

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

Наименование:

Общество с ограниченной
ответственностью «ГлобалСтрой»

ОГРН: 1146439003479

ИНН: 6439086728

Место нахождения: 413850, Саратовская
область, Балаковский муниципальный
район, г. Балаково, площадь 20 лет
ВЛКСМ, д. 19.

Адрес: 413850, Саратовская область,
Балаковский муниципальный район, г.
Балаково, площадь 20 лет ВЛКСМ, д. 19.

**ФИО и должность руководителя
или представителя:** генеральный
директор Макарова Наталья Ивановна

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

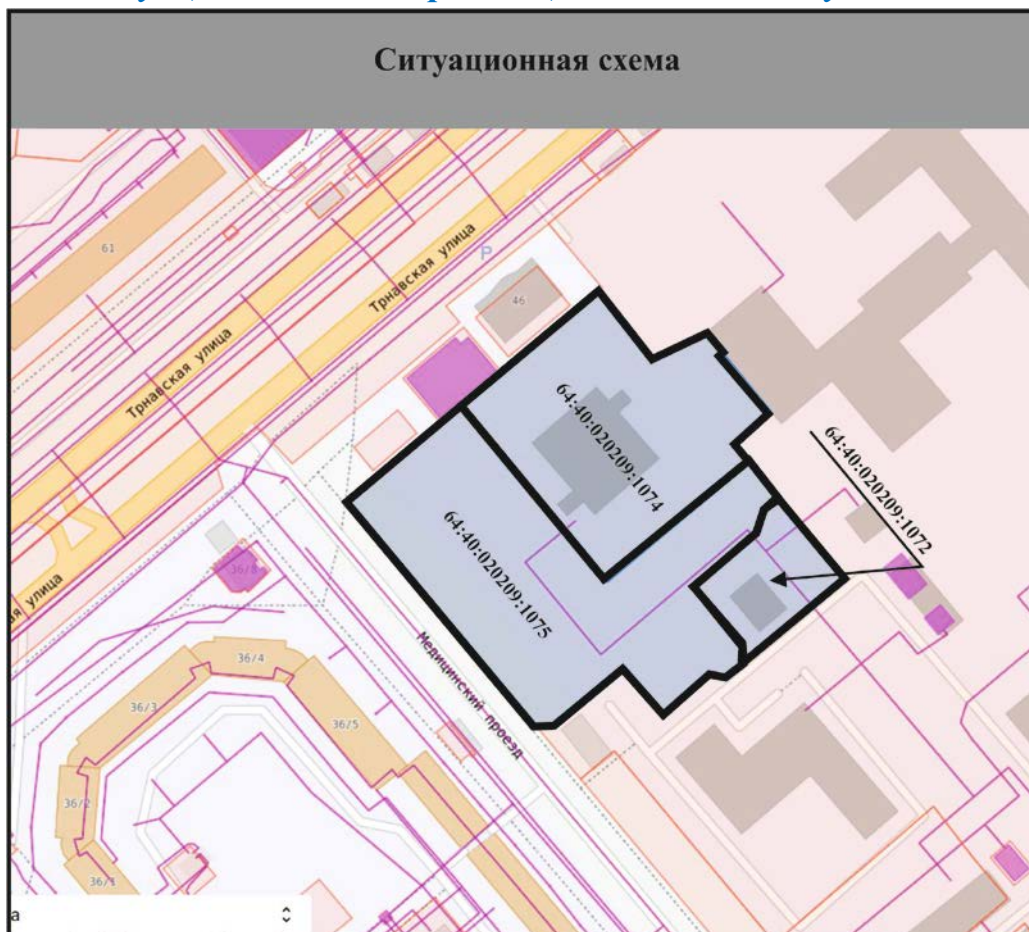
На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 17 октября 2025 года № 641 «О проведении общественных обсуждений» в отношении проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского поселения город Балаково 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

*1 вх. 84-88
10.11.2025*

(www.minstroy.saratov.gov.ru), предлагаются следующие предложения в отношении территориального планирования и градостроительного зонирования принадлежащих участнику общественных обсуждений на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 64:40:020209:1072, площадью 1 219 кв. метров, с видом разрешенного использования «реабилитационно-восстановительные центры», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Трнавская, д 44, 44/23, 44/24, земельного участка с кадастровым номером 64:40:020209:1074, площадью 5 000 кв. метров, с видом разрешенного использования «реабилитационно-восстановительные центры», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул Трнавская, д 44, 44/23, 44/24, земельного участка с кадастровым номером 64:40:020209:1075, площадью 6 772 кв. метров, с видом разрешенного использования «реабилитационно-восстановительные центры», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул Трнавская, д 44, 44/23, 44/24 (далее – Земельные участки) *(Выписки из ЕГРН на Земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности участника общественных обсуждений, прилагаются к настоящему Предложению по проекту Единого документа).*

Ситуационная схема размещения земельных участков



Поскольку существующие недействующие здания на указанных участках не используются в качестве реабилитационно-восстановительных центров ввиду своей нецелесообразности для собственника зданий и земельных участков, то использование Земельных участков планируется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей жилищного строительства с организацией встроенно-пристроенных нежилых помещений (далее – Проект жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями), соответствующего виду разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» (допускает: «Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома»), предусмотренному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 октября 2020 года № П/0412.

Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями:

Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями



Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями



Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями



Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями



**Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома
со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями**



**Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома
со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями**



Схема планировочной организации земельного участка:



Вместе с тем Картой функциональных зон Проекта 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

	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки
	Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
	Общественно-жилая зона
	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)».

