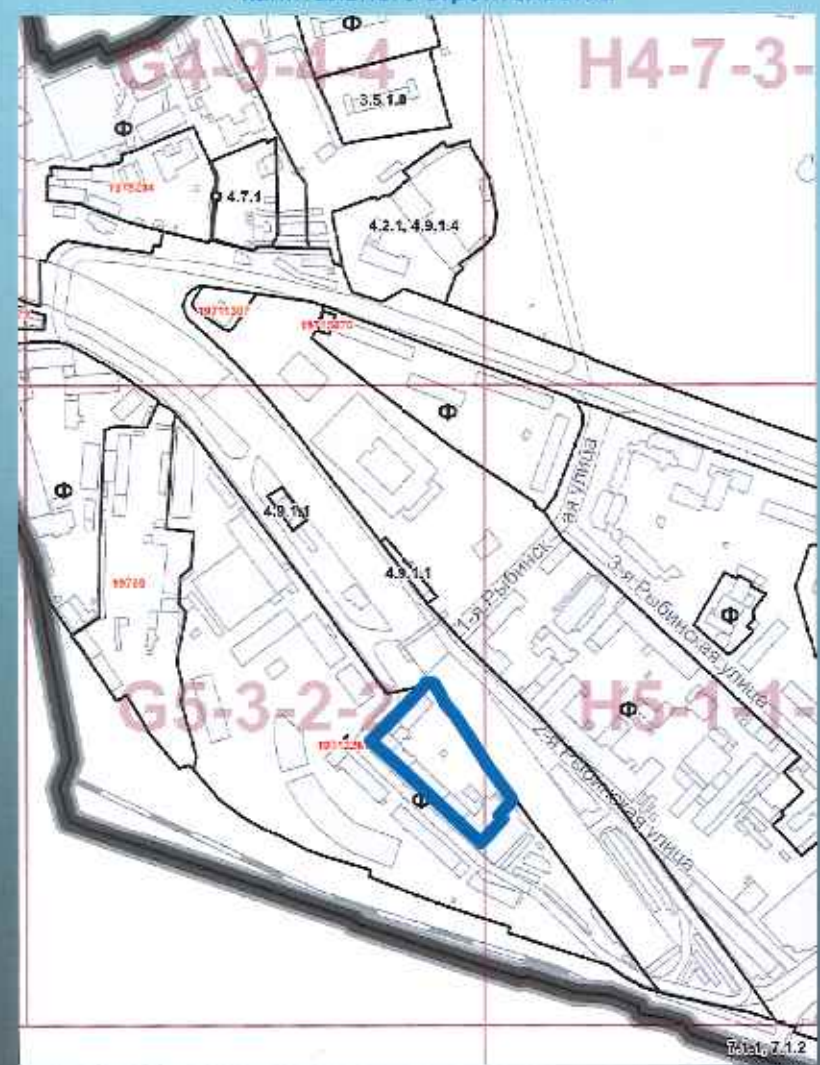


2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

«Правила землепользования и застройки города Москвы» ППМ от 28.03.2017 № 120-ПП

Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Границы территориальных, подзон территориальных зон и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства



Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства – по фактическому использованию

