

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

Участник общественных обсуждений:
Акопян Ангелина Князовна,

ЗАМЕЧАНИЯ

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 земельных участков с кадастровыми номерами: 64:40:020210:649 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:247 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:15 («Размещение объектов торговли, бытового обслуживания»), расположенных по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 лет Победы, 61/1, 61/2, 61/3 (далее – Земельные участки) и объектов недвижимости: к.н. 64:40:020210:541 - Объект дорожного сервиса, к.н. 64:40:020210:466 - Здание магазина с автомойкой, к.н. 64:40:020210:1025 - Гараж для обслуживания уборочной техники.

Использование Земельных участков и объектов недвижимости осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией услуг по дорожному сервису.

Вх. 98-62
14.11.2025

Согласно действующей карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО город Балаково, земельные участки с кадастровыми номерами: 64:40:020210:649 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:247 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:15 («Размещение объектов торговли, бытового обслуживания») - расположены в территориальной зоне П4-П5, которая предусматривает в основных видах разрешенного использования - «объекты дорожного сервиса (4.9.1)», что соответствует фактическому виду использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них.

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок теперь отнесен к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая застройка».

Картой градостроительного зонирования проекта Единого документа Земельный участок отнесен к территориальной зоне ОД-1 - «Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Согласно статье 11 градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» теперь не предусматривает расположение «объектов дорожного сервиса (4.9.1)», ни в основных, ни в условно-разрешенных видах использования земельных участков, что делает невозможным осуществление градостроительной деятельности в отношении земельных участков и объектов недвижимости с целью реконструкции существующих объектов или строительства новых на данных участках.

Такое несоответствие действующих документов и проекта Единого документа при фактическом наличии объектов, которые теперь не поименованы в новой территориальной зоне, в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу повлечет ограничение прав собственника земельных участков и объектов недвижимости, деятельность которых направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности, связанной с реализацией существующей деятельности.

На основании изложенного и в соответствии с нормами подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпункта «а» пункта 15, подпункта «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения единого документа, предлагаю внести в проект Единого документа изменения:

- внести изменения в текстовую часть статьи 11 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» - градостроительные регламенты, предусматривающие в основных видах использования земельных участков - «объекты дорожного сервиса (4.9.1)», либо
- отнести указанные выше земельные участки к территориальной зоне Т - «зона транспортной инфраструктуры», в которой виды разрешенного использования земельных участков: 64:40:020210:649 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:247 («Объекты дорожного сервиса»), 64:40:020210:15 («Размещение объектов торговли, бытового обслуживания») - отнесены к основным видам разрешенного использования.

Предлагаемые участником общественных обсуждений внесения изменений в проект Единого документа:

1) основывается на требованиях подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпункта «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;

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

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

4) не противоречит ограничениям, установленным зонами с особыми условиями использования территорий для целей осуществления строительства на Земельном участке;

5) основывается на праве собственности участника общественных обсуждений на объекты недвижимости и направлено на исключение ограничения прав на осуществление в его границах градостроительной деятельности, связанной с реализацией предпринимательской деятельности;

6) относится к Земельным участкам, являющимися собственностью заявителя и не являющемуся территорией общего пользования, поименованной пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что исключает ограничение прав на беспрепятственный доступ к нему неограниченного круга лиц в рамках установленной в отношении Земельных участков Проектом функциональной и территориальной зоны.

Приложение:

- 1.Согласие на обработку персональных данных – 1 лист;
- 2.Правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты недвижимости на 14 л. в 1 экз.;
- 3.Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.

«13» ноября 2025 г.



(Акопян А.К.)