

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

Участник общественных обсуждений:

ЗАО «Торговый дом «Эластик».

собственник объекта недвижимости к.н.

64:40:000000:14824, з/у к.н. 64:40:010238:112

ОГРН 1026401414710 ИНН 6439036389

вх. 80-ЕФ

в.р. 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 здание - автосалон (к.н. 64:40:000000:14824) и земельного участка с кадастровым номером 64:40:010238:112, площадью 2000 кв. метров, с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, Балаковский муниципальный район, муниципальное образование город Балаково, город Балаково, шоссе Академика Королева, 15 (далее – Земельный участок).

Использование Земельного участка осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с размещением объекта торговли. Данный вид разрешенного использования предусмотрен существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования существующей зоны ИТЗ в качестве основного вида использования земельного участка.

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок отнесен 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 зонирования проекта Земельный участок отнесен 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 рассматриваемый земельный участок 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 Земельного участка, на котором расположен объект 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 Земельном участке градостроительной деятельности, связанной с реализацией деятельности объекта торговли и возможной его реконструкции.

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с существующим видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:112, участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположен з/у к.н. 64:40:010238:112 и объект недвижимости – здание автосалона (к.н. 64:40:000000:14824), такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка, интересам собственника земельного участка и объекта 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 существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:112 и объекту недвижимости – зданию автосалона (к.н. 64:40:000000:14824), 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 Земельному участку, 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 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 Единого документа изменения:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположен з/у к.н. 64:40:010238:112 и объект недвижимости – здание автосалона (к.н. 64:40:000000:14824), такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка и объекта 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 существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010238:112 и объекту недвижимости – зданию автосалона (к.н. 64:40:000000:14824), что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Выписки из ЕГРН на земельный участок и объект недвижимости на 6 л. в 1 экз.

«05» ноября 2025 г.

