

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

Участник общественных обсуждений:

Кондрашова Ирина Викторовна,

Член Градостроительного Совета
муниципального образования город
Балаково,

Член союза архитекторов России,

Проживающая по адресу:

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), прошу учесть следующие замечания:

1. Замечание 1. Отсутствие в электронном виде на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области (www.minstroy.saratov.gov.ru) 4-х карт тома Материалов по обоснованию в текстовой форме:

- карта б.2. «Карта использования территории муниципального образования. Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного

В. И. 85-680
10.11.2025

значения муниципального образования в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения»,

- карта 8.0 «Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера муниципального образования»,

- карта 9.0 «Карта предложений по территориальному планированию»

- карта 9.1 «Карта предложений по территориальному планированию. Карта планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры».

Согласно п.40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 50 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами": «40. Следует иметь в виду, что акты, не прошедшие государственную регистрацию (если такая регистрация является обязательной), не опубликованные в предусмотренном порядке, а равно имеющие иные нарушения порядка принятия и введения в действие, свидетельствующие об отсутствии у них юридической силы, не влекут правовых последствий и не могут регулировать соответствующие правоотношения независимо от выявления указанных нарушений в судебном порядке. Установив такие нарушения, суд принимает решение о признании оспариваемого акта не действующим полностью (в том числе и при оспаривании в суд его отдельных положений), как не имеющего юридической силы с момента его принятия, вывод о чем должен содержаться в резолютивной части судебного акта».

Предлагается: обосновать отсутствие 4-х карт: 6.2, 8.0, 9.0, 9.1, несмотря на то, что данные карты выставлены на ФГИС ТП.

2. Замечание 2. На Карте 10. «Схеме расположения элементов планировочной структуры указано разделение города на массивы, районы и микрорайоны. В нашем городе, все знают, преобладают микрорайоны. Так вот на графической части карты 10 микрорайонами 2, 3, 5, 6, 10, 10а, 11, 11а поименованы дважды различные территории. В п.п 4.1 раздела 4 Материалов по обоснованию также приведен рис. 11 без описания наименований микрорайонов, т.е. без обоснования задвоения наименований микрорайонов. Поскольку обоснования задвоения наименований микрорайонов отсутствуют в Материалах по обоснованию.

Предлагается: обосновать задвоенность наименований микрорайонов, либо применить иные наименования, а именно иные порядковые номера.

3. Замечание 3. На всех представленных картах - Территория, расположенная вдоль Саратовского водохранилища от Моста победы до водного стадиона (нижняя часть набережной зоны вдоль ул. Набережная Леонова) изменена и выведена проектом Единого документа из «зоны насаждений общего пользования» Генерального плана и из «зоны Рекреационных территорий» Правил землепользования и застройки.

Графической частью проекта Единого документа предлагается исключить зону рекреационных территорий и назначить картой функциональных зон – зону «Транспортной инфраструктуры» и картой градостроительного зонирования – зону «И» - «Инженерная инфраструктура», несмотря на то, что в карте 6.1 «Карта использования территории» данная территория отражена как «Благоустройство территории», также как и в действующем генеральном плане и Правилах Землепользования и застройки территория обозначена как территория насаждений общего пользования и зона рекреационных территорий. Данные изменения и исключения рекреационной зоны в обозначенной территории влекут за собой отсутствие возможности участия в различных региональных и федеральных программах с целью дальнейшего благоустройства территории для организации общественного пространства 3-го этапа Набережной. В действующих документах данная зона обозначена как «Территориальная зона Р1/348 - "Р1 - Рекреационные территории муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области».

Предлагается: на картах Единого документа оставить рекреационную территорию общего пользования и применить ей определенное наименование Р1 или Р2 с целью возможного её вовлечения в программы благоустройства.

4. Замечание 4. Согласно картам функционального зонирования действующего Генерального плана, зона, на которой расположена Набережная за Драматическим театром и зона перед Драмтеатром (з.у к.н. 64:40:010408:959, 64:40:010408:91, 64:40:010408:81, отнесены к функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования. Проектом Единого документа зона заменена на Зону смешанной и деловой застройки, а картой градостроительного зонирования отнесена к зоне ОЖ.

Предлагается: в отношении з.у. к.н. 64:40:010408:959, 64:40:010408:91, 64:40:010408:81, применить функциональную зону озелененных территорий общего пользования и территориальную зону Р-1.

