

«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 50:23:0040542:30, 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 50:23:0040542:30, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – "Для размещения объектов торговли, логистики, административных объектов и объектов придорожного сервиса" принадлежит – Кобякову Петру Васильевичу, Голубеву Максиму Викторовичу, Потапову Дмитрию Владимировичу, Котлярову Дмитрию Леонидовичу, Горячеву Александру Михайловичу, Шабанову Александру Михайловичу на праве долевой собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-80985473. Площадь земельного участка составляет 22217 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 50:23:0040542:30 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 50:23:0040542:19, вид разрешенного использования «для размещения объектов торговли, логистики, административных объектов и объектов придорожного сервиса»;

- с востока: – с земельным участком с кадастровым номером 0:23:0040542:15, вид разрешенного использования «ведение сельхозпроизводства» и с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:31, с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования»;

с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:15, вид разрешенного использования «ведение сельхозпроизводства» и с землями и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена;

- с запада: - с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040542:19, вид разрешенного использования «для размещения объектов торговли, логистики, административных объектов и объектов придорожного сервиса».

В соответствии с Заключением ООО «Организация строительства» на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040542:30 планируется строительство объекта капитального строительства – Складской комплекс (далее – Объект), в составе следующих зданий и сооружений:

1. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
2. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;
3. Здание склада, с площадью застройки не более 1480 м², общей площадью 1440 м², высотой до 15 метров, с количеством этажей – один надземный этаж;

Размещение Объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:30 будет осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона»:

- от северной границы 13,6 метров;
- от южной границы 26,2 метра;
- от западной границы 6,8 метра;
- от восточной границы 17,3 метра;

С учетом размещения Объекта процент застройки земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:30 будет составлять – 19,9 %.

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 35 (тридцати пяти) парковочных машино-мест с учетом возможности работы 280 человек.

На основании заключения ООО «Организация строительства» при получении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040542:30 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 № 1501 «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 50:23:0040542:30 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 50:23:0040542:30, 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

упоминутых 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 50:23:0040542:30 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 50:23:0040542:30 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 50:23:0040542:30 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 50:23:0040542:30 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