

**В комиссию по подготовке проекта
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования городского поселения
город Балаково Балаковского
муниципального района Саратовской
области**

Наименование:

Акционерное общество «Пивкомбинат
«Балаковский»

ОГРН: 1026401404941

ИНН: 6439000706

Место нахождения: 413840, Саратовская
область, г. Балаково, пр-д Безымянный, д.2.

Адрес: 413840, Саратовская область, г.
Балаково, пр-д Безымянный, д.2.

ФИО и должность руководителя

или представителя: Генеральный
директор Соловьев Владимир
Александрович

Адрес электронной почты: **vostok-
gsm@chemicomp.ru**

Телефон: 8(8453)350526

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**по обсуждаемому проекту Единого документа территориального
планирования и градостроительного зонирования городского поселения
город Балаково Балаковского муниципального района
Саратовской области**

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 17 октября 2025 года № 641 «О проведении общественных обсуждений» в отношении проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского поселения город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – проект Единого документа) проводятся общественные обсуждения.

По результатам рассмотрения проекта Единого документа, опубликованного на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области (www.minstroy.saratov.gov.ru), выявлены следующие замечания в отношении территориального планирования и градостроительного зонирования принадлежащих участнику общественных обсуждений на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 64:40:010245:30, площадью 11601 кв. метров, с видом разрешенного использования «Под

*вх 84-68
11.11.2025*

промышленные застройки», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Вольская, д. 65, земельного участка с кадастровым номером 64:40:010245:2423, площадью 157 кв. метров, с видом разрешенного использования «Пищевая промышленность», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Вольская, 65, земельного участка с кадастровым номером 64:40:010245:38, площадью 240 кв. метров, с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» (далее – Земельные участки) *(выписки из ЕГРН на Земельные участки прилагаются к настоящему Предложению по проекту Единого документа).*

Ситуационная схема размещения Земельных участков:

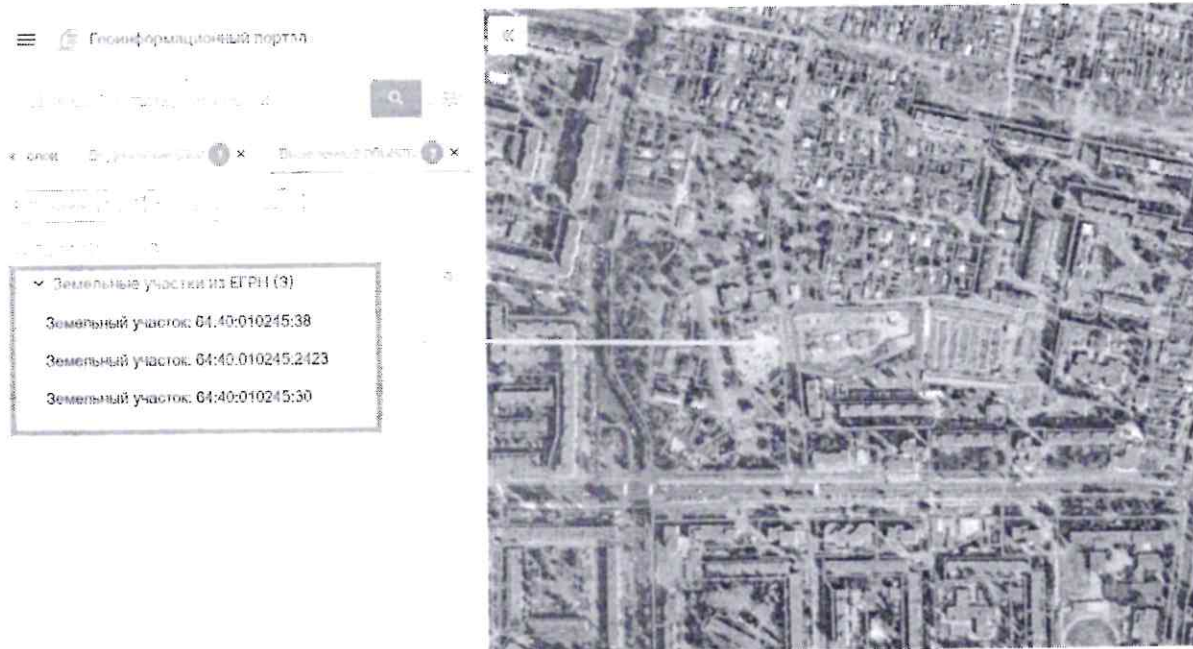


Схема планировочной организации Земельных участков:

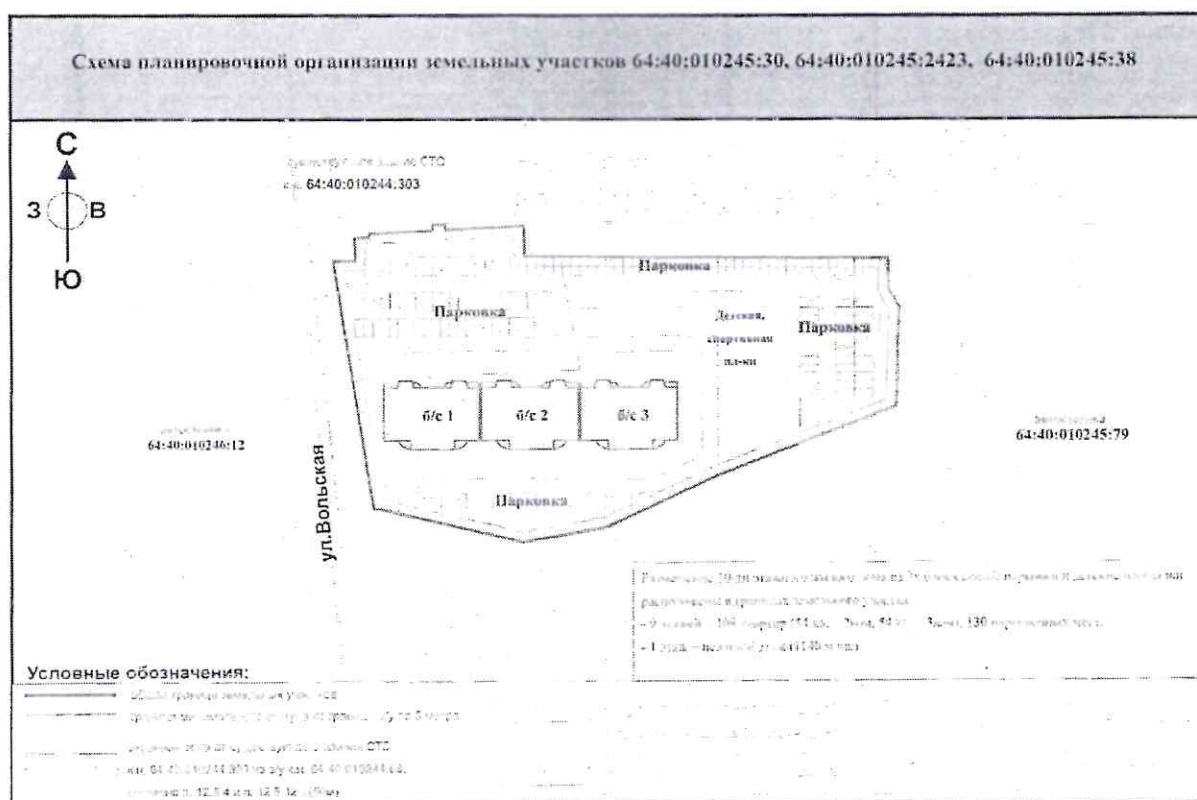
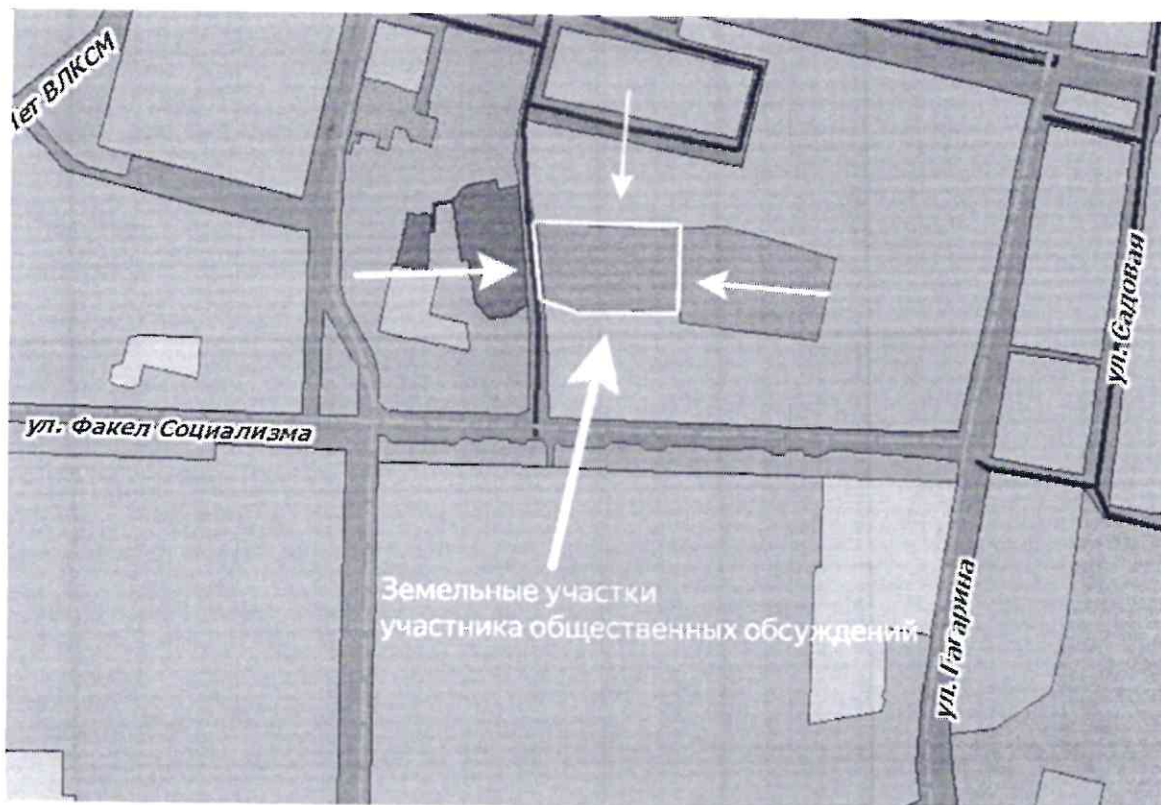