5. Замечание 5. На картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа предлагается устройство производственной зоны на северо-востоке города Балаково в проектируемом микрорайоне № 01:02:17, что не допустимо, поскольку вся производственная зона города Балаково, согласно розе ветров города Балаково расположена на юго-западе, соответственно проектируемая проектом Единого документа производственная зона создаст неблагоприятные условия для развития города, тем более ниже указанной зоны запланировано размещение новой жилой зоны. В п.п 4.1 раздела 4 Материалов по обоснованию на стр.57 текстовой части обозначено, что «Производственная зона представлена в едином документе территориями существующих предприятий I, II, III, IV, V класса опасности», а на стр. 59 указано, что - «Проектными решениями предусмотрено формирование планируемых производственных зон, зон

инженерной и транспортной инфраструктур в Зakanальном планировочном массиве, частично в микрорайоне 03:03:01, вдоль Саратовского тракта, а также в Центральном планировочном массиве частично в микрорайоне 01:02:04, для размещения инвестиционных площадок. Для повышения эффективности использования существующих производственных территорий в юго-западном промышленном узле города также предусмотрено размещения инвестиционных площадок. Однако обоснования об организации производственной зоны в проектируемом микрорайоне № 01:02:17 отсутствуют».

Предлагается: исключить производственную зону в проектируемом микрорайоне № 01:02:17

6. Замечание 6. На картах функционального и градостроительного зонирования верхняя часть территории вдоль ул. Комарова (от ул.Заречная до ул. Щорса) предлагается проектом Единого документа под назначение зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» и «Зона ОЖ – Общественно-жилая зона». Поскольку развитие общественной застройки вдоль ул. Комарова наблюдается не только в верхней части ул. Комарова, но и в нижней её части (большая часть имеет вид разрешенного использования «объекты торговли, магазины»), и такие участки отображены на карте 6.1 «Карта использования территории», то **предлагается: в целях устойчивого развития территории с сохранением целостности планировочной структуры по ул. Комарова назначить в нижней части вдоль ул.Комарова (от ул.Заречная до ул. Минская) также функциональную зону «зона смешанной и общественно-деловой застройки» и территориальную зону «Зона ОЖ – Общественно-жилая зона». Также применить данные зоны в отношении территории, ограниченной ул.Лобачевского и ул. Казанская вдоль ул.Комарова для единой целостности планировочной структуры. Данное предложение связано с интенсивным развитием ул. Комарова по верхней и по нижней её части как улицы общественного торгового и бытового назначения.**

7. Замечание 7. На картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа вопреки существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:020207:58 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», находящегося в собственности физического лица предлагается изменить назначение участка и назначить функциональную зону «Зона зеленых территорий общего пользования». Картами градостроительного зонирования указана верная зона «Ж-2», соответствующая виду разрешенного использования земельного участка. Отнесение данного участка к функциональной «Зоне зеленых территорий общего пользования», предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельного участка, находящегося в частной собственности является несоответствием карте градостроительного зонирования, и в случае утверждения проекта Единого документа 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 объекта жилого назначения.

Предлагается: на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 изменить обозначение данного участка в зону, соответствующую виду разрешенного использования земельного участка и соответствующую карте градостроительного зонирования зоны «Ж-2».

8. Замечание 8. На картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа вопреки существующему виду разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:010401:24 «Под жилую застройку Индивидуальную», находящемуся в собственности физического лица предлагается изменить назначение участка и назначить функциональную зону «Зона зеленых территорий общего пользования» и территориальную зону «Р-1». При чем на карте 6.1 «Карта использования территории» данная территория отнесена к территории индивидуального жилищного строительства, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка, а также на участке расположены объекты капитального строительства индивидуального назначения. Отнесение данного участка к функциональной «Зоне зеленых территорий общего пользования» и к территориальной зоне «Р-1», предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельного участка, находящегося в частной собственности, случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника земельного участка и возможность использовать жилые дома по своему прямому назначению.

Предлагается: на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 4.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 изменить обозначение данного участка, продлив предлагаемую рядом функциональную зону смешанной и общественно-деловой застройки и территориальную зону «ОЖ» - «Общественно-жилая зона, в которой предусмотрено размещение такого вида разрешенного использования земельного участка, которым обладает участок собственника на данный момент.

