

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

Участник общественных обсуждений:

Акционерное общество «Азимут».

арендатор земельных участков

к.н.: 64:05:010503:76

ИНН 6453134116, КПП 643901001

ОГРН 1146453001716

адрес: Балаковский район, с Подсосенки,

Дачный проезд, 5

тел.+79271506594,

эл.почта: ao.azimut@yandex.ru

17.11.2025 № 29

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 аренды земельного участка с кадастровым номером: 64:05:010503:76 площадью 17 500 квадратных метров, с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, напротив 11-го микрорайона (далее – Земельные участки).

Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок отнесен одновременно к 3-м функциональным зонам, что противоречит требованиям земельного и градостроительного законодательства.

В силу норм Градостроительного Кодекса РФ – карта градостроительного зонирования должна соответствовать карте функционального зонирования (п.п.2 п.1 ст. 34 ГрК РФ), т.е. территориальные зоны устанавливаются с учетом функциональных зон. Соответственно, с учетом норм закона, ситуация, при которой карта градостроительного зонирования и функционального зонирования не соответствуют друг другу, должна быть исключена.

Функциональное зонирование, установленное Генеральным планом, в данном случае – картой функционального зонирования, является основанием для

Ср. 111-68
17.11.2025

градостроительного зонирования, отраженного в карте градостроительного зонирования. Виды территориальных зон в карте градостроительного зонирования, прямо установленные в ст. 35 ГрК РФ, уточняют содержание документов территориального планирования, т.е. Генерального плана и направлены на закрепление правового режима использования земельных участков. Судебная практика Верховного Суда определяет: «Из системного толкования пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, пункта 2 части 1 статьи 34 и части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам. Следовательно, нахождение земельного участка согласно генеральному плану, а именно картой функционального зонирования муниципального образования одновременно в двух функциональных зонах не позволяет при установлении территориальных зон соблюсти требование принадлежности земельного участка только к одной территориальной зоне (часть 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и установить единый градостроительный регламент в отношении такого земельного участка».

Верховный Суд отмечает, что территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования, к которым относится генеральный план, в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

Таким образом, в целях соблюдения принципа соответствия Правил землепользования и застройки Генеральному плану в силу требований п.3 ст.9, п.п. 9-10 ст.31, п.п.2 п.1 ст.34 Градостроительного Кодекса РФ, расположение земельного участка в нескольких функциональных зонах по Генеральному плану рассматривается судами в качестве грубого нарушения градостроительного законодательства.

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:

- отнести земельный участок с кадастровым номером: 64:05:010503:76 к одной территориальной зоне.

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.

Генеральный директор АО «Азимут»



Ануфриев О.В.

Согласие на обработку персональных данных

Я, Ануфриев Олег Владимирович, даю свое согласие министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области на обработку, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (передачу) своих персональных данных, паспорт: серия 6317 номер выдан: отделом УФМС России по Саратовской области в городе Балаково 05.04.2017 г., код подразделения 640-011, проживающий по адресу: 413808, Саратовская область, Балаковский район, с. Подсосенки, ул. Зеленая, дом 5/2.

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

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

«17» ноября 2025 г.



(подпись)