Таким образом, предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельных участков, находящихся в частной собственности участника общественных обсуждений, функциональное зонирование и градостроительное зонирование в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу повлечет ограничение прав собственника Земельных участков – юридического лица на осуществление на Земельных участках градостроительной и предпринимательской

деятельности, связанной с реализацией Проекта жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Для реализации Проекта жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями участником общественных обсуждений предлагается внесение изменений в Проект в части отнесения Земельных участков к функциональной зоне «Жилая зона (планируемая)» и территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами», направленное на достижение целей:

- повышения эффективности использования территории за счет вовлечения Земельных участков в жилищное строительство с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)»;

- 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.

Предлагаемое участником общественных обсуждений внесение изменений в проект Единого документа в части отнесения Земельных участков к функциональной зоне «Жилая зона (планируемая)» и территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами»:

1) 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, связанной с реализацией Проекта жилищного строительства (при этом ограничения прав и законных интересов участника общественных обсуждений – собственника Земельных участков в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу будут обусловлены отнесением Единым документом Земельных участков к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона (существующая)» и территориальной зоне «ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения», исключаящими планируемую участником общественных обсуждений – собственником Земельных участков градостроительную деятельность в отношении Земельных участков);

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 для целей реализации Проекта жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями ограничениям, установленным зонами с особыми условиями использования территорий;

5) 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, а также не исключаящими размещение многоквартирных жилых домов на земельных участках, смежных с общественно-деловой зоной;

6) 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 Единого документа, а также программами

комплексного развития объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

7) 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 планируемого к строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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.

При этом предварительно (до подготовки проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации в целях обеспечения соблюдения требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации) планируются следующие технико-экономические показатели многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями для размещения коммерческих-деловых центров, офисных помещений, размещаемых во встроенно-пристроенных нежилых помещениях:

№ п/п	Наименование показателя и единица измерения показателя	Значение показателя	
		окончательное (не изменяемые)	предварительное (до выполнения архитектурно- строительного проектирования и экспертизы проектной документации;
1.	Площадь Земельных участков (кв. метров) (общая площадь Земельных участков складывается из площадей земельных участков: с кадастровым номером 64:40:020209:1072 - площадью 1 219 кв. метров; с кадастровым номером 64:40:020209:1074 - площадью 5 000 кв. метров; с кадастровым номером 64:40:020209:1075 - площадью 6 772 кв. метров)	12 991	-

2.	Допустимая в случае отнесения Земельного участка к территориальной зоне «Ж 2 – многоэтажная (от 6 этажей и выше) жилая застройка (кв. метров; с учетом установленной площади застройки не более 40 %)	5196,4 (40%)	
3.	Площадь застройки (кв. метров)		1352 (площадь застройки Земельных участков составит 10%)
4.	Предельное кол-во этажей	10	8-10
5.	Количество корпусов объекта (единиц)	-	5
6.	Общая площадь жилых помещений (кв. метров)		4409
7.	Количество квартир всего (единиц)	-	66
8.	1-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	16/569
9.	2-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	25/1554
10.	3-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	25/2286
12.	Площадь нежилых помещений (кв. метров)	-	700
13.	Общая численность проживающих в квартирах из расчета не менее 33 кв. метров на человека ¹	-	134
14.	Количество мест размещения транспортных средств в границах Земельного участка для стандартного жилья (до 100 кв. метров) ²	-	80
15.	Расчетная потребность в местах в дошкольных образовательных организациях ³	-	14
16.	Фактический радиус территориальной доступности дошкольных образовательных организациях и количество свободных мест в них (метров / мест) ⁴	Детский сад № 64: 274 метра ⁵ / 112 свободных мест на 01.09.2025 Детский сада № 67: 295 метров ⁵ / 105 свободных мест на 01.09.2025 Детский сад № 72: 296 метров ⁵ / 66 свободных мест на 01.09.2025	-
17.	Расчётная потребность в местах в общеобразовательных организациях ⁶	-	25
18.	Фактический радиус территориальной доступности общеобразовательных организаций и количество свободных мест в них (метров / мест) ⁷	Гимназия № 2: 380 метров ⁸ / 45 свободных места на 01.09.2025 Средняя общеобразовательная школа № 22: 420 метров ⁸ / 497 свободных места на 01.09.2025	-

		Средняя общеобразовательная школа № 28: 285 метров ⁸ / 5 свободных места на 01.09.2025	
19.	Количество мест размещения транспортных средств для коммерческих-деловых центров, офисных помещений, размещаемых во встроенно- пристроенных нежилых помещениях ⁹	-	12

¹ - значения приведены на основе норматива общей площади жилого помещения на человека (33 кв. метра), предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