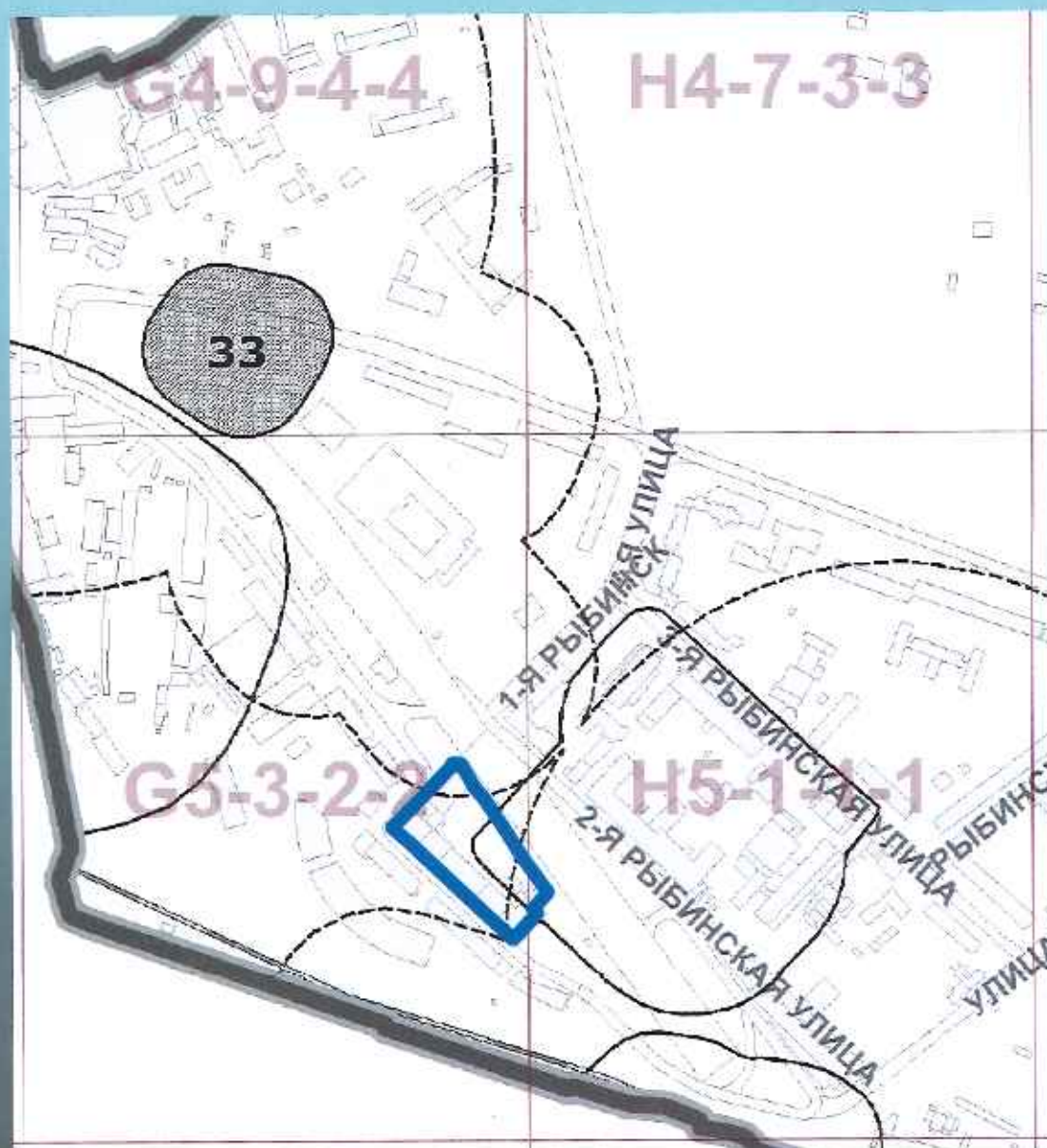
Предельные параметры разрешенного строительства, Реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная плотность застройки – по фактическому использованию
- максимальная высота застройки – по фактическому использованию
- максимальная застроенность земельного участка – по фактическому использованию