Схема ограничений Земельных участков с отображением пятна застройки:



Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельные участки отнесены к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона (существующая)».

Фрагмент карты функциональных зон Проекта:



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Существующий

Планируемый



Жилые зоны



Зона смешанной и общественно-деловой застройки

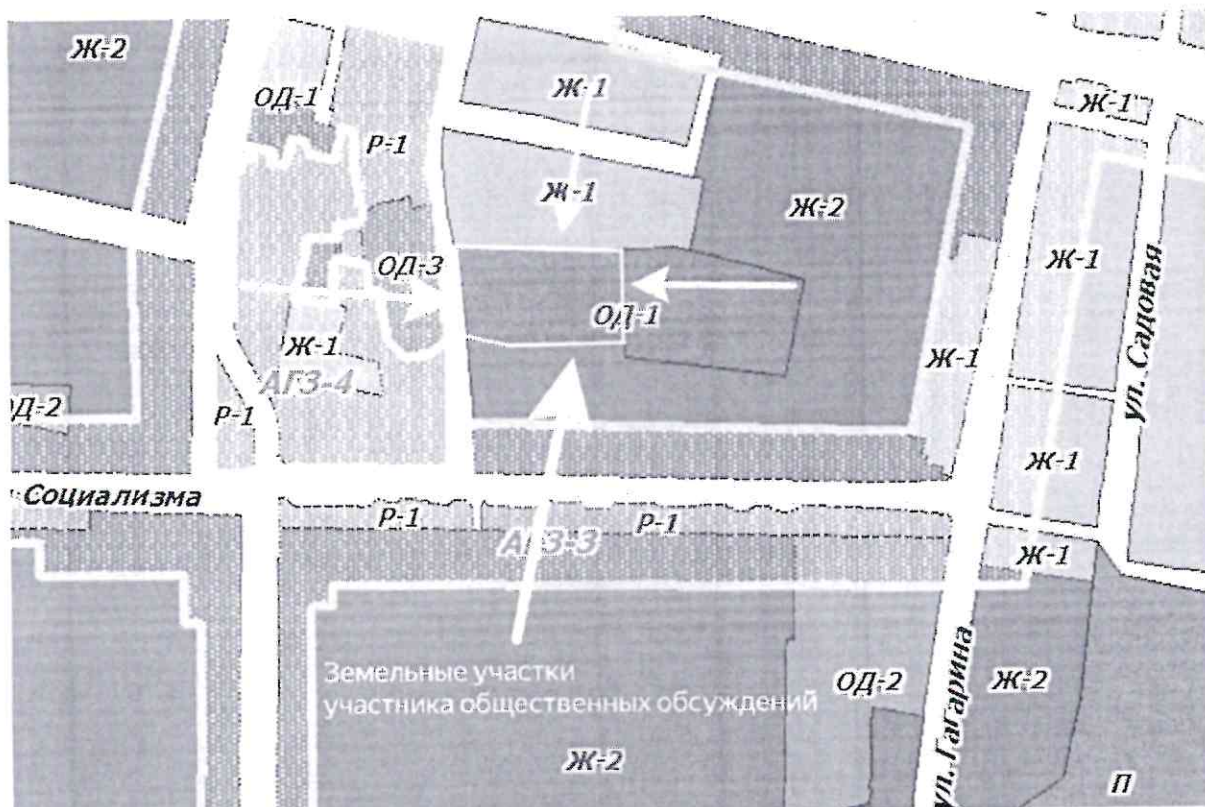


Многофункциональная общественно-деловая зона

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме функциональная зона «Многофункциональная общественно-деловая зона (существующая)» предназначена для «размещения объектов социальной инфраструктуры, делового, торгового использования, научно-исследовательских и коммунально-складских, объектов бизнеса и промышленных предприятий, других производственных объектов с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не являющихся источниками шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха, превышающих установленные для жилой и общественной застройки нормы, не требующих устройства санитарно-защитных зон более 50 м.»

Картой градостроительного зонирования проекта Единого документа Земельные участки отнесены к территориальной зоне «ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Проекта:



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки
	Ж-2	Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
	ОЖ	Общественно-жилая зона
	ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Согласно статье 11 Градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения» не предусматривает в качестве основного или условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» и при этом допускает в качестве основных видов разрешенного использования «Деловое управление (код 4.1)», «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2), «Магазины (код 4.4)», «Банковская и страховая деятельность (код 4.5)», «Общественное питание код 4.6)».

Таким образом, предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельных участков, находящихся в частной собственности участника общественных обсуждений, отнесение их к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона (существующая)» и территориальной зоне «ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения» не соответствует интересам участника общественных обсуждений и не позволяет наиболее эффективно использовать Земельные участки в рамках предлагаемого участником общественных обсуждений их отнесения к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой

застройки (планируемая)» и территориальной зоне «ОЖ Общественно-жилая зона».

Предлагаемое участником общественных обсуждений внесение изменений в проект Единого документа в части отнесения Земельных участков к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки (планируемая)» и территориальной зоне «ОЖ Общественно-жилая зона»:

1) направленно на достижение целей:

- повышения эффективности использования территории за счет отнесения Земельных участков к функциональной и градостроительной зонам, допускающим одновременное размещение объектов жилого и общественно-делового назначения;

- увеличения объемов поступления налоговых доходов в бюджеты различных уровней, включая бюджет Саратовской области (по налогу на имущество организаций) и местный бюджет муниципального образования город Балаково (по налогу на имущество физических лиц), в рамках приобретения прав и последующего использования физическими и юридическими лицами планируемых к строительству жилых и нежилых помещений;

- увеличения объемов жилищного строительства и обеспечение достижения целевых показателей по вводу жилья на территории Саратовской области в период с 2018 г. по 2030 г., установленных Приложением № 3 к паспорту федерального проекта «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни», утвержденного протоколом заочного голосования членов президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 20.12.2024 № 12пр (письмо Минстроя России от 22.05.2025 № 14273-ОГ/06 по вопросу сроков реализации федеральных проектов «Формирование комфортной городской среды» и «Жилье»);

- повышения обеспеченности жильем граждан, проживающих на территории муниципального образования город Балаково (увеличение площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя муниципального образования город Балаково и Саратовской области в целом), и улучшение их жилищных условий;

- достижения значений показателя по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, установленных пунктом 13 Перечня показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов Российской Федерации и деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации, утвержденного указом Президента Российской Федерации от 28 ноября 2024 года № 1014;

2) основывается на праве частной собственности участника общественных обсуждений на Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества и направлено в соответствии с подпунктом «д» пункта 12, пунктом 13, подпунктом «а» пункта 15 Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по

обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа (далее - Правила подготовки и утверждения единого документа), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2023 года № 1076, на исключение в будущем ограничения прав и законных интересов собственника Земельных участков – юридического лица на осуществление на Земельных участках градостроительной и предпринимательской деятельности;

3) исключает наступление последствий, предусмотренных подпунктом «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения единого документа;

4) не противоречит требованиям технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации;

