



**Государственное казенное учреждение Московской области
«Центр Содействия Строительству»**

пом. 343-1, бульвар Строителей, д. 1,
г. Красногорск, Московская область, 143407

тел.: +7 (498) 602-00-00
факс: +7 (498) 602-00-00
e-mail: css@mosreg.ru

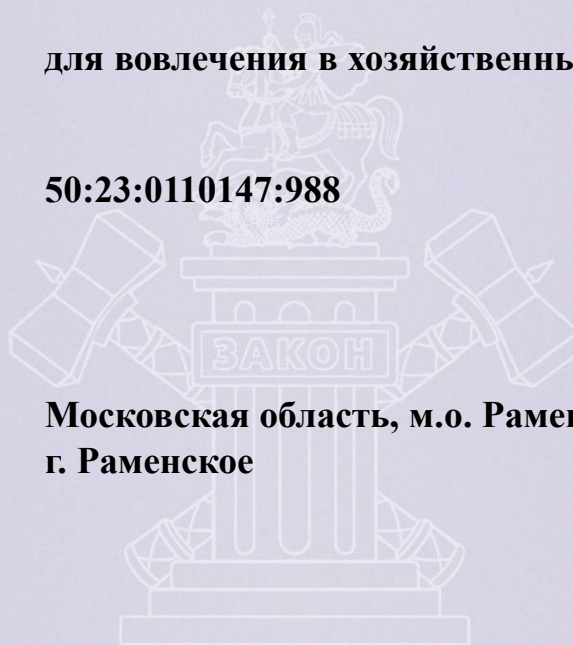
Градостроительная проработка инвестиционного проекта

ЗАЯВКА **Р001-2538292854-110480286 от 12.05.2026**

ЦЕЛЬ **для вовлечения в хозяйственный оборот**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
/ТЕРРИТОРИЯ** **50:23:0110147:988**

АДРЕС **Московская область, м.о. Раменский,
г. Раменское**



2026 г.

Планируемое использование земельного участка: стоянка транспортных средств

ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастровый номер земельного участка: **50:23:0110147:988;**

Площадь земельного участка: **1 311 м²;**

Категория земель: **Земли населенных пунктов;**

Разрешённое использование в ЕГРН: **стоянка транспортных средств;**

Границы городских округов: **Раменский муниципальный округ;**

Границы населенных пунктов: **город Раменское.**

Участок **расположен вне границ** поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.

ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ ЗОНАМИ И ИХ ВРИ (В СООТВЕТСТВИИ С ПЗЗ)

Наименование территориальной зоны: **О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона;**

Площадь наложения: **1311.12 м²;**

Процент наложения: **100 %;**

Этажность по ПЗЗ: **17 этажей.**

Основные виды разрешенного использования

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Коммунальное обслуживание
4. Предоставление коммунальных услуг
5. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
6. Дома социального обслуживания
7. Оказание социальной помощи населению
8. Оказание услуг связи
9. Общежития
10. Бытовое обслуживание
11. Здравоохранение
12. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
13. Стационарное медицинское обслуживание
14. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
15. Среднее и высшее профессиональное образование
16. Объекты культурно-досуговой деятельности
17. Общественное управление
18. Обеспечение научной деятельности
19. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
20. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
21. Приюты для животных
22. Деловое управление
23. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
24. Рынки
25. Магазины
26. Банковская и страховая деятельность
27. Общественное питание
28. Развлекательные мероприятия
29. Проведение азартных игр
30. Служебные гаражи
31. Объекты дорожного сервиса
32. Заправка транспортных средств
33. Обеспечение дорожного отдыха

34. Автомобильные мойки
35. Ремонт автомобилей
36. Стоянка транспортных средств
37. Выставочно-ярмарочная деятельность
38. Спорт
39. Обеспечение занятий спортом в помещениях
40. Площадки для занятий спортом
41. Спортивные базы
42. Связь
43. Автомобильный транспорт
44. Обслуживание перевозок пассажиров
45. Стоянки транспорта общего пользования
46. Обеспечение внутреннего правопорядка
47. Охрана природных территорий
48. Историко-культурная деятельность
49. Земельные участки (территории) общего пользования
50. Улично-дорожная сеть
51. Благоустройство территории

Вспомогательный вид разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание
2. Связь
3. Обеспечение внутреннего правопорядка

Условно разрешенные виды использования

1. Гостиничное обслуживание
2. Легкая промышленность
3. Фарфоро-фаянсовая промышленность
4. Электронная промышленность
5. Ювелирная промышленность
6. Пищевая промышленность
7. Строительная промышленность
8. Склад
9. Научно-производственная деятельность
10. Трубопроводный транспорт

ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С ЗОУИТ И ТЕРРИТОРИЯМИ

Пересечение по данным ЕГРН:

Отсутствуют.

