

**"УТВЕРЖДАЮ"**

Председатель общественных  
обсуждений – заместитель главы  
Раменского городского округа  
Московской области

\_\_\_\_\_ Никитин А.П.

«24» сентября 2024г.

### **Заключение**

#### **по результатам общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153»**

#### **Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:**

Генеральный план – один из видов градостроительной документации по территориальному планированию, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности населения. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, этот документ устанавливает границы населенных пунктов, функциональное назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития социальной, инженерной, транспортной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, а также интересов других муниципальных образований.

Внесение изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 подготовлено Государственным автономным учреждением Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИиПИ градостроительства») в соответствии с Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области № 29РВ-600 от 27.06.2024 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153» и на основании Договора № 151-2024 от 17.07.2024.

Генеральный план применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 разработан на расчетный период до 2044 года, с выделением первой очереди - 2029 год.

Проект генерального плана Раменского городского округа подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации,

Воздушным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иных нормативных, правовых актов Российской Федерации и Московской области.

При подготовке проекта учтены сведения государственного кадастра недвижимости, генеральный план Раменского городского округа Московской области, утвержденный Решением Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 22.12.2021 № 13/3-СД.

### **Генеральный план содержит следующие материалы.**

#### **Утверждаемая часть:**

##### **1. Положение о территориальном планировании:**

- сведения о нормативных потребностях в объектах местного значения;
- параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального и регионального значения, за исключением линейных объектов.

##### **2. Графические материалы (карты):**

- Карта границ населенных пунктов, входящих в состав Раменского городского округа применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153;
- Карта функциональных зон Раменского городского округа применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 .

3. Приложение. Сведения о границе населенного пункта, которые должны содержать графическое описание местоположения границы населенного пункта, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, подготовленные в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292.

#### **Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план:**

ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование»;

ТОМ II. «Охрана окружающей среды»;

ТОМ III. «Объекты культурного наследия»;

ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Приложение к материалам по обоснованию внесения изменений в генеральный план: земельные участки, рассмотренные межведомственной рабочей группой по устранению противоречий в сведениях Государственных реестров (в соответствии с Федеральным законом № 280-ФЗ от 29.07.2017 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»).

В генеральном плане выделяются первая очередь (2029 год) и расчетный срок (2044 год).

Генеральный план подготовлен в соответствии со следующими документами и нормативными правовыми актами (в редакциях, актуальных на момент выпуска проекта):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» и другими нормативно правовыми актами РФБ Московской области и ОМС.

При подготовке проекта учтены сведения государственного кадастра недвижимости, генеральный план Раменского городского округа Московской области, утвержденный Решением Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 22.12.2021 № 13/3-СД.

Раменский городской округ расположен в восточной части Московской области. Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040332:153 расположен в центральной части Раменского городского округа.

Внешние транспортные связи земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040332:153 с Москвой и центрами муниципальных образований Московской области осуществляются по автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» и автомобильным дорогам регионального значения: М-5 «Урал» - РАОС, М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, обход г. Бронницы, Коломна, км 36+400 – км 59+410, км 86+930 – км 98+055.

Площадь земельного участка в рассматриваемых границах составляет соответственно – 13,7 га. В целях наиболее эффективного использования территорий, допускается в составе функциональных зон, не предусматривающих жилищного строительства, расположенных в границах населенных пунктов, размещение любых нежилых объектов при условии соблюдения нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, санитарных правил и норм, иных обязательных требований, предусмотренным действующим законодательством, без внесения изменений в генеральный план.

В генеральном плане городского округа определена структура функциональных зон, в которой выделяются следующие группы зон:

1. Производственные, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, требующие устройства санитарно-защитных зон, а также для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 предусматривается отнесение участка к функциональной зоне П – производственная зона.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 площадью 13,7 га, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, планируется создание производственно-складского комплекса, что позволит организовать 0,180 тысяч новых рабочих мест.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 размещение новой жилой застройки не предусматривается. Сезонное население на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040332:153 отсутствует, участок свободен от застройки.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 не предусматривается развитие территорий для ведения садоводства и огородничества.

Внешние транспортные связи земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040332:153 с Москвой и центрами муниципальных образований Московской области осуществляются автомобильным транспортом.

**Заявитель:** Гузаревич И.Г. (АО «РАОС»)

**Разработчик проекта:** Государственное автономное учреждение Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИиПИ градостроительства»), 143960, Московская область, г. Реутов, проспект Мира, д. 57, помещение III, тел: +7 (495) 242 77 07, niipi@mosreg.ru.

**Сроки проведения общественных обсуждений:** с 23.08.2024 по 26.09.2024

### **Формы оповещения о проведении общественных обсуждений:**

Постановление Администрации Раменского городского округа Московской области от 21.08.2024 № 3268 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153»:

- опубликовано 23.08.2024 в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru>;

- размещено на официальном информационном портале Раменского городского округа в разделе «Официальные документы» <http://ramenskoje.ru>;

- размещено в государственной информационной системе «Портал государственных и муниципальных услуг Московской области» (РПГУ).

