

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

Участник общественных обсуждений:
Венедиктов Тимофей Алексеевич, ИНН

собственник объектов недвижимости:

к.н. 64:05:010503:42 з/у

к.н. 64:40:030301:7399 (АЗС)

к.н. 64:40:010238:12 з/у

к.н. 64:40:010238:4111 (АЗС)

к.н. 64:41:0000002567 (автомойка)

к.н. 64:05:010503:35 з/у

к.н. 64:05:010503:59 з/у

к.н. 64:40:030301:1541 (АЗС)

*вх. 103-88
14.11.2025*

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 принадлежащего участнику общественных обсуждений на праве собственности следующих объектов недвижимости:

— здание АЗС (к.н. 64:40:030301:7399) и земельного участка с кадастровым номером 64:05:010503:42 площадью 1287 кв. метров, с видом разрешенного использования «для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, под объекты бытового обслуживания (автомобильная заправочная станция)», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, улица Саратовское шоссе, д.118.

— здание АЗС (к.н. 64:40:010238:4111), здание автомойки к.н. 64:41:0000002567 и земельного участка с кадастровым номером 64:40:010238:12 площадью 1670 кв. метров, с видом разрешенного использования «объекты дорожного сервиса», расположенного по адресам: РФ, Саратовская область, город Балаково, улица 60 лет СССР, д.45/5 (АЗС) и Саратовская область, город Балаково, улица 60 лет СССР, д.45/5/1 (автомойка), соответственно.

— здание АЗС (к.н. 64:40:030301:1541) и земельных участков: с кадастровым номером 64:05:010503:35 площадью 660 кв. метров, с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли, бытового обслуживания», кадастровым номером 64:05:010503:59 площадью 2000 кв.м, с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», расположенных по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, улица Саратовское шоссе, д.108.

Использование Земельных участков осуществляется участником

общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией объектов — АЗС и автомойки. Данные виды разрешенного использования предусмотрены существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования существующих зон в качестве основных видов использования земельных участков.

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельные участки отнесены к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры».

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме «Зона транспортной инфраструктуры» - предназначена для размещения полосы отвода железной дороги, территорий объектов водного, воздушного транспорта, уличной дорожной сети, магистральных улиц и дорог непрерывного движения общегородского значения, объектов федерального и регионального значения автомобильного транспорта. В границах зон могут располагаться объекты дорожного сервиса, торговли, инженерной инфраструктуры, объекты благоустройства и озеленения вдоль улично-дорожной сети.

Картой градостроительного зонирования проекта Земельные участки отнесены к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети».

Согласно градостроительным регламентам проекта Единого документа территориальная зона «Территории улично-дорожной сети» не предусматривает установление градостроительных регламентов Однако, действующие Правила Землепользования и застройки МО город Балаково, относят рассматриваемые земельные участки к зоне ИТЗ (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты установлены, а также как это предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Отсутствие градостроительных регламентов зоны «Территории улично-дорожной сети», предусмотренное проектом Единого документа и не соответствующее Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры» в отношении Земельных участков, на котором расположены объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности участника общественных обсуждений, в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника объектов недвижимости, деятельность которого направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности, связанной с реализацией деятельности объектов дорожного сервиса, объектов торговли и бытового обслуживания и возможной их реконструкцией.

Предлагаемое участником общественных обсуждений внесение 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 N- 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 объект недвижимости и направлено на исключение ограничения прав на осуществление

в его границах градостроительной деятельности, связанной с реализацией предпринимательской деятельности;

б) относится к Земельным участкам, на правах собственности заявителем 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 зоны «Зона транспортной инфраструктуры» и территориальной зоны «Территории улично-дорожной сети».

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 с целью реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности в соответствии с существующими видами разрешенного использования земельных участков к.н. 64:05:010503:42, к.н.64:40:010238:12, к.н. 64:05:010503:35, к.н. 64:05:010503:59 участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположены:

- земельный участок к.н. 64:05:010503:42 и объект недвижимости — АЗС к.н. 64:40:030301:7399;

- земельный участок к.н.64:40:010238:12 и объекты недвижимости — АЗС к.н. 64:40:010238:4111 и автомойка к.н. 64:41:0000002567;

- земельные участки к.н. к.н. 64:05:010503:35, к.н. 64:05:010503:59 и объект недвижимости — АЗС к.н. 64:40:030301:1541,

такую территориальную зону, которая соответствует существующим видам разрешенного использования земельных участков и интересам собственника земельных участков и объектов недвижимости, что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года на рассматриваемой территории и что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры», либо:

- внесение изменений в текстовую часть градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующим видам разрешенного использования земельных участков:

- земельный участок к.н. 64:05:010503:42 и объект недвижимости — АЗС к.н. 64:40:030301:7399;

- земельный участок к.н.64:40:010238:12 и объекты недвижимости — АЗС к.н. 64:40:010238:4111 и автомойка к.н. 64:41:0000002567;

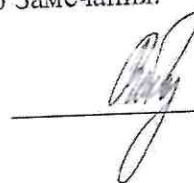
- земельные участки к.н. к.н. 64:05:010503:35, к.н. 64:05:010503:59 и объект недвижимости — АЗС к.н. 64:40:030301:1541,

что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры»

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты недвижимости;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания.

«11» ноября 2025 г.



Венедиктов Т.А.