

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

Участник общественных обсуждений:

ООО «Исток»,

арендатор земельного участка

к.н.: 64:05:010503:114

ИНН 6439094119, КПП 643901001

адрес: г.Балаково, ул. Степная, д. 68, к.41

тел. +79270542256,

эл.почта: ekopromlizing@mail.ru

17.11.2025 г № 17/11-1

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 аренды земельного участка с кадастровым номером: 64:05:010503:114, площадью 40 000 кв. с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования», расположенных по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, напротив 11-го микрорайона (далее – Земельный участок).

Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок отнесен одновременно к 3-м функциональным зонам, что противоречит требованиям земельного и градостроительного законодательства.

В силу норм Градостроительного Кодекса РФ – карта градостроительного зонирования должна соответствовать карте функционального зонирования (п.п.2 п.1 ст. 34 ГрК РФ), т.е. территориальные зоны устанавливаются с учетом функциональных зон. Соответственно, с учетом норм закона, ситуация, при которой карта градостроительного зонирования и функционального зонирования не соответствуют друг другу, должна быть исключена.

Функциональное зонирование, установленное Генеральным планом, в данном случае – картой функционального зонирования, является основанием для

Вх. 112-80
14.11.2025

градостроительного зонирования, отраженного в карте градостроительного зонирования. Виды территориальных зон в карте градостроительного зонирования, прямо установленные в ст. 35 ГрК РФ, уточняют содержание документов территориального планирования, т.е. Генерального плана и направлены на закрепление правового режима использования земельных участков. Судебная практика Верховного Суда определяет: «Из системного толкования пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, пункта 2 части 1 статьи 34 и части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам. Следовательно, нахождение земельного участка согласно генеральному плану, а именно картой функционального зонирования муниципального образования одновременно в двух функциональных зонах не позволяет при установлении территориальных зон соблюсти требование принадлежности земельного участка только к одной территориальной зоне (часть 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и установить единый Градостроительный регламент в отношении такого земельного участка».

Верховный Суд отмечает, что территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования, к которым относится генеральный план, в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

Таким образом, в целях соблюдения принципа соответствия Правил землепользования и застройки Генеральному плану в силу требований п.3 ст.9, п.п. 9-10 ст.31, п.п.2 п.1 ст.34 Градостроительного Кодекса РФ, расположение земельного участка в нескольких функциональных зонах по Генеральному плану рассматривается судами в качестве грубого нарушения градостроительного законодательства.

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:

- отнести земельные участки с кадастровыми номерами: 64:05:010503:114, 64:05:010503:76 к одной территориальной зоне каждый.

Приложение:

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



Директор ООО «Исток»

Карпочева М.П.