Пересечение по данным ИСОГД:

1. Название ЗОУИТ/территории: Зоны и территории ОКН
Зона регулирования застройки Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX, нач. XX вв.;
лесопарк («Зверинец», «Восьмидорожье»), XVIII-XIX, нач. XX вв.;
Площадь пересечения: 1311м²;
Процент пересечения: 100%.



2. **Название ЗОУИТ/территории:** Приаэродромная территория
Аэродром Раменское ;
Площадь пересечения: 1311м²;
Процент пересечения: 100%.



3. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны запрета продажи алкогольной продукции
Общество с ограниченной ответственностью "Специалист";
Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



4. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны запрета продажи алкогольной продукции
Общество с ограниченной ответственностью "Специалист";
Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



5. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны запрета продажи алкогольной продукции
;
Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



6. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

;

Площадь пересечения: 20м²;

Процент пересечения: 1.5%.



7. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

;

Площадь пересечения: 20м²;

Процент пересечения: 1.5%.



8. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

;

Площадь пересечения: 20м²;

Процент пересечения: 1.5%.



9. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

;

Площадь пересечения: 20м²;

Процент пересечения: 1.5%.



10. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



11. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



12. Название ЗОУИТ/территории: Зоны запрета продажи алкогольной продукции

Площадь пересечения: 20м²;
Процент пересечения: 1.5%.



По информации Министерства экологии и природопользования Московской области:

Согласно картографическим материалам информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области **рассматриваемая территория расположена вне границ водных объектов, береговых полос.**

Испрашиваемая территория расположена в границах водохозяйственного участка 09.01.01.018 Москва от в/п Заозерье до г. Коломна, нераспределенный объем лимитов для сброса сточных вод по состоянию на 27.03.2026 составляет 422 423,69 тыс. м³/год.

Ближайший водный объект расположен на расстоянии ~ 310 м от границ территории – проточное озеро Борисоглебское на ручье Дергаевский, границы береговых линий водного объекта установлены Распоряжением Минэкологии МО №531-РМ от 25.04.2024.

Земельный участок не входит в первые пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленные Министерством.

Не входит в первые пояса ЗСО источников питьевого водоснабжения города Москвы, в соответствии с решением Исполнительных комитетов Московского областного и Московского городского Советов народных депутатов от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зоны санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» и постановлением Главного государственного санитарного врача Российской

Федерации от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы».

По информации Главного управления культурного наследия Московской области:

1. На Земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), а также выявленные объекты культурного наследия.

2. В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 23.11.2020 № 876/37 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Раменское»: парк, XVIII–XIX, нач. XX вв.; лесопарк («Зверинец», «Восьмидорожье»), XVIII–XIX, нач. XX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, городской парк и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» Земельный участок **полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности** объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX, нач. XX вв.; лесопарк («Зверинец», «Восьмидорожье»), XVIII-XIX, нач. XX вв.» на регламентном участке б с режимом «Р-3».



Особым режимом использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

1) для всех участков **разрешается**:

- хозяйственная деятельность без ущерба для сохранности Объекта;
- ремонт, реконструкция существующих зданий и сооружений;
- строительство новых объектов жилого и общественного назначения с объектами инфраструктуры взамен изношенного фонда или на свободной территории Объекта в высотных параметрах, установленных градостроительным регламентом;
- строительство, ремонт, реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, воздушных линий связи и линий электропередачи;
- благоустройство территорий общего пользования Объекта, размещение малых архитектурных форм (игровых и спортивных площадок, скамеек, урн, фонарей);
- проведение реконструктивных рубок и рубок формирования, рубок ухода, санитарных рубок насаждений, посадка традиционных пород деревьев;
- ремонт, капитальный ремонт дорожного покрытия, реконструкция дорог, местных проездов, пешеходных и велосипедных дорожек, размещение автостоянок;
- организация подъездов к проектируемым жилым кварталам.

2) для участка 6 (Р-3) **разрешается:**

- реорганизация территории участка, расположенной вдоль исторической главной пространственно-композиционной оси усадебного комплекса, частичное восстановление исторической планировки Объекта с целью обеспечения свободного доступа к Чернавским прудам с улицы Первомайской.

