

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

Участник общественных обсуждений:
Рамих Максим Олегович.

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 принадлежащему участнику общественных обсуждений на праве собственности объекту недвижимости – здание торгово-выставочного комплекса кадастровый номер 64:10:010238:1119, объект дорожного сервиса кадастровый номер 64:40:010238:4702, здание автомойки кадастровый номер 64:41:0000000:2875 и собственности земельных участков с видом разрешенного использования (для размещения данных объектов) кадастровый номер 64:40:010238:87, площадью 400 кв. метров, расположенного по адресу: Россия, Саратовская область, город Балаково, улица 60 лет СССР 32/1, кадастровый номер 64:40:010238:119, площадью 499 кв. метров, расположенного по адресу: Россия, Саратовская область, город Балаково, улица 60 лет СССР 32, кадастровый номер 64:40:010238:4723, площадью 2084 кв. метров, расположенного по адресу: Саратовская область, город Балаково, улица Академика Королева з/у 7, с видом разрешенного использования для размещения объектов дорожного сервиса, торговли (далее – Земельные участки).

Использование Земельных участков осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией объекта – согласно виду разрешенного использования, торговли и объектов дорожного сервиса, предусмотрен существующими документами

Вх. 106-89
17.11.2025

территориального планирования и градостроительного зонирования существующей зоны ИТЗ в качестве основного вида использования земельных участков.

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 города Балаково, относят рассматриваемый земельный участок к зоне ИТЗ (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты установлены, а так же 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, находящиеся в собственности участника общественных обсуждений, в случае утверждения проекта Единого документа и вступление 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 земельных участков - кадастровые номера: 64:40:010238:87; 64:40:010238:4723; 64:40:010238:119, участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположены земельные участки 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 территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующему виду разрешенного использования земельных участков кадастровые номера: 64:40:010238:87; 64:40:010238:4723; 64:40:010238:119 и объекты недвижимости – здания кадастровые номера: 64:40:010238:4119; 64:40:010238:4702; 64:41:000000:2875, 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 Правительством Российской Федерации от 29 июля 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 земельных участках;

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 являющемуся территорией общего пользования, поименованной пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что исключает ограничение права 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 расположены земельные участки 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, примененного территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующему виду разрешенного использования земельных участков кадастровые номера: - 64:40:010238:87; 64:40:010238:4723; 64:40:010238:119 и объекты недвижимости – здания кадастровые номера: 64:40:010238:4119; 64:40:010238:4702; 64:41:0000000:2875, 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 земельные участки и объекты недвижимости на ___ листах в 1 экземпляре;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 1 листе в 1 экземпляре.

«14» ноября 2025 год



(М.О. Рамных)