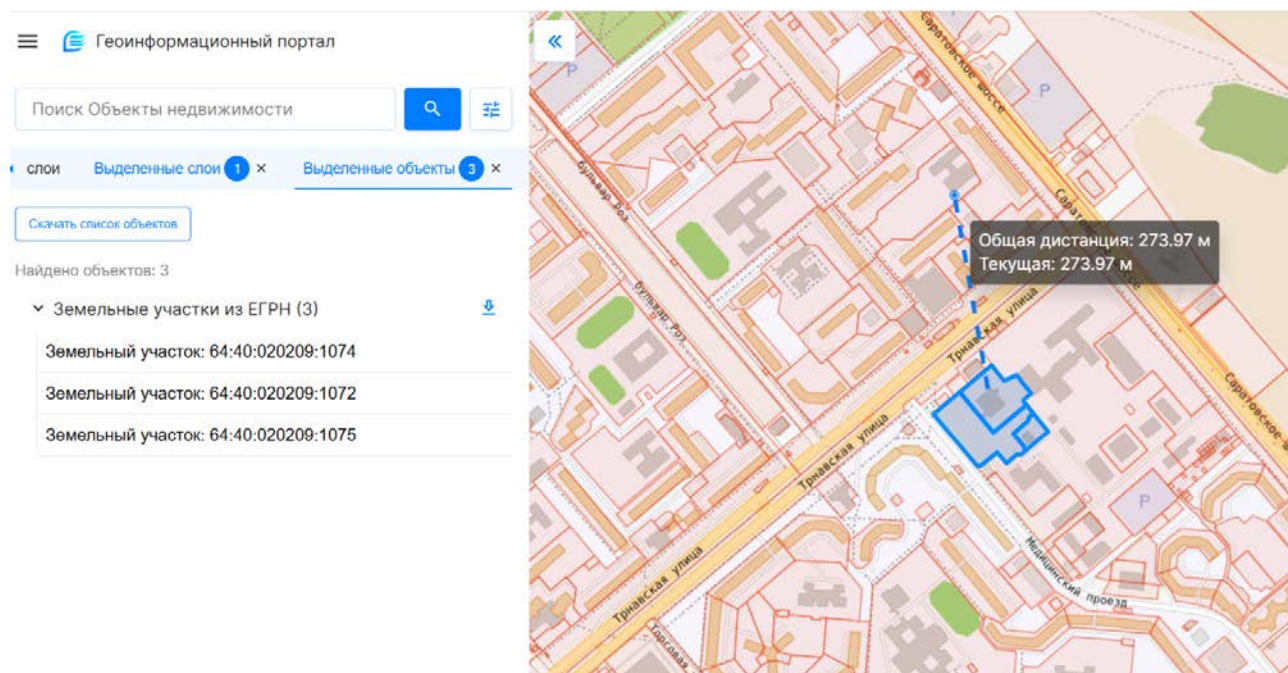
² - показатель рассчитан в соответствии с решением Совета муниципального образования город Балаково от 24 сентября 2010 года № 210 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково» (в ред. решения от 23.12.2022 г. № 321) (1,2 машино-места на квартиру, соответствующую по уровню комфорта стандартному жилью);

³ - в соответствии с Приложением № 2 к Местным нормативам градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденным решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022), и пунктом 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), нормы обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания следует принимать в соответствии с приложением «Д» СП 42.13333.2016. Согласно Таблице Д.1 СП 42.13333.2016 обеспеченность дошкольными образовательными организациями «устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%. В поселениях-новостройках при отсутствии данных по демографии следует принимать до 180 мест на 1 тыс. чел.; при этом на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.». На основании приведенных норм и отсутствия данных по демографии, расчетная потребность в местах в дошкольных образовательных организациях принята из расчета не более 100 мест на 1 тыс. человек, что с учетом предварительной численности жильцов составит 14 человек.

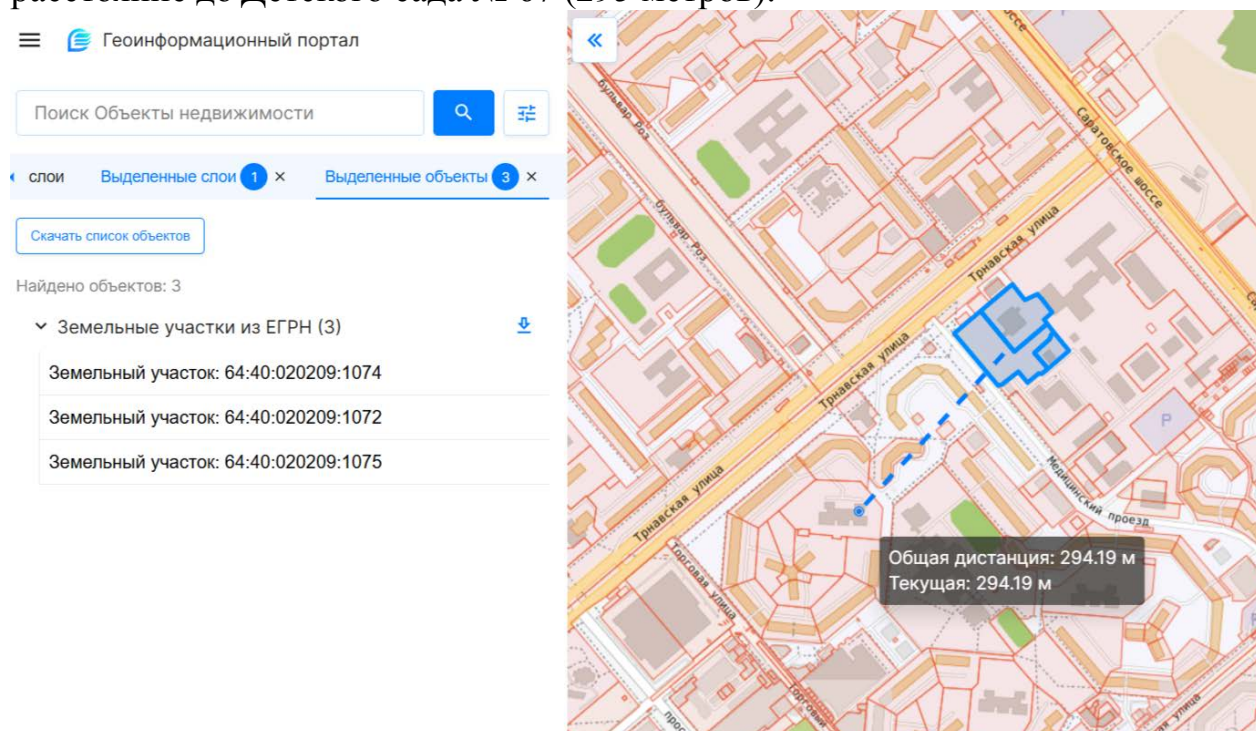
⁴ - согласно пункту 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), расстояние от организаций, реализующих программы

дошкольного образования, до жилых зданий должно быть не более 300 м. Таблицей 6.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденных решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022) – радиусы территориальной доступности составляют для зоны многоквартирной и малоэтажной жилой застройки (300 метров), зоны индивидуальной жилой застройки (500 метров) и поселков (500 метров).

