

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

Участник общественных обсуждений:

Костарев Игорь Александрович,
собственник объекта недвижимости к.н.
64:40:020212:1548, арендатор з/у
к.н. 64:40:020212:637

74-ЕД
5.11.2025

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 правесобственности объекта недвижимости – здание автомойки (к.н. 64:40:020212:1548) и арендатора земельного участка с кадастровым номером 64:40:020212:637, площадью 710 кв. метров, с видом разрешенного использования «для размещения объектов бытового обслуживания (для размещения автомобильной мойки)», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, Балаковский муниципальный район, муниципальное образование город Балаково, город Балаково, улица Саратовское шоссе, 71/2 (далее – Земельный участок).

Использование Земельного участка осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией объекта – автомобильной мойки. 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 дорожного сервиса и возможной его реконструкцией

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с существующим видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:020212:637, 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. 64:40:020212:637 и объект недвижимости – здание автомойки (к.н.64:40:020212:1548), 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. 64:40:020212:637 и объекту недвижимости – зданию автомойки (к.н. 64:40:020212:1548), 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 аренды 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. 64:40:020212:637 и объект недвижимости – здание автомойки (к.н. 64:40:020212:1548), 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. 64:40:020212:637 и объекту недвижимости – зданию автомойки (к.н. 64:40:020212:1548), что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект недвижимости на 7 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.

«05» ноября 2025 г.



(Костарев И.А.)