

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

Участник общественных обсуждений:
Дубинкина Татьяна Игоревна

Сх. 105-6Д
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 объекта недвижимости – к.н. 64:05:010503:725 и на праве собственности - земельных участков с кадастровыми номерами: 64:05:010503:102, 64:05:010503:103, 64:05:010503:104, расположенных по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, улица Саратовское шоссе, д.116 (далее – Земельные участки).

Использование Земельных участков и объекта недвижимости осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией сервиса объектов дорожного транспорта, а также для хранения автотранспорта. Данные виды разрешенного использования предусмотрены существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования действующей

зоны П4-П5, в которой расположены указанные земельные участки - в качестве основного вида использования земельных участков. На данный момент собственник земельных участков: 64:05:010503:102, 64:05:010503:103, 64:05:010503:104, обратилась в МФЦ для приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков к осуществляемой деятельности на них, заявив о смене ВРИ в ЕГРН на следующие виды разрешенного использования: 64:05:010503:102 (смена на «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)»), 64:05:010503:103 и 64:05:010503:104 (смена на «Хранение автотранспорта (2.7.1)»). Вышеуказанные земельные участки, согласно действующему Генеральному плану и действующим Правилам землепользования и застройки, расположены в функциональной зоне Генерального плана «Зона инженерно-транспортных объектов» и в территориальной зоне Правил землепользования и застройки «П4-П5», которые предполагают размещение объектов дорожного сервиса и объектов хранения автотранспорта в основных видах разрешенного использования.

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, 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 же 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 П4-П5, 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, находящегося в частной собственности участника общественных обсуждений, в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника объекта недвижимости, деятельность которого направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности, связанной с реализацией деятельности объектов дорожного сервиса и хранения автотранспорта.

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности в соответствии с использованием земельных участков к.н. 64:05:010503:102, 64:05:010503:103, 64:05:010503:104, 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, участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположены з/у к.н. 64:05:010503:102, 64:05:010503:103, 64:05:010503:104 и объект недвижимости – к.н. 64:05:010503:725, такую территориальную зону – зону Т – «Зона транспортной инфраструктуры», которая соответствует (примененным согласно заявлению в МФЦ о смене ВРИ в ЕГРН) видам разрешенного использования земельных участков и интересам собственника земельных участков и объекта недвижимости, что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки зоны П4-П5 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, что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры»

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 № 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;

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

«Зона транспортной инфраструктуры» и территориальной зоны «Территории улично-дорожной сети».

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект недвижимости на 12 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.
4. Заявление в МФЦ о смене ВРИ

«17» ноября 2025 г.



(Дубинкина Т.И.)