### **Сведения о проведении экспозиции по материалам:**

Экспозиции «Проекта внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153 » были открыты с 23.08.2024 по 19.09.2024 в соответствии с режимом работы: понедельник – четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00 (обеденный перерыв с 13.00 до 14.00), кроме праздничных дней, установленных законодательством Российской Федерации по следующим адресу:

- Московская область, Раменский городской округ, г. Раменское, ул. Воровского, д. 1А, 3 этаж;

- Московская область, Раменский городской округ, с. Софьино, стр. 18.

**Количество поступивших предложений и замечаний – 68 замечаний.**

### **Сведения о протоколе общественных обсуждений:**

Протокол №1 общественных обсуждений от 24.09.2024.

### **Предложения и замечания участников общественных обсуждений:**

В период проведения общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153» поступило 68 обращений с предложениями отклонить «Проект внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153» в связи с тем, что согласно ст.7 п.1 Федерального закона 172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях.

Принятие изменений в генеральный план приведет к нежелательному снижению площади сельскохозяйственных земель в Подмосковье и Раменском округе, ухудшению продовольственной безопасности региона, приведет к увеличению и без того высокой экологической нагрузки на территорию.

Согласно Схеме территориального планирования Московской области, Раменский округ относится к Видновско-Подольско-Раменской системе расселения, которая определена как рекреационно-городская. Это подразумевает широкое развитие рекреационно-парковой застройки, расширение индивидуального жилого фонда. Изменения в генеральном плане с момента его утверждения предусматривали по большей части развитие промышленных территорий. На территории ТУ «Софьинское» наблюдается особенно большой перекоп в пользу промышленных площадей. Принятие предлагаемого проекта изменений противоречит принципам развития региона, Схеме территориального планирования, нанесет дополнительный ущерб наличию благоприятной среды обитания для жителей.

Согласно проекту изменений в генплан, на земельном участке планируется создание производственно-складского комплекса, что позволит организовать 0,18 тысяч новых рабочих мест. На территории ТУ «Софьинское» показатели безработицы на порядки ниже, наблюдается нехватка рабочей силы. На существующие предприятия завозятся вахтовые рабочие. Очевидно, что и на новом предприятии будут работать не местные жители. Создание рабочих мест не может служить аргументом или обоснованием «исключительности случая» для вывода земель из сельскохозяйственного использования.

Безудержное строительство складских предприятий на территории ТУ «Софьинское» уже привело к социальной напряженности, появлению множества нелегальных гостиниц, нелегальной миграции, росту числа правонарушений, ущербу экологии. Перевод земельного участка под промышленное назначение только усугубит ситуацию. Рассматриваемый участок расположен в непосредственной близости к жилой застройке, дошкольному образовательному учреждению, водоему. Никаких буферных зон между планируемой промышленной зоной и жилыми и общественными зонами в проекте не предусмотрено.

### **Выводы и рекомендации:**

Процедура проведения общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153» соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, нормативным актам Администрации Раменского муниципального района, в связи с чем, общественные обсуждения считать состоявшимися.

В соответствии с пп. 4 ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель

сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе для размещения промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по городскому округу. Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 № 15ВР-2452 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости» определена кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Раменском городском округе. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения составляет 10 руб. 57 копеек за 1 кв.м., что не превышает показателя кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка (7 рублей 21 копейка за 1 кв.м.).

Рекреационно-городская система расселения подразумевает развитие рекреационных, парковых, жилых и промышленно-складских зон. Городская застройка осуществляется в соответствии с градостроительным зонированием, определяющим наличие жилых, общественно-деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур, зон сельскохозяйственного использования, зон рекреационного назначения, зон особо охраняемых территорий, зон специального назначения, зон размещения военных объектов и иных видов территориальных зон. Таким образом, установление функциональной производственной зоны в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040332:153 не противоречит требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Также на основании поступивших возражений в части социальной напряженности, связанной с ростом нелегальной миграции и организацией гостиниц/хостелов, рекомендовать собственнику земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040332:153 предусмотреть в границах рассматриваемого земельного участка размещение мест временного проживания сотрудников в соответствии с Распоряжением Губернатора Московской области от 20.02.2024 № 91-РГ «Об организации жилищного обустройства отдельных категорий лиц, в том числе являющихся иностранными гражданами или лицами без гражданства» и Стандартом обеспечения местами проживания работников, не имеющих постоянного места жительства на территории Московской, утвержденным Постановлением Правительства Московской области от 26.02.2024 № 158-ПП.

Настоящее заключение о результатах общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040332:153» опубликовать в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru>, разместить на официальном информационном портале Раменского района в разделе «Официальные документы» <http://ramenskoye.ru/> и в

государственной информационной системе «Портал государственных и муниципальных услуг Московской области» (РПГУ).

**Подписи членов уполномоченного органа:**

заместитель председателя общественных обсуждений –  
начальник управления градостроительной  
деятельности и рекламы администрации  
Раменского городского округа

Лотарёв Ю.И.

секретарь общественных обсуждений – начальник отдела  
градостроительной деятельности, контроля  
строительства и планировки территории  
управления градостроительной  
деятельности и рекламы администрации  
Раменского городского округа

Козина Т.И.