

«УТВЕРЖДАЮ»

Глава Раменского муниципального округа

Э.В.Мальшев

«25» апреля 2025 г

Заключение

по результатам общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Склад» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино

Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040542:19, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – "Для размещения объектов торговли, логистики, административных объектов и объектов придорожного сервиса" принадлежит – Котлярову Дмитрию Леонидовичу, Кобякову Петру Васильевичу, Шабанову Александру Михайловичу, Голубеву Максиму Викторовичу, Горячеву Александру Михайловичу, на праве долевой собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-80985489. Площадь земельного участка составляет 208888 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденными Постановлением администрации Раменского городского округа Московской области от 14.07.2021 № 7547 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области» (в редакции Постановления администрации от 25.12.2024 № 5617), земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040542:19 по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино расположен в границах территориальной зоны О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона.

Градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области в условно-разрешенных видах использования земельных участков территориальной зоны О-1 предусмотрено применение вида разрешенного использования: «Склад (6.9)».

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: - с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0000000:118426, вид разрешенного использования «Заготовка древесины, заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; осуществление научно-

исследовательской деятельности; образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов; строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов; осуществление религиозной деятельности; изыскательские работы (лесной участок)» и с землями и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена ;

- с востока: – с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:31, вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования»;

- с юга: - с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:30, вид разрешенного использования «Для размещения объектов торговли, логистики, административных объектов и объектов придорожного сервиса» и с землями и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена;

- с запада: - земли не разграниченной государственной собственности, с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0000000:157885, вид разрешенного использования «Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства»; с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:1384, вид разрешенного использования «Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства»; с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:1382, вид разрешенного использования «Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с Заключением ООО «Организация строительства» на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040542:19 планируется строительство объекта капитального строительства – Складской комплекс (далее – Объект), в составе следующих зданий и сооружений:

1. Здание склада, с площадью застройки не более 16500 м², общей площадью 16416 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
2. Здание склада, с площадью застройки не более 16500 м², общей площадью 16416 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
3. Здание склада, с площадью застройки не более 16500 м², общей площадью 16416 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
4. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж. ;
5. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
6. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
7. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
8. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
9. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;

10. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
11. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
12. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
13. Локальные очистные сооружения санитарно-бытовых и дождевых стоков. Является подземным сооружением комплектной заводской поставки;
14. Водозаборное устройство. Является подземным сооружением.

Размещение Объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 будет осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона»:

- от северной границы 29,3 метров;
- от южной границы 4,4 метра;
- от западной границы 24,6 метра;
- от восточной границы 19,2 метра;

С учетом размещения Объекта процент застройки земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 будет составлять – 30 %.

Планировочные и объемно-пространственные решения Объекта будут соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны ПЗЗ:

- максимальный процент застройки – не подлежит установлению;
- количество этажей – 3 этажа;
- минимальные отступы от границ Земельного участка – 3 метра;

Для обеспечения Объекта нормативными парковочными машино-местами на Объекте предусматривается устройство 95 (девяносто пяти) парковочных машино-мест с учетом возможности работы 760 человек,

На основании заключения ООО «Организация строительства» при получении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино – "Склад (код 6.9)" будут соблюдены требования технических регламентов, права человека на благоприятные условия жизнедеятельности и не причиняет вред объектам капитального строительства, а так же экологической безопасности.

Заявитель: Шабанов Александр Михайлович

Разработчик проекта: ООО «Организация строительства» (регистрационный номер члена СРО П-021-005042139290-1216, Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение градостроительного планирования и проектирования» СРО-П-021-28082009, дата и номер решения о приеме в члены: Решение № 1639-01 от 17.04.2017 г.).

Срок проведения общественных обсуждений: с 09.04.2025г. по 28.04.2025г.

Формы оповещения о проведении общественных обсуждений: Постановление Администрации Раменского муниципального округа Московской области от 08.04.2025 № 1502 «О проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»:

- опубликовано в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru>;
- размещено на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области в разделе «Документы» <http://ramenskoye.ru/>.

Сведения о проведении экспозиции по материалам:

Информационные материалы по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования "Склад (6.9)" в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино были представлены в Управлении градостроительной деятельности и рекламы администрации Раменского муниципального округа на экспозиции по адресу: Московская область, г.Раменское, ул.Воровского, д.1А, 3 этаж 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 и размещены на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области <http://ramenskoye.ru> в разделе «Официальные документы».

Экспозиция была открыта: с 09.04.2025г. по 22.04.2025г.

Количество поступивших предложений и замечаний – 8 обращений.

Жители д. Тяжино выразили возражение против предоставления условно разрешенного вида использования "Склад (6.9)" в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино, т. к на территории ТУ «Софьинское», на которой расположен участок, наблюдается дефицит объектов следующих направлений, входящих в основные виды разрешенного использования: бытовое обслуживание, здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, объекты спорта, амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных, объекты торговли (ТЦ, ТРЦ), рынки, магазины, общепит и отсутствие земельных участков под строительство таких объектов. Несколько упомянутых в Генеральном плане участков под социальные объекты были реализованы с аукциона в конкурсной массе и фактически застраиваются жилыми

домами. Образующийся дефицит планируемых социальных объектов должен быть отражен при актуализации Генерального плана. Фактически на территории ТУ «Софьинское» все крупные участки, находящиеся в частной собственности, распланированы под складское и промышленное использование либо под строительство дачных поселков. Свободных земель не разграниченной государственной собственности практически нет.

В сложившейся ситуации, использование под очередные склады участка, на котором Правилами землепользования и Генпланом предусмотрено строительство соцобъектов, представляется нерациональным, недальновидным решением, несущим дальнейшее увеличение дисбаланса градостроительного планирования на территории ТУ.

Само понятие условно разрешенных видов использования предполагает их применение в исключительных случаях, когда использование основных ВРИ нецелесообразно в силу излишка таких объектов в рассматриваемой местности, недостаточной плотности населения и тому подобных причин. В данном случае никакой исключительной причины, кроме желания собственника участка, нет, а это не может рассматриваться как достаточный аргумент в пользу назначения условно разрешенного вида использования.

В деревне Тяжино проживает более 50-ти детей дошкольного и школьного возраста, которые вынуждены добираться до школы, как подвернется.

Кроме того, есть риск ухудшения криминальной и эпидемиологической обстановки, ввиду привлечения к работам лиц, не имеющих гражданства РФ.

Как вариант, участники общественных обсуждений предлагают вынести заинтересованному лицу предложение разработать проект планировки и межевания, предусматривающий на участке выделение достаточных площадей под соцобъекты со стороны д. Тяжино и под торговые объекты со стороны автомагистрали М5 «Урал».

Сведения о протоколе общественных обсуждений: Протокол общественных обсуждений №1 от 25.04.2025г.

Выводы и рекомендации:

Согласно утвержденным документам территориального планирования на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040542:19 социальные объекты местного значения не предусмотрены.

В соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны О-1 определено, что многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

На основании заключения ООО «Организация строительства» при получении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 будут соблюдены необходимые требования технических регламентов, права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, а также получение разрешения на

условно разрешенный вид использования "Склад" не причиняет вред объектам капитального строительства и экологической безопасности.

Также на основании поступивших возражений в части социальной напряженности, связанной с ростом нелегальной миграции, рекомендовать собственникам земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 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.

Процедура проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования "Склад (б.9)" в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:19 расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д.Тяжино, соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, нормативным актам Администрации Раменского муниципального округа Московской области, в связи с чем, общественные обсуждения считать состоявшимися.

Председатель общественных обсуждений _____ Р.Б. Романов