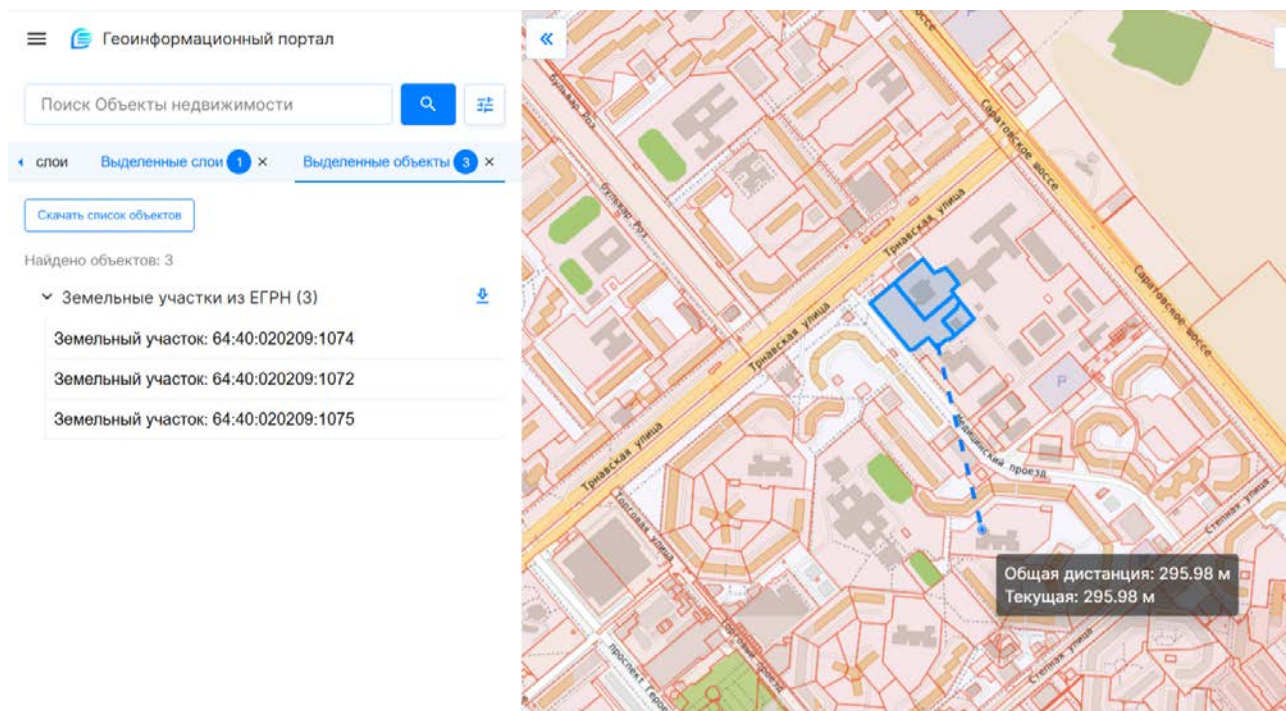
⁵ - графическое отображение расстояний до дошкольных образовательных организаций:
расстояние до Детского сада № 64 (274 метра):



расстояние до Детского сада № 67 (295 метров):



расстояние до Детского сада № 72 (296 метров):



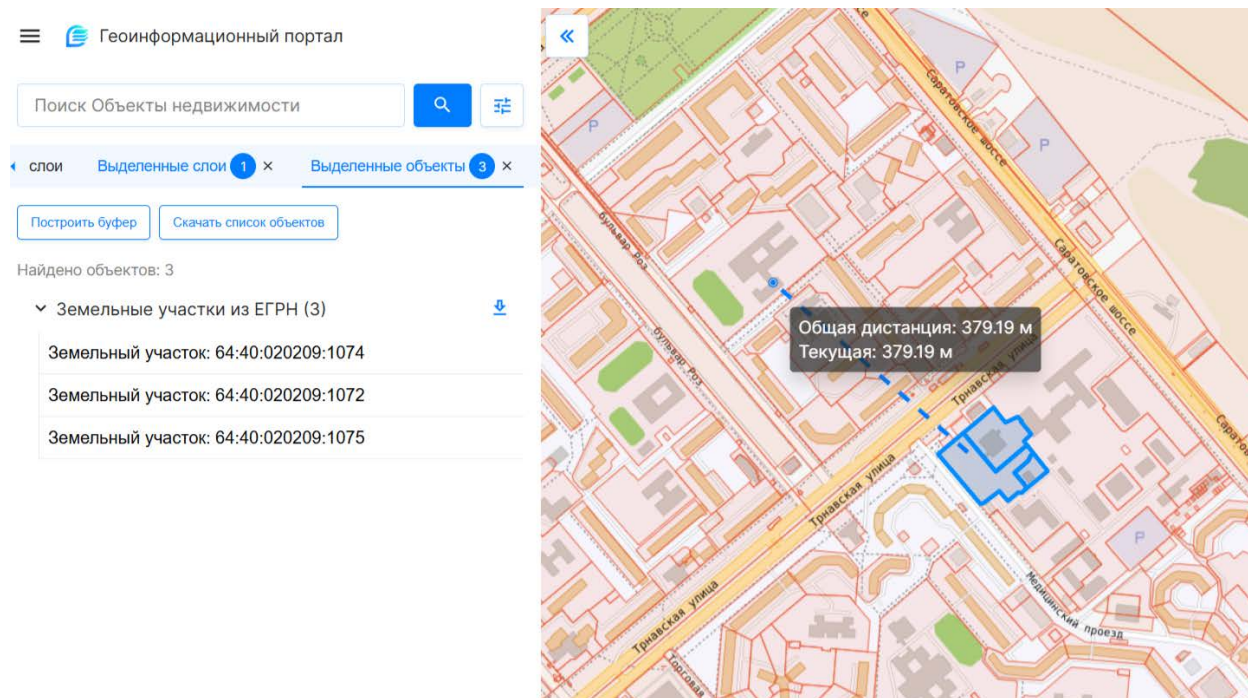
⁶ - в соответствии с Приложением № 2 к Местным нормативам градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденным решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022), и пунктом 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), нормы обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания следует принимать в соответствии с приложением «Д» СП 42.13333.2016. Согласно Таблице Д.1 СП 42.13333.2016 обеспеченность общеобразовательными организациями «следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей начальным общим и основным общим образованием (I - IX классы) и до 75% детей - средним общим образованием (X - XI классы) при обучении в одну смену. В поселениях-новостройках необходимо принимать не менее 180 мест на 1 тыс. чел.». На основании приведенных норм расчетная потребность в местах в дошкольных образовательных организациях принята из расчета не менее 180 мест на 1 тыс. человек, что с учетом предварительной численности жильцов составит 25 человек.

