

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

Участник общественных обсуждений:

Дементьева Марина Евгеньевна, собственник
з/у к.н. 64:40:010238:4725, собственник
сооружения к.н. 64:40:010238:4311

Вр. 72-88
01.11.2025

ЗАМЕЧАНИЯ

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

По результатам рассмотрения Проекта, 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 мне, участнику общественных обсуждений, на праве общедолевой собственности - земельного участка с кадастровым номером 64:40:010238:4725, площадью 5 669 кв. метров, с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 60 лет СССР (далее – Земельный участок) и собственнику сооружения к.н. 64:40:010238:4311 на указанном земельном участке.

Использование Земельного участка планируется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией дорожного сервиса соответствующего виду разрешенного использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1.) (допускает: «Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4», а именно: заправка транспортных средств (4.9.1), обеспечение дорожного отдыха (4.9.2), автомобильные мойки (4.9.3), ремонт автомобилей (4.9.4)), предусмотренному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 октября 2020 года № П/0412.

Вместе с тем Картой функциональных зон Проекта Земельный участок отнесен к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры».

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию Проекта в текстовой форме «Зона транспортной инфраструктуры» - предназначена для размещения полосы отвода железной дороги, территорий объектов водного, воздушного транспорта, улично-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 Земельный участок отнесен к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети».

Согласно статье 19 градостроительного регламента Проекта территориальная зона «Территории улично-дорожной сети» не предусматривает установление градостроительных регламентов. Однако, действующие Правила Землепользования и застройки МО город Балаково, относят рассматриваемый земельный участок к зоне ИТЗ (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты установлены.

Отсутствие градостроительных регламентов зоны «Территории улично-дорожной сети», предусмотренное Проектом в отношении Земельного участка, находящегося в частной собственности участника общественных обсуждений, в случае утверждения Проекта и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника земельного участка, деятельность которого направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности, связанной с реализацией строительства Объектов дорожного сервиса.

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с существующим видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:4725, участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования Проекта, применив к территории, на которой расположен з/у к.н. 64:40:010238:4725, такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка, либо:

- внесение изменений в текстовую часть статьи 19 градостроительного регламента Проекта, применив к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:4725.

Предлагаемое участником общественных обсуждений внесение изменений в Проект:

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 Земельный участок и направлено на исключение ограничения прав на осуществление в его границах градостроительной деятельности, связанной с реализацией Проекта строительства;

6) относится к Земельному участку, находящемуся в частной собственности 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 Земельного участка 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, предлагаю внести в Проект изменения:

- *внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования Проекта, применив к территории, на которой расположен з/у к.н. 64:40:010238:4725, такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка, либо:*

- *внесение изменений в текстовую часть статьи 19 градостроительного регламента Проекта, применив к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:4725.*

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок на 4 л. в 1 экз.;
3. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости на 2 л. в 1 экз.;
4. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2 л. в 1 экз.

«01» ноября 2025 г.