2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

Территории с особыми требованиями к осуществлению градостроительной деятельности

ГРАНИЦЫ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН



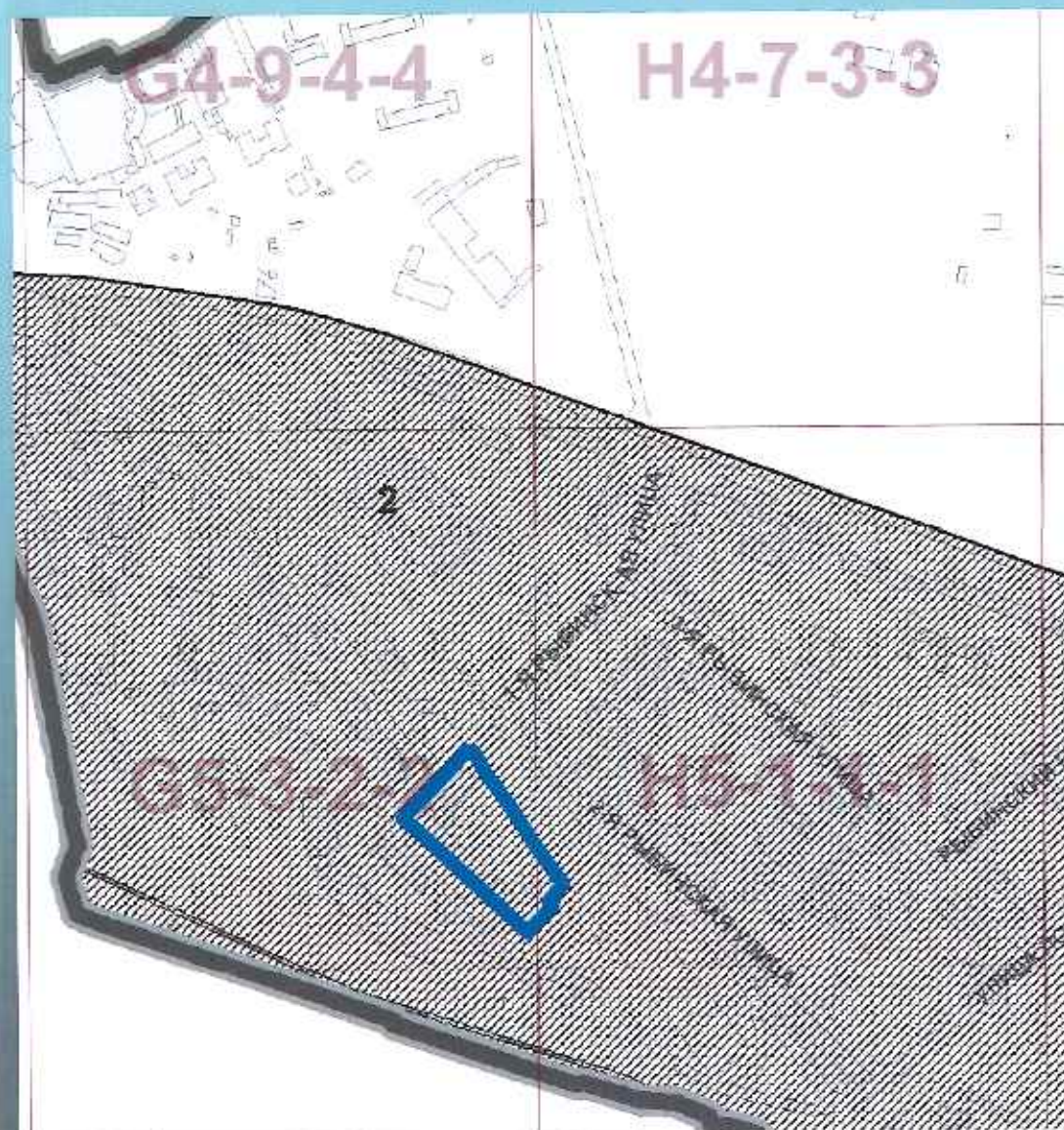
Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
|  | установленные СЗЗ |
| 1 | номер согласно Приложению 3
Раздела 4 |
|  | расчетные СЗЗ |
|  | ориентировочные СЗЗ
(I - III класса) |

2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

Территории с особыми требованиями к осуществлению градостроительной деятельности

ГРАНИЦЫ ЗОН РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Условные обозначения