9. Замечание 9. На картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа вопреки существующему использованию угловой территории парка «Хемикомп» на пересечении улиц Академика Королева и ул. Факел Социализма, предлагается часть угловой территории общего пользования отнести к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры», что даст возможность на данной территории возвести объекты капитального строительства дорожного сервиса и торговли. Данное решение противоречит утвержденному проекту территории, утвержденному Постановлением администрации БМР №181 от 23 января 2017 года с изменениями от 2020 года.

Предлагается: на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 уточнить границы функциональной зоны, исключив «Зону транспортной инфраструктуры» с территории парка «Хемикомп».

10. Замечание 10. На картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа предлагается устройство функциональной зоны «Зона транспортной инфраструктуры» и территориальной зоны улично-дорожной сети в границах территории, ограниченной ул. 30 лет Победы, ул.Саратовское шоссе, ул. Степная и Многоквартирная жилая застройка. Однако, соседняя территория, на которой также как и на рассматриваемой территории расположена зеленая территория общего пользования, имеющая функцию коммуникационного коридора, отнесена к функциональной зоне озелененных территорий общего пользования и к территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования». Отнесение рассматриваемой территории, ограниченной ул. 30 лет Победы, ул.Саратовское шоссе, ул. Степная и Многоквартирная жилая застройка к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры» даст возможность на данной территории возвести объекты капитального строительства дорожного сервиса и торговли, что негативно отразится на жилой застройке многоквартирных жилых домов вдоль ул. 30 лет Победы.

Предлагается: на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 4.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 определить обозначение данного участка к функциональной зоне озелененных территорий общего пользования и к территориальной зоне Р-1 «Зона озелененных территорий общего пользования».

11. Замечание 11. На карте 6.1 «Карта использования территории» земельный участок к.н. 64:40:020210:102 отнесен к территории хранения автотранспорта, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка «Размещение гаражей для собственных нужд». Однако на картах 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 – проектом Единого документа вопреки существующему виду разрешенного использования земельного участка предлагается вкраплением в единую зону транспортной инфраструктуры изменить зону одного участка на функциональную многофункциональную общественно-деловую зону и на территориальную зону «ОД-1» - «Зона делового, общественного и коммерческого назначения». Данное вкрапление создает возможность строительства объектов различного назначения среди существующей гаражной застройки, и нарушает принцип обеспечения устойчивого развития территории, а именно сохранение целостности планировочной структуры рассматриваемой территории.

Предлагается: на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 4.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 отнести рассматриваемый земельный участок к функциональной зоне транспортной инфраструктуры и к территориальной зоне «Зона

транспортной инфраструктуры», что соответствует виду разрешенного использования земельного участка и окружающей сложившейся застройке.

12. Замечание 12. На карте 6.1 «Карта использования территории» участок, ограниченный ул. Проспект Героев, зданием делового центра «Золушка» (Проспект Героев, 41), зданием развлекательного комплекса «Бездна» (проспект Героев, 33) и жилым многоквартирным домом №73 – не отнесен к каким-либо территориям, несмотря на то, что данная территория неоднократно участвовала в конкурсе на благоустройство создания комфортной городской среды и вошла в число победителей на реализацию благоустройства территории общего пользования «У Золушки» на 2026 год, также данная территория включена в список парковых рекреационных территорий общего пользования, согласно Закону Саратовской области от 21 мая 2025 года «Об иных вопросах, регулируемых правилами благоустройства территории муниципального образования Саратовской области».

Соответственно, отнесение проектом единого Документа данной территории к функциональной зоне – многофункциональная общественно-деловая зона и к территориальной зоне «ОД-1» - «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» противоречит прямому использованию общественной рекреационной территории и дает возможность с применением данных зон застроить данную территорию.

Предлагается: *на картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 4.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 отнести рассматриваемую территорию к функциональной зоне озелененных территорий общего пользования и к территориальной зоне Р-1 «Зона озелененных территорий общего пользования» для целей сохранения в данном микрорайоне парковой территории.*

13. Замечание 13. На части графических карт отсутствует обозначение мостов и путепроводов.