⁷ - согласно пункту 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), расстояние от организаций реализующих программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, до жилых зданий должно быть не более 500 м. Таблицей 6.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденных решением Совета муниципального образования г.

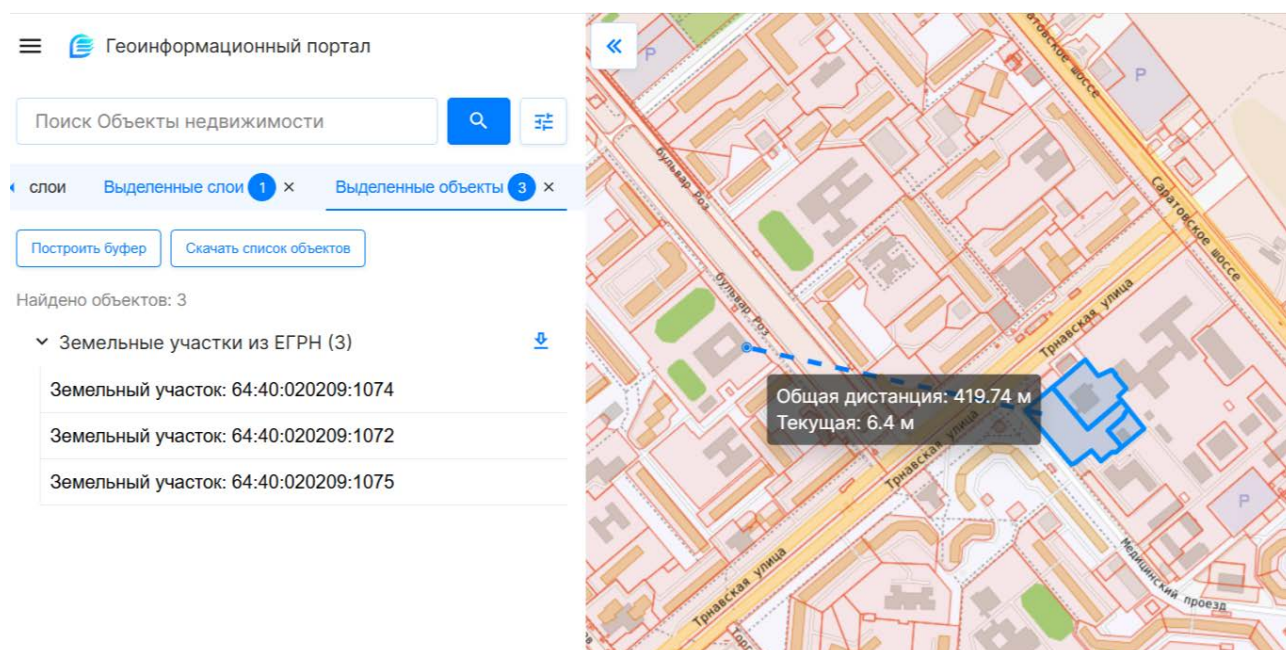
Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022) – радиусы территориальной доступности общеобразовательных школ установлены для зоны многоквартирной и малоэтажной жилой застройки (500 метров), зоны индивидуальной жилой застройки (для начальных классов) (750 (500) метров), в поселках 750 (метров);

⁸ - графическое отображение расстояний до организаций, реализующих программы начального общего, основного общего и среднего общего образования:

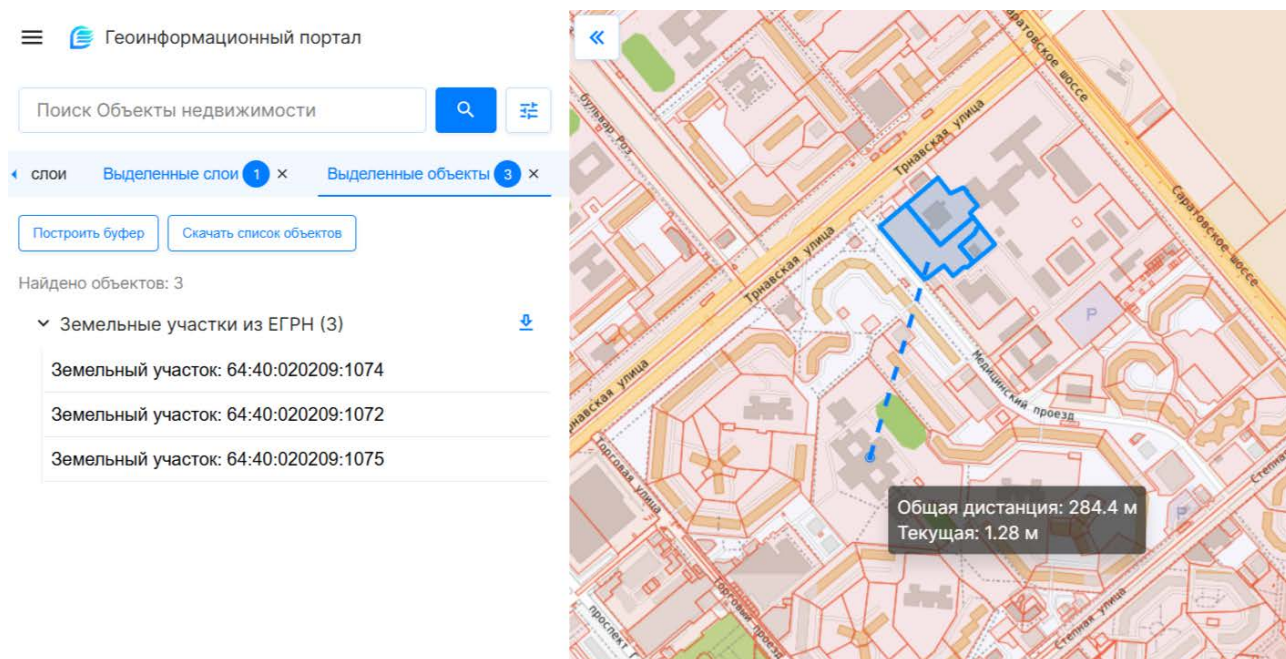
расстояние до Гимназии № 2 (380 метров):



расстояние до Средней общеобразовательной школы № 22 (420 метров)



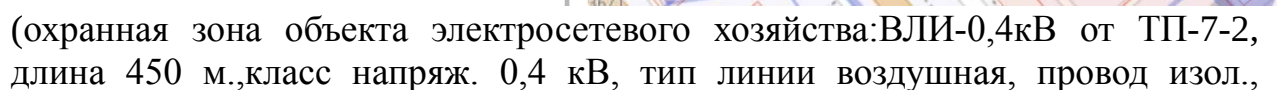
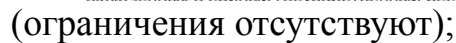
расстояние до Средней общеобразовательной школы № 28 (285 метров):



⁹ – в соответствии с пунктом 11.31 и Приложением «Ж» СП 42.13333.2016 «требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями настоящего свода правил (таблица 11.8 и приложение Ж). При наличии региональных нормативов градостроительного проектирования следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями.». Согласно таблице 1.1.1.10 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), для коммерческих-деловых центров, офисных зданий и помещений предусматривается 1 машино-место на 50 – 60 кв. м общей площади. На основании приведенных норм расчетная потребность в местах размещения транспортных средств в границах Земельного участка для коммерческих-деловых центров, офисных помещений, размещаемых во встроенно-пристроенных нежилых помещениях, с учетом предварительной площади таких встроенно-пристроенных нежилых помещений составит 12.

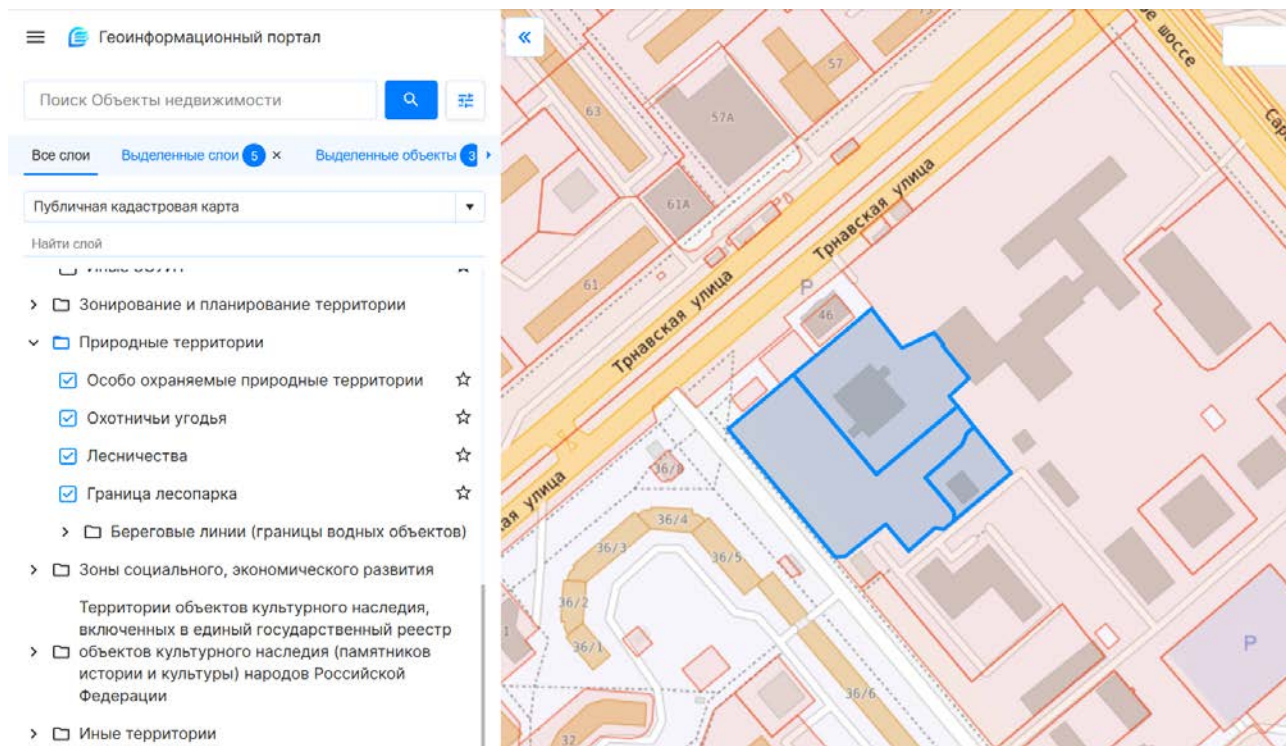
По данным Единого государственного реестра недвижимости и федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru/>), зоны с особыми условиям использования территории (исключающие архитектурно-строительное проектирование и строительство многоквартирного жилого дома на основе проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы) отсутствуют и не повлекут ограничений в реализации предлагаемых изменений в Проект (согласно части 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения

1) в части раздела «Зоны с особыми условиями использования территории»:



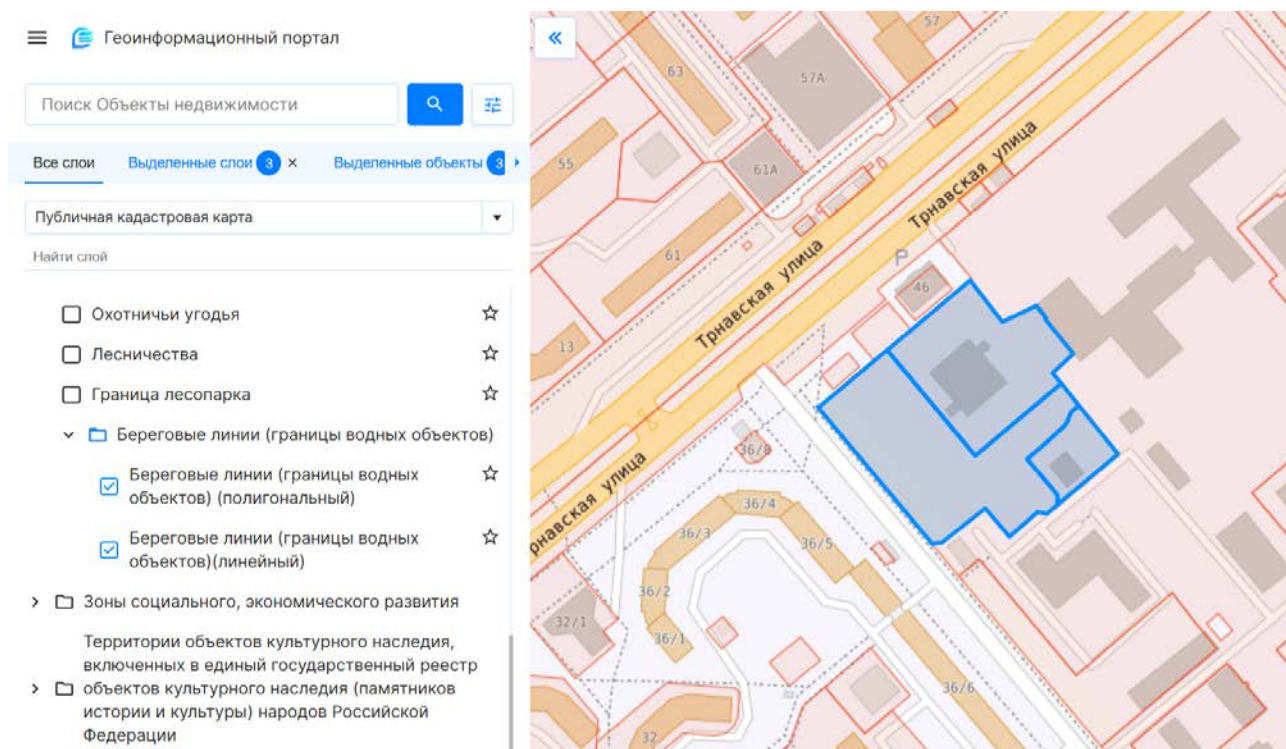
самонесущий, одноцепная, расположенная по адресу: Саратовская обл., г.Балаково, ул. Трнавская, 61/4; реестровый номер границы в ЕГРН 64:40-6.321);

2) в части раздела «Природные территории»:



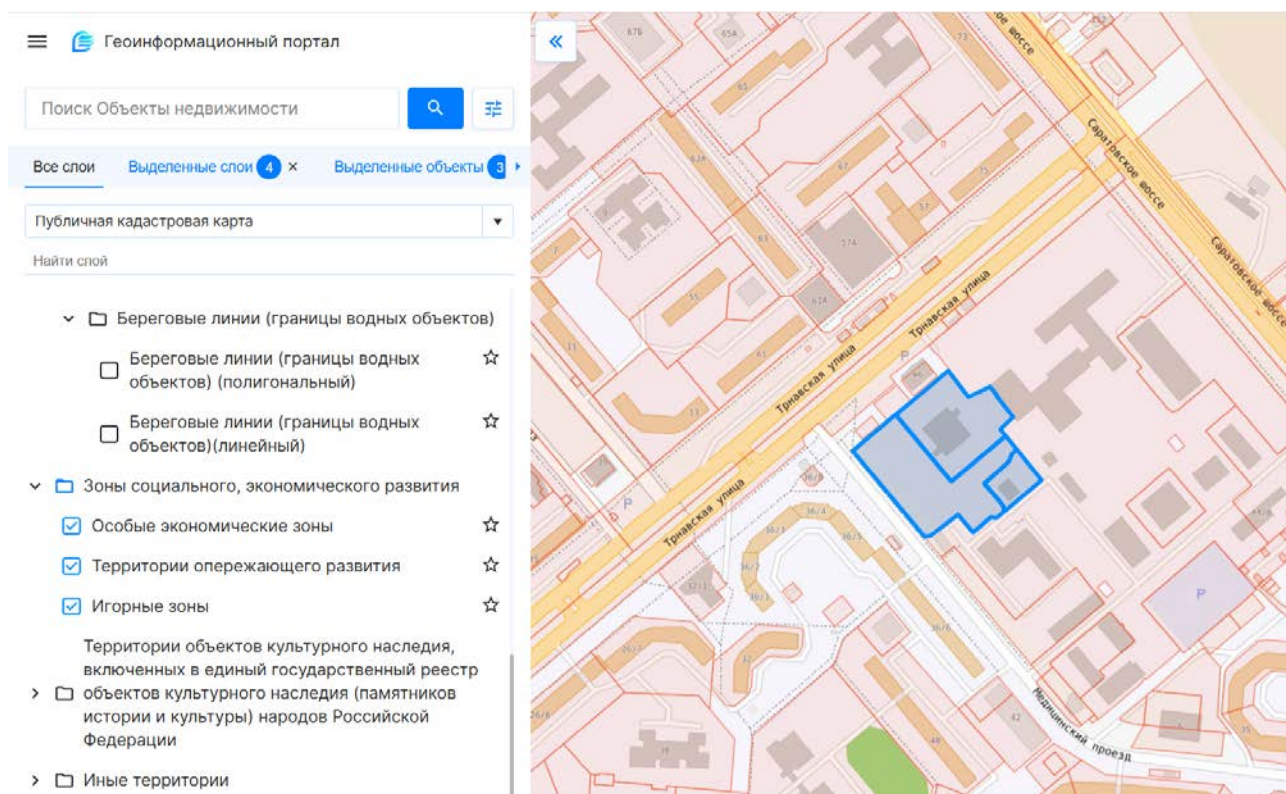
(ограничения отсутствуют)

3) в части раздела «Береговые линии (границы водных объектов)»:



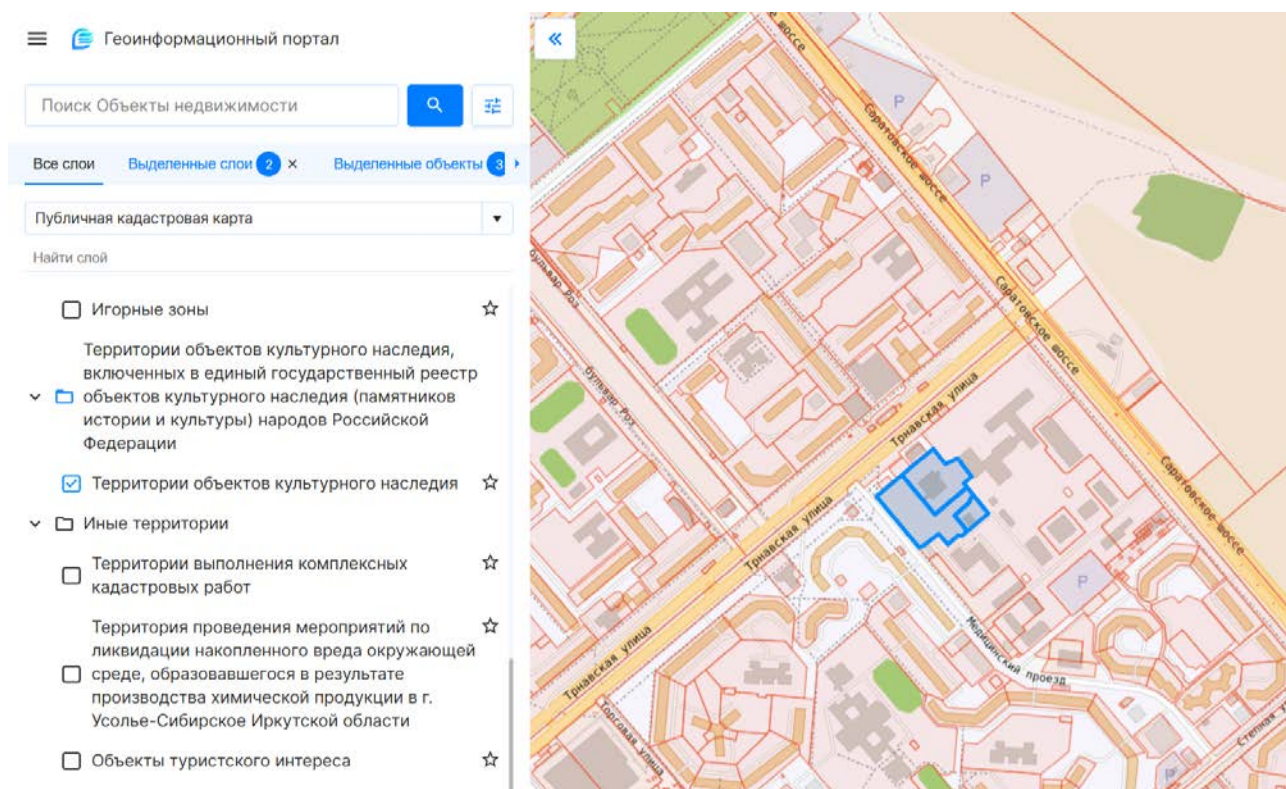
(ограничения отсутствуют)

4) в части раздела «Зоны социального, экономического развития»:



(ограничения отсутствуют)

5) в части раздела «Территории объектов культурного наследия»:



(ограничения отсутствуют).

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 Земельного участка:

- к функциональной зоне «Жилая зона (планируемая)»;
- к территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами».

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 на 43 л. в 1 экз. в электронном виде;
3. выписка из единого государственного реестра юридических лиц на 7 л. в 1 экз. или в электронном виде;
4. копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2 л. в 1 экз.;

ген. директор
должность

«10» ноября 2025 г.



Макарова Н.И.
Инициалы, Фамилия