границы и территории зон

1

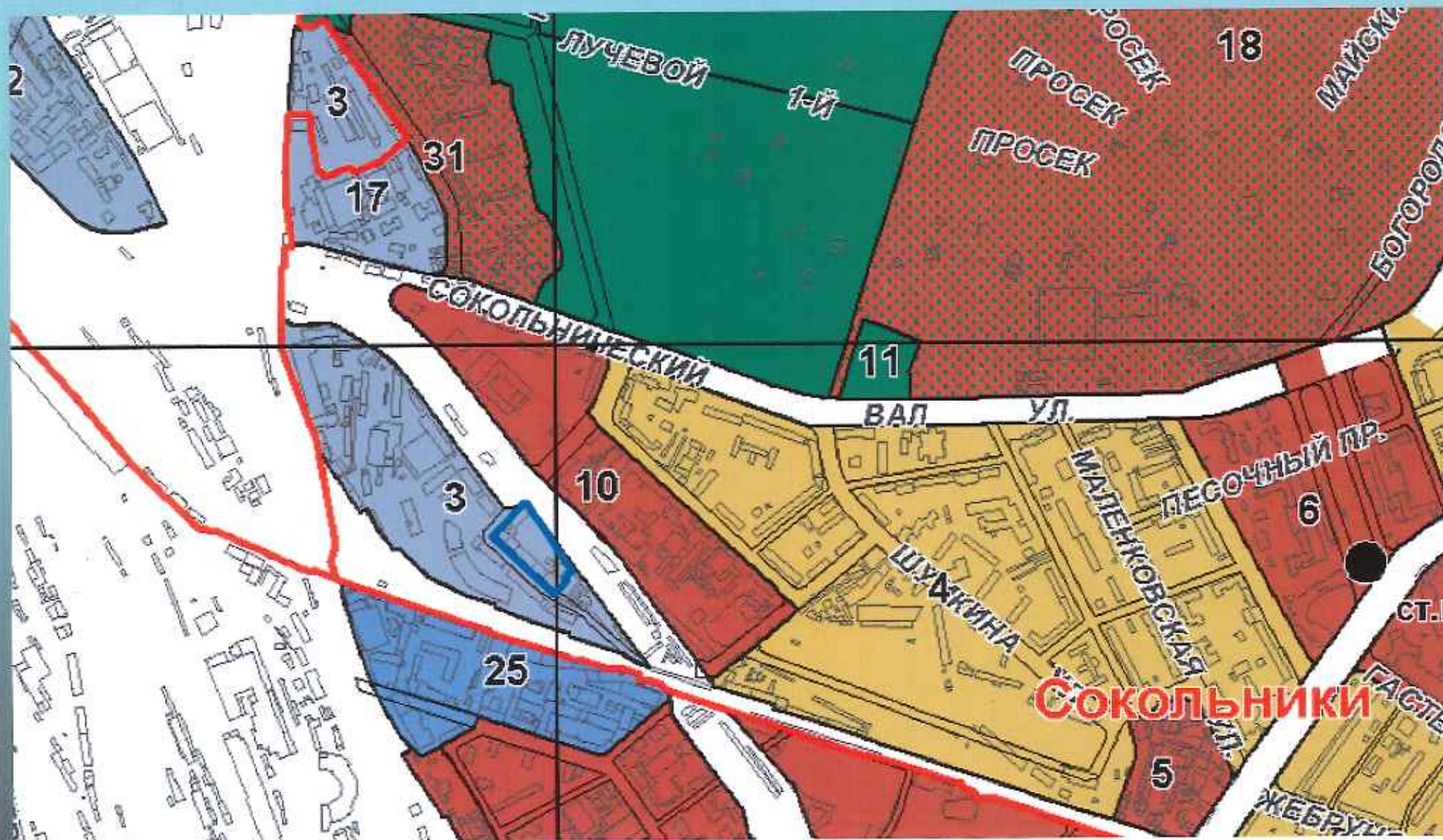
номер согласно Подразделу 4.3
Раздела 4 Книги 5

2

Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545
"Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-
Коллежского Вала)"