Предлагается: *на картах Единого документа отобразить все имеющиеся на территории города мосты и путепроводы.*

14. Замечание 14. На картах Единого документа 1.1, 1.2, 1.3, 3.0, 4.0, 7.0, 8.0, 9.0, 9.1 не обозначен в отдельную функциональную и территориальную зону объект религиозного назначения, а именно – Богословская церковь, расположенная вдоль ул. Набережная Леонова. Иные объекты религиозного назначения выделены в отдельные соответствующие функциональные и территориальные зоны.

Предлагается: на картах Единого документа отобразить в отношении объекта религиозного назначения соответствующие функциональные и территориальные зоны.

15. Замечание 15. На карте градостроительного зонирования 4.0 Единого документа не обозначены в отдельную территориальную зону улично-дорожной сети территории дорог 4Б микрорайона (территория поселка многодетных семей).

Предлагается: на карте градостроительного зонирования 4.0 Единого документа в отношении территории 4Б микрорайона (территория поселка многодетных семей) отобразить улично-дорожную сеть с обозначением соответствующей зоны.

16. Замечание 16. Исключена возможность развития туристического направления из территориальной зоны Р-1, которая предусмотрена действующими документами градостроительного зонирования. Исключен условно разрешенный вид из территориальной зоны Р-1 «Туристическое обслуживание». Он предусмотрен только зоной Р-3, однако такие зоны занимают исключительно действующие 2 профилактория.

Предлагается: в градостроительных регламентах территориальной зоны Р-1 оставить в условно разрешенных видах использования участков «Туристическое обслуживание».

17. Замечание 17. Участок к.н. 64:40:020374:22 имеет вид разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии».

Действующим генеральным планом данная территория предполагает размещение спортивного поля для школы №26, на яндекс картах там также обозначено игровое поле. Однако проектом Единого документа данная территория отнесена к функционально зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона» и к территориальной зоне «ОД-1» - «Зона делового, коммерческого и коммерческого назначения», что исключает возможность строительства на данной территории спортивного объекта.

Предлагается: применить данному участку такую функциональную и территориальную зону, которой соответствует размещение спортивного объекта для общеобразовательного учреждения.

18. Замечание 18. Действующие градостроительные регламенты территориальных зон ПЗЗ – зоны ИТ1, ИТ2, ИТ3, заменены проектом Единого документа на зону Т- «Зона транспортной инфраструктуры». Градостроительные регламенты зоны «Т» не предусматривают расположение объектов торговли ни в основных, ни в условно разрешенных видах

использования земельных участков, как это было предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково зонами ИТ1, ИТ2, ИТ3.

Предлагается: внесение изменений в текстовую часть статьи 16 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона транспортная инфраструктура» градостроительные регламенты, предусматривающие в основных или в условно разрешенных видах использования земельных участков «Магазины (4.4)», что предусмотрено действующими градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково.

19. Замечание 19. Проектом Единого документа часть земельных участков, расположенных вдоль ул. Шоссе Королёва и ул. Саратовское шоссе включены в Территорию 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 ИТ3 (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты установлены. Отсутствие градостроительных регламентов зоны «Территории улично-дорожной сети», предусмотренное проектом Единого документа в «Зоне транспортной инфраструктуры» в отношении Земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, находящегося в частной собственности повлечет ограничение прав собственников объектов недвижимости.

Предлагается: внести изменения в текстовую часть градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующим видам разрешенного использования земельных участков и объектам недвижимости, расположенных вдоль ул. Шоссе Королёва и ул. Саратовское шоссе.

20. Замечание 20. В Восточной части города Балаково предлагается развитие и проектирование огромной Жилой зоны, что отражено картой функционального зонирования (карта 3.0). Однако «Картой планируемого размещения объектов местного назначения в области социальной инфраструктуры» (Карта 1.1) размещение объектов дошкольных и образовательных учреждений не предусмотрено. А картой, которая отсутствует на официальном сайте (карта 6.0) – «Карта предложений по территориальному планированию» такие объекты предусмотрены. Таким образом, карты проекта Единого документа противоречат друг другу.

Предлагается: на «Карте планируемого размещения объектов местного назначения в области социальной инфраструктуры» (Карта 1.1) отобразить объекты социального назначения дошкольных и образовательных учреждений.