5) не противоречит для целей реализации Проекта жилищного строительства ограничениям, установленным зонами с особыми условиями использования территорий;

6) согласуются с подпунктами «а», «в» пункта 15 Правил подготовки и утверждения единого документа, частями 3, 5, 6 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, допускающими размещение многоквартирных домов в общественно-деловых зонах;

7) не повлечет ограничения в реализации на территории муниципального образования город Балаково мероприятий по строительству (реконструкции) объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, предусмотренных документами территориального планирования, включая Проект, а также программами комплексного развития объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

8) относится к Земельным участкам, находящимся в частной собственности участника общественных обсуждений и не являющихся территорией общего пользования, поименованной пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что исключает ограничение прав на беспрепятственный доступ к ним неограниченного круга лиц.

Вместе с тем характеристики планируемых к строительству объектов жилого и общественно-делового назначения будут определяться в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации в целях обеспечения до выдачи разрешения на строительство планируемого многоквартирного жилого дома соблюдения требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации, а также требований нормативов градостроительного проектирования, ограничений, установленных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Также необходимо отметить обеспеченность Земельных участков:

1) дошкольными образовательными организациями:

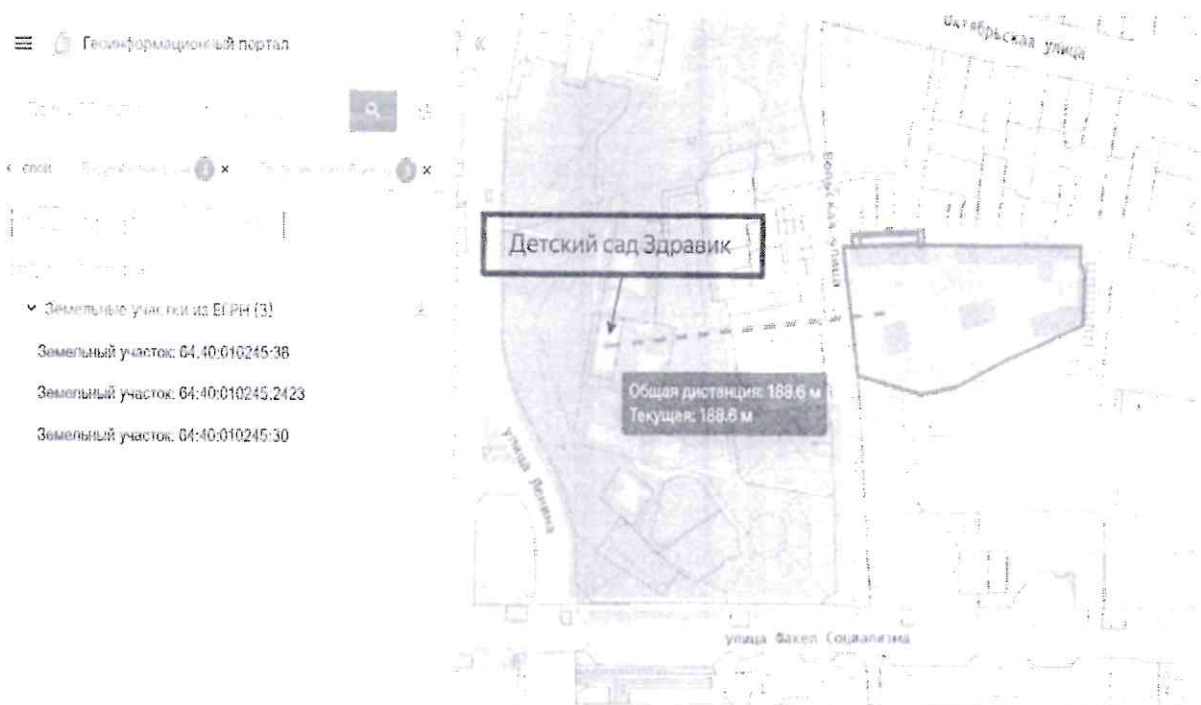
- Детский сад № 12 Журавушка (расстояние 285 метров; число свободных мест на 01.09.2025 г. - 128):



- Детский сад № 6 Тополёк (расстояние 300 метров; число свободных мест на 01.09.2025 г. - 55):