2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

Схема генерального плана: функциональные зоны



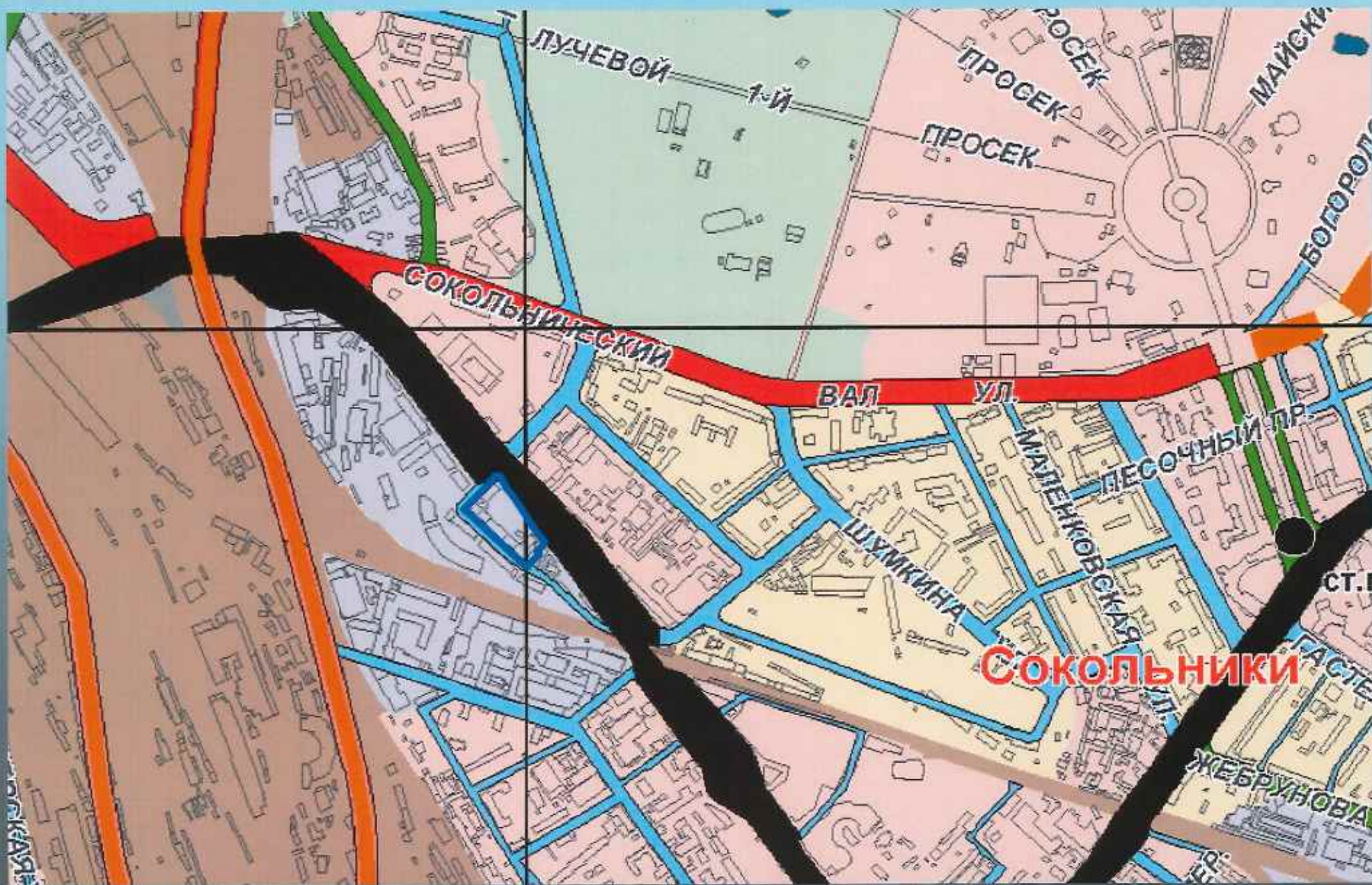
3

- коммунальная зона; тип функциональной зоны – 130; планируемая площадь застройки – 77,3 тыс. кв. м.