21. Замечание 21. «Картой планируемого размещения объектов местного назначения в области социальной инфраструктуры» (Карта 1.1) и «Картой предложений по территориальному планированию» (карта 6.0) на земельном участке к.н. 64:40:010315:708 отражено планируемое размещение дошкольных и общеобразовательных организаций. Однако данный участок имеет вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и не предназначен для размещения данных объектов.

Предложение: *скорректировать место размещения планируемых дошкольных и общеобразовательных организаций на данной территории вне указанного земельного участка.*

22. Замечание 22. Картами функционального и градостроительного зонирования проекта Единого документа земельный участок к.н. 64:05:010503:114 отнесен одновременно к 3-м функциональным и территориальным зонам, что противоречит требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Общие правила установления границ территориальных зон предусмотрены частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Предложение: *отнести рассматриваемый земельный участок к одной функциональной и территориальной зоне, что будет соответствовать требованиям вышеуказанного законодательства.*

23. Замечание 23. Земельные участки, расположенные вдоль ул. Шоссе Энергетиков, к.н.: 64:40:020115:530 (склады), 64:40:020115:185 (склады), 64:40:020115:67 (Под объекты материально-технического снабжения, сбыта и заготовок), 64:40:020115:69 (Склады), 64:40:020115:70 (Склады), 64:40:020115:68 (под промышленные объекты), 64:40:020115:187 (обслуживание автотранспорта), 64:40:020115:521 (Объекты дорожного сервиса (4.9.1)), 64:40:020115:190 (Объекты дорожного сервиса (4.9.1)), 64:40:020115:78 (Служебные гаражи), 64:40:020115:529 (Склады), 64:40:020115:203 (обслуживание автотранспорта), 64:40:020115:186 (обслуживание автотранспорта), 64:40:020115:232 (обслуживание автотранспорта), 64:40:020115:120 и 64:40:020115:119 и 64:40:020115:121 (земельные участки, предназначенные для размещения административных и производственных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок), согласно действующим Правилам землепользования и застройки расположены в Производственной зоне, зона инженерной и транспортной инфраструктур

(Территориальная зона П4-П5/180), что соответствует всем видам разрешенного использования указанных выше земельных участков.

Однако проектом Единого документа данные земельные участки переквалифицированы в иную зону – «ОД-1» - «Зона делового, коммерческого и коммерческого назначения», в которой не предусмотрено тех видов разрешенного использования земельных участков, к которым они принадлежат. Данная зона ОД-1 установлена для размещения объектов делового управления, культурно-досуговой, представительской, выставочно-ярмарочной, банковской и страховой деятельности, медицинских организаций, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, парков культуры и отдыха, объектов для осуществление религиозных обрядов, амбулаторного и ветеринарного обслуживания, объектов обеспечения обороны и безопасности, обеспечения внутреннего правопорядка, объектов торговли, рынков, гаражей и открытых стоянок для хранения автомобилей, объектов физической культуры и спорта, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Размещение складов, объектов обслуживания автотранспорта, производственных зданий зоной ОД-1 не предполагается. Соответственно, указанные земельные участки лишены возможности на получение разрешений на строительство, на реконструкцию существующих объектов капитального строительства.

Предложение: *отнести рассматриваемые земельные участки к той функциональной и территориальной зоне, которая будет соответствовать существующим видам разрешенного использования земельных участков либо в материалах по обоснованию обосновать изменение зон.*

24. Замечание 24. Проектом Единого документа предлагается обозначение «Зона исторической застройки».

Согласно текстовой части градостроительных регламентов - Зона исторической застройки (ОД-3) включает территории, на которых расположены объекты историко-культурного наследия, комплексы исторической застройки, памятники архитектуры, предназначенные для максимального сохранения своеобразия архитектурно-градостроительного ландшафта, архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизации и капитального ремонта, реставрации и приспособления для современного использования.

Понятие зон исторической застройки закреплено в СП 42.13330.2016 — своде правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр). Зоны (территории) исторической застройки – земли историко-культурного назначения: земли объектов культурного наследия (памятников, ансамблей, достопримечательных мест), исторических поселений, объемно-планировочная и объемно-пространственная структуры которых обладают признаками исторической и эстетической ценности.

