

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

Участник общественных обсуждений:
Черепинский Иван Васильевич

Вх 95-68
14.11.2025

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 объекта недвижимости - к.н. 64:40:020102:2873 – объект незавершенного строительства, приобретенный у администрации в 2021 году в границах земельного участка к.н. 64:40:020102:42 с видом разрешенного использования «Под объекты торговли» по адресу: Саратовская область, г Балаково, ул Набережная Леонова, д 54/1.

Использование объекта планируется собственником объекта при завершении строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка - «Под объекты торговли».

Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок теперь отнесен к функциональной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования».

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

Согласно статье 19 градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «Зона озелененных территорий общего пользования» не предусматривает расположение «объектов торговли» - ни в

основных, ни в условно разрешенных видах использования земельных участков, что делает невозможным даже завершение строительства моего объекта на данном участке, несмотря на то, что ранее данный земельный участок был сформирован в зоне Р1 с видом разрешенного использования земельного участка - «Под объекты торговли».

Поскольку данный объект является предметом судебных разбирательств с органом местного самоуправления, считаю факт отсутствия вида разрешенного использования, соответствующий объектам торговли, что является таковым на момент разработки Единого документа, спланированным действием со стороны органа местного самоуправления.

Такое несоответствие существующего земельного участка с фактическим видом разрешенного использования в границах зоны Р1 и проекта Единого документа при фактическом наличии объектов на земельном участке - в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника объекта недвижимости, деятельность которых была направлена при покупке объекта на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности, связанной с реализацией объекта торговли.

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:

- внести изменения в текстовую часть статьи 19 градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» - градостроительные регламенты, предусматривающие в основных или условно разрешенных видах использования земельных участков - «магазины (4.4)»,

либо

- отнести указанный выше земельный участок к той территориальной зоне, которой будет соответствовать существующий вид разрешенного использования земельного участка, как это предусмотрено п.2 ст.36 Градостроительного Кодекса РФ.

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных — 1 лист;
2. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости на 6 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2л. в 1 экз.

«14» ноября 2025 г.



(Черепинский И.В.)