2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

7

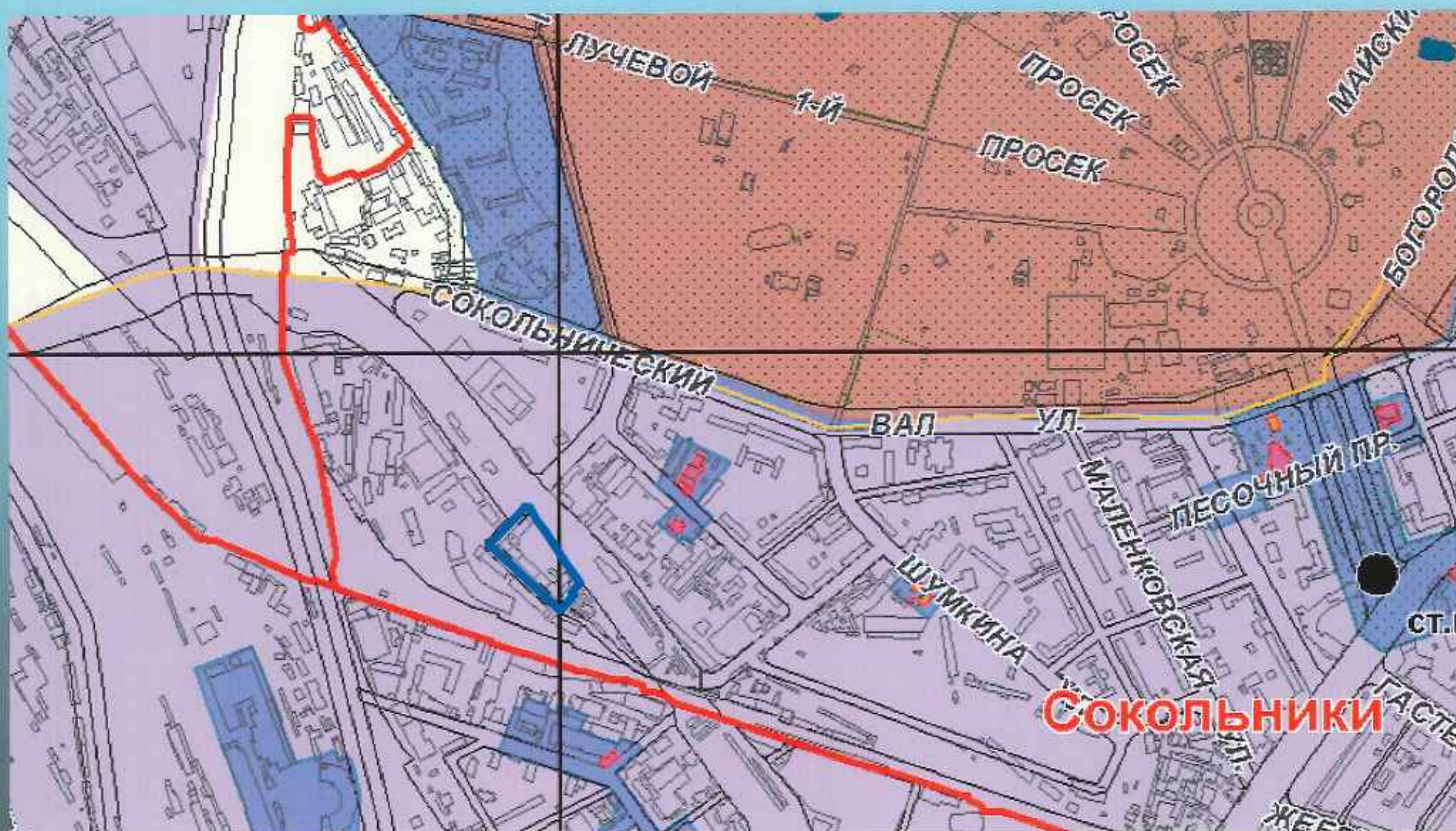
Схема генерального плана: линейные объекты УДС