Однако в зону исторической застройки включены и те кадастровые кварталы, земельные участки и объекты, которые не являются объектами культурного наследия, памятниками, ансамблями, достопримечательными местами. Такие зоны уже имеют свое обозначение – это «Охранная зона объекта культурного наследия» и «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности». Это зоны, в пределах которых устанавливается особый режим градостроительной деятельности. Карта 7.0. – «Карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования» наглядно показывает ограничения охранных зон объектов культурного наследия и зоны регулирования застройки, согласно которым видно, что большая часть, обозначенная как «Зона исторической застройки» таковой не является. Таким образом, включение кадастровых кварталов, которые не являются объектами культурного наследия, памятниками, ансамблями, достопримечательными местами, вводят в заблуждение, поскольку не попадают под определение исторической застройки.

Предложение: *скорректировать «Зону исторической застройки», исключив те кадастровые кварталы, на которые не распространены «Охранная зона объекта культурного наследия» и «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности».*

25. Замечание 25. Градостроительными регламентами территориальных зон, в которых предусмотрено «индивидуальное жилищное строительство (2.1)» предлагаются - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Предложение: *уточнить, что за пределами отступа 3 м запрещено строительство зданий, строений, сооружений «жилого назначения». В случае отсутствия данного уточнения, отступы по 3 метра от границы земельных участков распространяются и на хозяйственные постройки, здания, строения и сооружения, которые не являются жилыми домами, для которых, согласно п.п 7.1 п.7 СП 42.13330.2016 и п. 6.7 СП 53.13330.2019 (актуализированная редакция СНиП 30-02-97*) - Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть до других хозяйственных построек - 1 м.*

26. Замечание 26. Действующими градостроительными регламентами, согласно п.5 ст.29 Правил землепользования и застройки предусмотрено следующее:

Расстояние от лицевой границы земельного участка до зданий принимается:

- согласно утвержденному проекту планировки территории;
- кратно 3м (в случае отсутствия сложившейся линии застройки);
- по сложившейся линии застройки.

По такому принципу велась вся застройка города Балаково на протяжении регламентируемых 15ти лет.

Проектом Единого документа предлагается единственный вариант отступа от лицевой границы – 3 метра. Такой параметр создаст прецедент хаотичной застройки в тех районах, где уже сложились линии застройки либо согласно Проекту планировки (это в основном отступы от лицевой границы = 5 или 6 метров), либо по сложившейся линии застройки (это в основном отступы от лицевой границы = 3 метра или по лицевой границе земельного участка), либо кратно 3м (в случае отсутствия сложившейся линии застройки).

Предложение: оставить без изменения сложившийся принцип застройки от лицевой границы земельного участка, предусматривающий расстояние от лицевой границы земельного участка до зданий: согласно утвержденному проекту планировки территории, кратно 3м (в случае отсутствия сложившейся линии застройки) и по сложившейся линии застройки.

27. Замечание 27. Проектом Единого документа, а именно градостроительными регламентами зоны ОД-1 в основных видах разрешенного использования земельных участков предусмотрены такие виды как «Хранение автотранспорта (2.7.1)» и «Служебные гаражи (4.9)». Поскольку зона ОД-1 активно применена в проекте Единого документа и является зоной делового, коммерческого и общественного назначения, то объекты, к которым относятся «Хранение автотранспорта» и «Служебные гаражи» - неуместны по своему определению.

Предложение: исключить из зоны ОД-1 из градостроительных регламентов «Хранение автотранспорта (2.7.1)» и «Служебные гаражи (4.9)» с целью сохранения градостроительного облика существующей застройки, отвечающей общепринятым требованиям делового назначения.

Также: Исключить из условно разрешенных видов зон Ж2, ОЖ эти же виды «Хранение автотранспорта (2.7.1)» и «Служебные гаражи (4.9)» с целью сохранения градостроительного облика существующей застройки.

28. Замечание 28. Проектом Единого документа изменена зона земельных участков (к.н. 64:40:010248:39 (Земельные участки улиц, проспектов, проездов, площадей, шоссе (устройство гостевой парковки и благоустройство территории), открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей), 64:40:010248:91, 64:40:010248:93, 64:40:010248:92 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок), 64:40:020103:50 и 64:40:020103:151 (Под земли гаражей и автостоянок), 64:40:041603:15 (для размещения гаражей и автостоянок)), с зоны П4-П5 (действующая зона), в которой размещение автостоянок имело приоритет, а объекты торговли и бытового обслуживания были предоставлены в условно разрешенных видах использования, на зону ОД-1, которая в приоритетном порядке дает возможность размещения собственникам участков Торговых и иных объектов, что может неблагоприятно сказаться на изменении кол-ва автостоянок в городе, которые являются дефицитом.