3) для всех участков **запрещается:**

- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения (за исключением объектов коммунального обслуживания);

- строительство объектов с активным силуэтным завершением (в виде башен, шпилей, флагштоков);

- строительство объектов с превышением высотных параметров, установленных градостроительным регламентом;

- хозяйственная деятельность, вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);

- установка стационарных рекламных щитов вдоль исторического участка улицы Народное Имяние, размещение рекламных конструкций на оградах, фасадах и крышах зданий, находящихся в визуальной взаимосвязи с Объектом;

- организация свалок и необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с мусорными контейнерами в зонах основных видовых раскрытий на Объект;

- разведение костров;

- прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, кроме линий освещения, размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, иных значительных по высоте инженерных сооружений (кроме инженерных сооружений для обслуживания жилого микрорайона на участке 2 и установки необходимого оборудования для обслуживания и функционирования спортивных сооружений на участке 3).

4) для участков 6 (Р-3) и 7 (Р-4) **запрещается:**

- устройство сплошных ограждений, выполненных из профилированного металла, бетонных панелей и блоков.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта.

Градостроительный регламент в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности предусматривает:

Для участка 6 с режимом использования земель Р-3:

- ремонт, реконструкция существующих зданий с высотными отметками, включая все конструктивные и декоративные элементы, – 40 м, с понижением в сторону Объекта до 20 м.;

- строительство зданий жилого, общественно-делового и рекреационного назначения с предельно допустимыми высотными параметрами до 12 м., считая от существующего уровня земли до верхней отметки здания, включая все инженерные, конструктивные и декоративные элементы;

- применение отделочных материалов зданий и сооружений нейтральной цветовой гаммы;

- благоустройство и озеленение участков, создание кулисных посадок по периметру кварталов застройки шириной не менее 5 м;

- установка малых архитектурных форм высотой до 4 м;

- степень озелененности участков – не менее 50%.

3. В утвержденных зонах охраны объектов культурного наследия хозяйственная и строительная деятельность может осуществляться только в строгом соответствии с утвержденными режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон.

4. Сведений об отсутствии на Земельном участке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, а также объектов археологического наследия, Главное управление (орган охраны объектов культурного наследия) не имеет.

В связи с этим, в соответствии со ст. 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на Земельном участке заказчик работ обязан:

- обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Список физических и юридических лиц, которые могут привлекаться в качестве экспертов, опубликован на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- представить в Главное управление документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка).

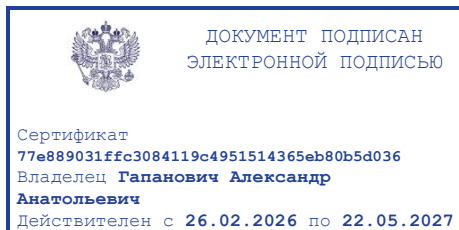
При наличии информации о ранее проведенных историко-культурных исследованиях в зоне проектирования, их результаты необходимо представить в Главное управление.

За нанесение ущерба либо уничтожение объектов археологического наследия вследствие неисполнения требования по проведению государственной историко-культурной экспертизы земельного участка законодательством Российской Федерации установлена административная и уголовная ответственность.

ВЫВОДЫ:

1. Установленные ВРИ и категория земель земельного участка **соответствуют** планируемому размещению объекта.
2. ВРИ «стоянка транспортных средств» (код 4.9.2) в соответствии с ПЗЗ предусмотрен в **основных** видах разрешенного использования градостроительного регламента территориальной зоны.
3. По информации от Администрации **Раменского м.о.** Московской области риски возникновения социальной напряженности, связанной с планируемой застройкой, **отсутствуют**.
4. Транспортная доступность обеспечена существующим примыканием к муниципальной автомобильной дороге ул. Народное имение, 5 категория, 2 полосы движения.
5. **Согласовать размещение объекта капитального строительства** с аэродромом экспериментальной авиации «**Раменское**» в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (<https://uslugi.mosreg.ru/services/20783>).
6. Использование земельного участка с кадастровым номером **50:23:0110147:988** в заявленных целях допускается при соблюдении градостроительных регламентов и требований законодательства, а также с учетом требований постановления Правительства Московской области от 23.11.2020 № 876/37 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Раменское»: парк, XVIII–XIX, нач. XX вв.; лесопарк («Зверинец», «Восьмидорожье»), XVIII–XIX, нач. XX вв.». ВРИ земельного участка **не подразумевает** размещение объекта капитального строительства.

И.о. директора
государственного казенного
учреждения Московской
области "Центр Содействия
Строительству", заместитель
председателя Центра
Содействия Строительству



А.А.Гапанович

(электронная подпись)

(расшифровка подписи)