2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

8

Схема генерального плана: территории и зоны охраны объектов культурного наследия



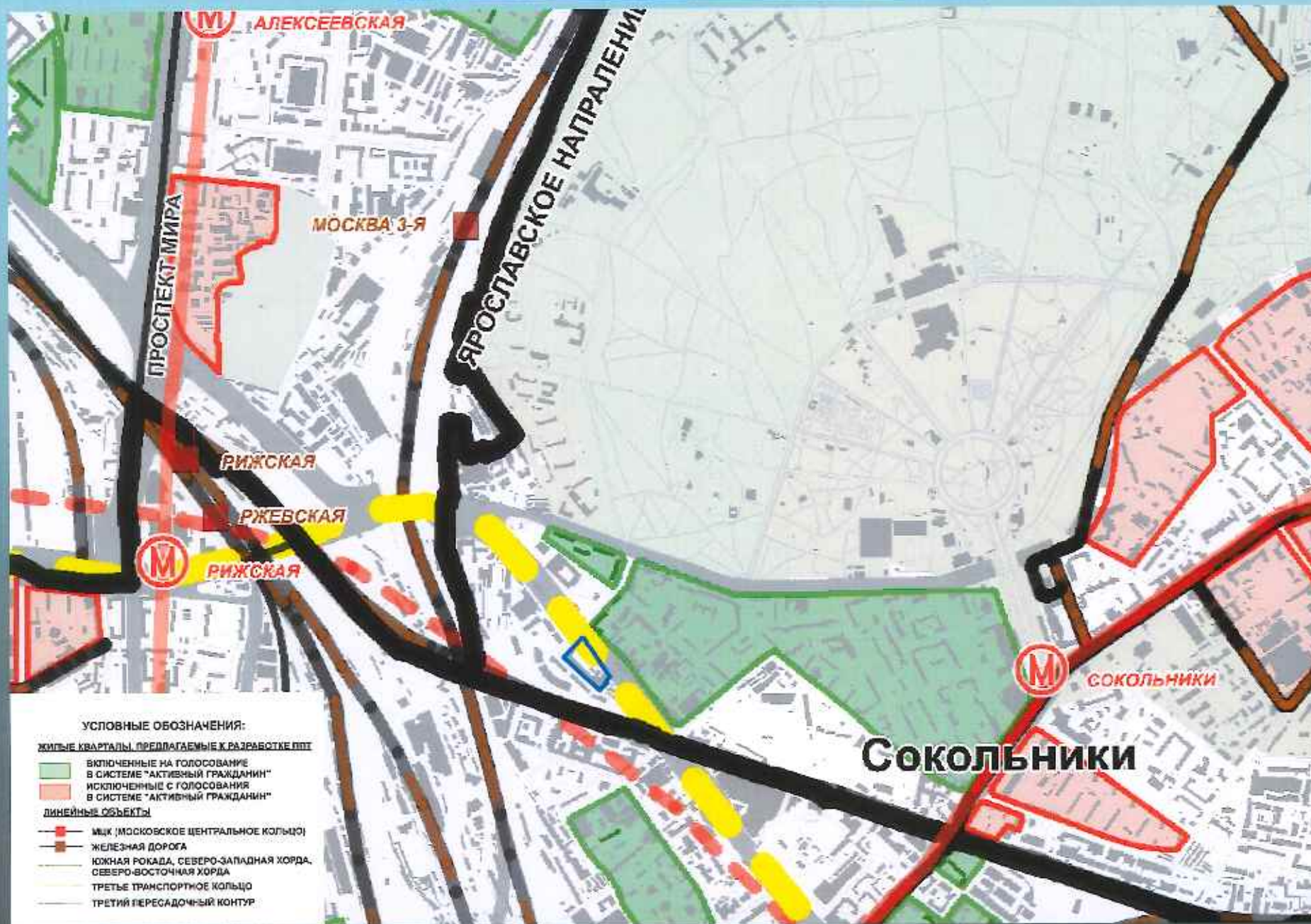
- охранные зоны



- зона регулирования застройки

2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, Сокольники, ВАО

Фрагмент схемы: «Расположение жилых кварталов (микрорайонов) на территории г. Москвы, предлагаемых к градостроительному развитию»



ГЗК от 25.05.2017 г. №16 п.39

ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6 кад.№77:03:0003001:12 (ВАО)

ГЗК от 25.05.2017 № 16 п. 39

Протокол заседания

Поручение(обращение) ГЗК от 29.06.2016 №22 п.37.17

Вопрос к рассмотрению

Вопрос О применении штрафных санкций по факту самовольного строительства объекта на земельном участке по адресу: ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6 (ВАО) (пересмотр решения Комиссии).

