

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

Участник общественных обсуждений:

Сечинский Леонид Львович собственник з/у

к.н. 64:40:020401:3478

75 - ЭД

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 праве собственности земельного участка с кадастровым номером 64:40:020401:3478, площадью 1863 кв. метров, с видом разрешенного использования «Под объекты коммунального хозяйства, расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балаково, ул. Вокзальная, район 1 микрорайона (далее – Земельный участок).

Использование Земельного участка планируется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией торгового объекта, магазина, соответствующего виду разрешенного использования земельного участка «Магазина» (код 4), 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, неоднократно 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 «Под объекты коммунального хозяйства» на условно разрешенный вид «магазины (4.4)» и дальнейшей реконструкции объекта (подкачивающая насосная), расположенного на земельном участке под здание магазина в связи с утратой функции здания как насосной.

Хочу обратить Ваше внимание, что рассматриваемая территория утратила функции коммунального обслуживания, поскольку и земельные участки и объекты капитального строительства не используются по прошлому коммунальному назначению, а используются собственниками в рамках осуществления предпринимательской деятельности.

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 Единого документа Земельный участок отнесен к территориальной зоне «Зона транспортной инфраструктуры».

Согласно статье 16 градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «Зона транспортной инфраструктуры» не предусматривает расположение объектов торговли в условно разрешенных видах использования земельных участков, как это было предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года на рассматриваемой территории. ~~както~~ предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Отсутствие возможности расположения объектов торговли в условно разрешенных видах использования земельных участков в территориальной зоне «Зона транспортной инфраструктуры», как это было предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года на рассматриваемой территории ~~както~~ предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры», 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 строительства Объектов торгового назначения (магазины).

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с планируемым видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:020401:3478 (о чем неоднократно сообщалось Комиссии), участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в текстовую часть статьи 16 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона транспортной инфраструктуры» градостроительные регламенты, предусматривающие в условно разрешенных видах использования земельных участков - «Магазины (4.4)», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры» и что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года 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 планируемой реконструкцией объекта собственника;

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 транспортной инфраструктуры» и территориальной зоны «Зона транспортной инфраструктуры».

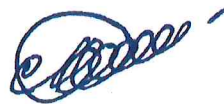
На основании изложенного и в соответствии с нормами подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпункта «а» пункта 15, подпункта «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения единого документа, предлагаю внести в проект Единого документа изменения:

- внесение изменений в текстовую часть статьи 16 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Транспортная инфраструктура» градостроительные регламенты, предусматривающие в условно разрешенных видах использования земельных участков «Магазины (4.4)», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры» и что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года на рассматриваемой территории.

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты недвижимости на 13 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.

«05» ноября 2025 г.



_____(Сечинский Л.Л.)