

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

Участник общественных обсуждений:

директор ООО «Оптим» - Кискин

Глеб Михайлович, собственник з/у к.н. 64:40:020104:3652

Юридический адрес ООО «Оптим»:

413859, Саратовская область, город Балаково, ул. Шевченко, д.44

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 земельного участка с кадастровым номером 64:40:020104:3652, площадью 5312 кв. метров, с видом разрешенного использования «Земельные участки под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная Леонова, д 54/2 (далее – Земельный участок).

Использование Земельного участка планируется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией объекта туристического обслуживания, соответствующего условному виду разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание (5.2.1)», предусмотренному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 октября 2020 года № П/0412. Данный вид разрешенного использования предусмотрен существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка. По данному вопросу, я как собственник земельного участка, обращался в адрес комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки

территории муниципального образования «Город Саратов» и территорий муниципальных образований, входящих в состав Энгельсского муниципального района, Балаковского муниципального района по вопросу получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в отношении земельного участка с целью изменения с основного вида разрешенного использования земельного участка «Земельные участки под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания» на условно разрешенный вид «Туристическое обслуживание (5.2.1)» и дальнейшей организации на данном участке кемпинга и домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению. (Приложение 1 – «Эскизный проект территории»).

Приложение 1 – «Эскизный проект территории»

Однако Комиссия отказала в выдаче разрешения на основании наличия на земельном участке сети теплотрассы, несмотря на то, что в Комиссию предоставлялась схема ограничений земельного участка с размещением объектов, в котором обозначено место размещения объектов, минуя охранную зону теплосети. (Приложение 2 – «Схема ограничений земельного участка»)

Приложение 2 – «Схема ограничений земельного участка»

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок отнесен к функциональной зоне «Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)».

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме «Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» - предназначены для организации: отдыха населения; парков, садов, скверов, бульваров, набережных; физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан в зеленом окружении и создания благоприятной среды в застройке.

Картой градостроительного зонирования проекта Единого документа Земельный участок отнесен к территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1).

Согласно статье 19 градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1) не предусматривает расположение «Туристического обслуживания» в условно разрешенных видах использования земельных участков, как это было предусмотрено градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки МО город Балаково на рассматриваемой территории зоны Р1, и как это

предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)».

Отсутствие возможности расположения объектов туристического обслуживания в условно разрешенных видах использования земельных участков в территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1), как это было предусмотрено градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки МО город Балаково на рассматриваемой территории, и как это предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельного участка, находящегося в частной собственности участника общественных обсуждений, 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 размещения объектов туристического обслуживания.

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с планируемым видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:020104:3652 (о чем сообщалось Комиссии), участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в текстовую часть статьи 19 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1) градостроительные регламенты, предусматривающие в условно разрешенных видах использования земельных участков - «Туристическое обслуживание (5.2.1)», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме и что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки МО город Балаково на рассматриваемой территории.

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 Земельный участок и направлено на исключение ограничения прав на осуществление в его границах градостроительной деятельности, связанной с реализацией развития туристического направления;

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 Единого документа функциональной зоны «Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» и территориальной зоны «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1).

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 текстовую часть статьи 19 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» (Р-1) градостроительные регламенты, предусматривающие в условно разрешенных видах использования земельных участков - «Туристическое обслуживание (5.2.1)», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме и что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки МО город Балаково на рассматриваемой территории.

Также сообщаю что согласно Постановления Правительства Саратовской области от 11.04.2023 года № 320-П развитие туризма в Саратовской области является приоритетным направлением, что также указывает на необходимость предусмотреть в условно разрешенных видах использования земельных участков - «Туристическое обслуживание (5.2.1)»

Приложение:

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

«05» ноября 2025 г.