Заинтересованное лицо ООО "РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ"

ДАЗУ М-03-030970

Кадастровый номер 77:03:0003001:12

Заседание от 25.05.2017 №16 п.39, вопрос рассмотрен

Докладчик Шогуров С.Ю.

Содокладчик Хуснуллин М.Ш.

Решили

Приняты решения:

1. Принять к сведению выявление факта незаконного (нецелевого) использования земельного участка по адресу: ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6 (кадастровый № 77:03:0003001:12).
2. Принять к сведению предоставленные (на основании решения Комиссии от 23.04.2015 (протокол № 11, п.57)) ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» заключения о соответствии объектов, расположенных на соответствующих земельных участках, градостроительным и строительным нормативам и правилам, а также о том, что объект не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.
3. Согласиться с необходимостью применения штрафных санкций к правообладателю объектов недвижимости, расположенных на земельном участке (п.1).
4. Принять к сведению информацию об обследовании земельного участка в части фактического увеличения площадей и назначении объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, направленную Госинспекцией по недвижимости в Департамент городского имущества города Москвы на основании решения Комиссии от 23.04.2015 (протокол № 11, п.57).
5. Таману М.Ф.:
 - 5.1. в срок до 13.07.2017 проинформировать правообладателей зданий, расположенных на земельном участке, о необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в части приведения границ территориальных зон и вида разрешенного использования территориальной зоны, в границах которой расположены объекты по адресу: ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6, в соответствие с фактическим использованием объектов недвижимости;
 - 5.2. в 14-дневный срок после исполнения п. 5.1 и внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы осуществить расчет штрафных санкций, применяемых к правообладателям объектов недвижимого имущества за изменение технико-экономических показателей объектов, расположенных на земельном участке;
 - 5.3. в 30-дневный срок после выполнения п.5.2 расторгнуть договор аренды от 11.11.2009 № М-03-030970 и заключить договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора на срок 11 месяцев 28 дней с правообладателями объектов недвижимого имущества, предусмотрев обязанность арендаторов по оплате штрафных санкций, предусмотренных п. 5.2;
 - 5.4. в 14-дневный срок после исполнения п. 5.3 направить в адрес правообладателей объектов недвижимого имущества уведомление о необходимости оплаты в бюджет города Москвы штрафных санкций, предусмотренных п. 5.2;
 - 5.5. в 14-дневный срок после выполнения п.5.4 и оплаты правообладателями объектов недвижимого имущества штрафных санкций направить соответствующую информацию в адрес Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы;
 - 5.6. в случае отказа правообладателей объектов недвижимого имущества от оплаты штрафных санкций в соответствии с п.5.4 вынести на рассмотрение Комиссии вопрос об отмене ранее принятого решения.
6. Шогурову С.Ю. в 30-дневный срок после выполнения п. 5.4 обеспечить исключение объектов, расположенных на земельном участке по адресу: ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6 (ВАО), из приложения 2 к постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП в установленном порядке.
7. Таману М.Ф.:
 - 7.1. в 30-дневный срок после выполнения п. 6 обеспечить отказ от рассматриваемого в суде искового заявления о признании прав собственности на объекты отсутствующими, о признании их самовольными постройками или о их сносе;
 - 7.2. в 14-дневный срок после исполнения п.7.1 проинформировать правообладателей зданий, расположенных на земельном участке, о необходимости в 10-дневный срок обратиться в Департамент городского имущества города Москвы за государственной услугой «Предварительное согласование предоставления земельного участка» земельного участка по адресу: ул. 2-я Рыбинская, вл. 13, стр. 1, 6 (изменение разрешенного использования/адресного ориентира при необходимости);
 - 7.3. в 14-дневный срок после исполнения п. 7.2 и получения кадастрового паспорта земельного участка с внесенными изменениями проинформировать правообладателей зданий, расположенных на земельном участке, о необходимости обратиться в Департамент городского имущества города Москвы за государственной услугой «Предоставление в аренду земельного участка правообладателям зданий, сооружений, расположенных на земельном участке».