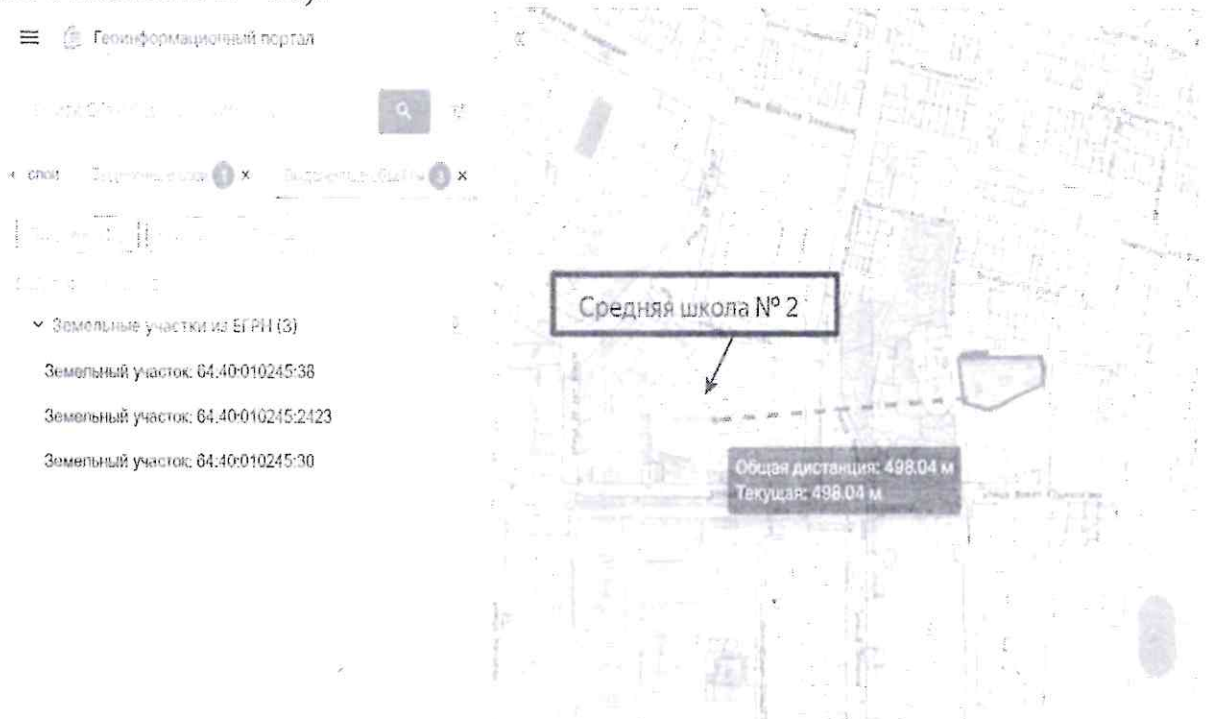


- Детский сад «Здравик» (расстояние 189 метров; число свободных мест — определяется на этапах архитектурно-строительного проектирования и выдачи разрешения на строительство):



2) организациями, реализующими программы начального общего, основного общего и среднего общего образования:

- Средняя школа № 2» (расстояние 189 метров; число свободных мест на 01.09.2025 г. - 98):



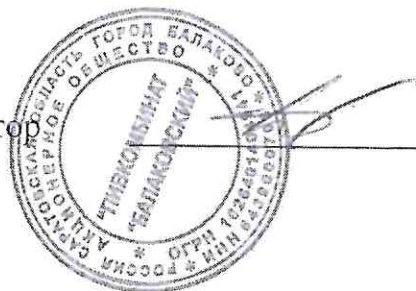
На основании изложенного и в соответствии с нормами подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпунктами «а», «в» пункта 15, подпункта «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения единого документа, частями 3, 5, 6 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предлагаю внести в Проект изменения в части отнесения Земельных участков:

- к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки (планируемая)»;
- к территориальной зоне «ОЖ Общественно-жилая зона».

Приложение:

1. согласие на обработку персональных данных на 1 л. в 1 экз.;
2. выписки из ЕГРН на Земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности участника общественных обсуждений в электронном виде;
3. выписка из единого государственного реестра юридических лиц в электронном виде.

Генеральный директор



В.А.Соловьев

«10» ноября 2025 г.

Согласие на обработку персональных данных

Я, Соловьев Владимир Александрович, даю свое согласие министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (передачу) своих персональных данных (ФИО, паспортные данные, контактный телефон).

Данное согласие может быть отозвано в любой момент по соглашению сторон.

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне известны.

«10» ноября 2025 года


Соловьев В.А.
(подпись)