Предложение: применить данным участкам такую зону, которая соответствует действующим документам Генерального плана и

Правилам землепользования и застройки МО город Балаково, функциональную зону - «Зону транспортной инфраструктуры» и территориальную зону «Зону транспортной инфраструктуры «Т».

29. Замечание 29. В томе «Материалы по обоснованию в текстовой форме» в разделе 3.2 «Исторический анализ с отображением градостроительных аспектов развития территории» не отображены градостроительные аспекты, а описаны исключительно в текстовой форме. Соответственно, предлагается: *отобразить градостроительные аспекты развития территории графически - посредством приложения, либо заменить наименование пункта 3.2., заменив слово «с отображением» на слово «с указанием».*

30. Замечание 30. Проектом Единого документа в градостроительных регламентах территориальных зон: Ж-2, ОЖ, ОД-1, ОД-2, ОД-3, П, Р-3, ГП, для таких видов разрешенного использования как «Магазины (4.1)» предусмотрен максимальный размер земельного участка = 800 м.кв. Считаю данный максимальный размер земельного участка крайне малым, поскольку даже для ИЖС максимальный размер участка составляет 1300 м.кв. Принимая во внимание остальные представленные виды разрешенного использования территориальных зон, в которых максимальный размер земельных участков в основном не подлежит установлению, Предлагается: *в указанных территориальных зонах, для вида разрешенного использования земельных участков «Магазины (4.4)» - максимальный размер земельного участка изменить на «не подлежит установлению».*

31. Замечание 31. Проектом Единого документа в градостроительных регламентах всех территориальных зон не установлен минимальный % застройки земельных участков. Отсутствие в регламенте данного показателя приводит к невозможности аргументировать органами местного самоуправления при выкупе земельного участка соразмерность или несоразмерность выполненной застройки. Предлагается: *в градостроительных регламентах установить минимальный % застройки земельных участков.*

32. Замечание 32. Графической частью действующих Правил землепользования и застройки существующие объекты Причалной стенки в 6 мкрн и на Новой пристани по ул. Коммунистическая выделены в отдельную функциональную «зону инженерно-транспортных объектов», а в территориальной зоне – в ИТ1 - «Зона объектов внешнего транспорта». Проектом Единого документа такой вид разрешенного использования, как «Причалы для маломерных судов (5.4)» отнесены к территориальной зоне «Т».

Предлагается: рассмотреть вопрос о целесообразности обозначения существующих причальных стен к территориальной зоне «Т» в графической части карты градостроительного зонирования.

33. Замечание 33. Отсутствует Обоснование принятых цветовых решений по АГО.

34. Замечание 34. Предусмотреть Требования к архитектурно градостроительному облику по ул. Академика Жук.

35. Замечание 35. Кварталы, поименованные территориальной зоной ОЖ, ограниченные улицами Ак. Жук и ул. Титова привести в соответствие с существующими действующими Правилами землепользования и застройки, применив зону «Ж2»

36. Замечание 36. Требованиями к архитектурно градостроительному облику зон АГЗ-1, АГЗ-2, АГЗ-3, АГЗ-4 - предусмотрены выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - ступеней и приямков – а именно - в случае размещения входных групп в зоне тротуаров улично-дорожной сети с минимальной нормативной шириной тротуара элементы входной группы (ступени, пандусы, крыльцо, озеленение) допускается выносить на прилегающий тротуар не более чем на 0,5 м.

Предлагается: исключить данный пункт из всех зон.

37. Замечание 37. В порядке применения и внесения изменений в п.8 статьи 3 – предусмотрено размещение антенно-мачтовых сооружений без отдельных указаний в градостроительном регламенте в любой территориальной зоне.

Предлагается: из п.8 исключить возможность размещения антенно-мачтовых сооружений без отдельных указаний в градостроительном регламенте в любой территориальной зоне. Рассмотреть варианты согласования данных сооружений с учетом градостроительной ситуации, архитектурного облика, вне жилых зон.

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2 л. в 1 экз.



10.11.2025

Кондрашова И.В.