

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

Участник общественных обсуждений

Киракосян Гарик Араратович, собственник з/у к.н. 64:40:020101:781

77-ED

5.11.2025

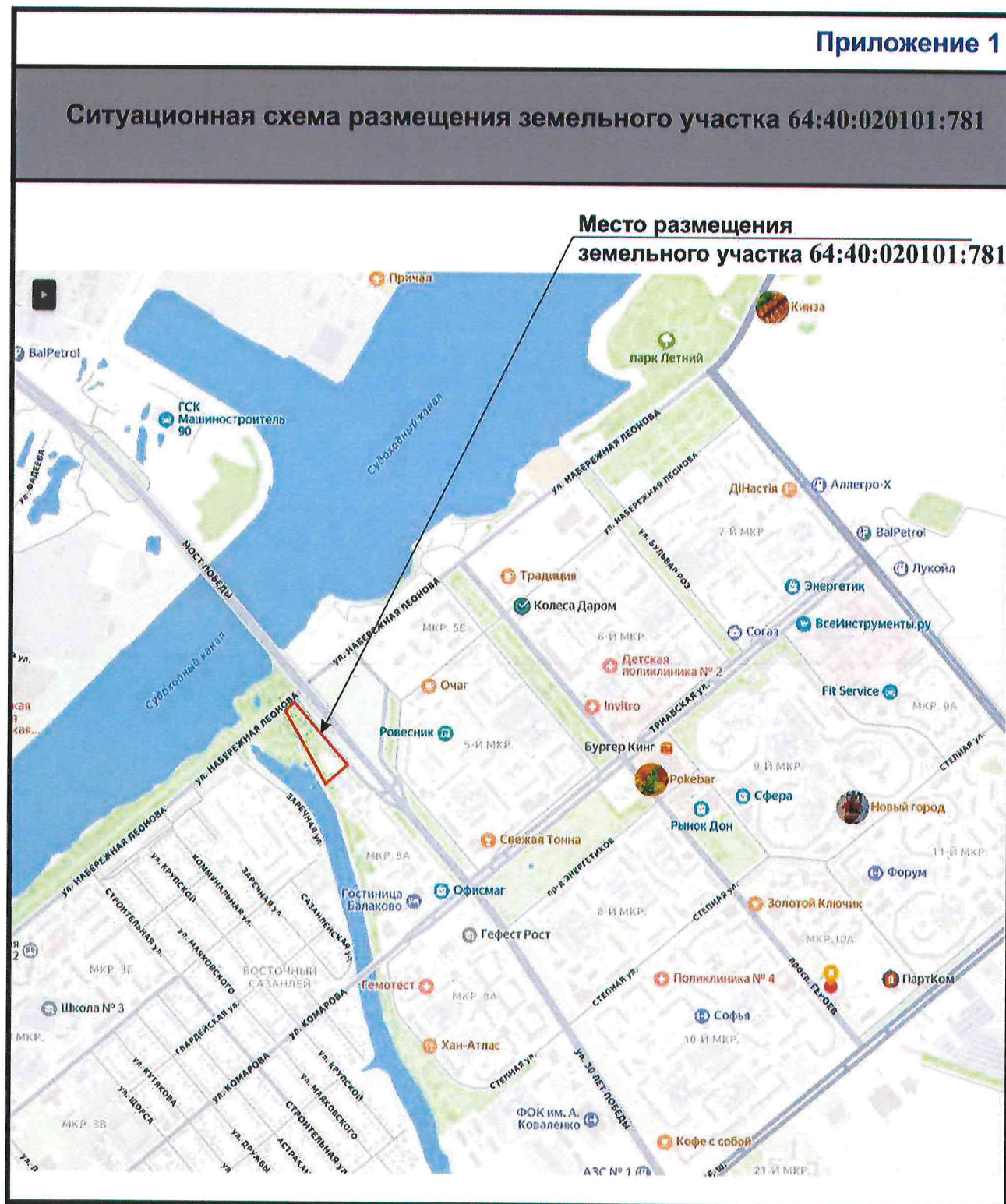
ЗАМЕЧАНИЯ

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), предлагаются следующие изменения в отношении территориального планирования и градостроительного зонирования принадлежащего участнику общественных обсуждений на праве собственности земельного участка кадастровым номером 64:40:020101:781, площадью 14 446 кв. метров, с видом разрешенного использования «земельные участки под игровыми комплексами, аттракционами, зеленые насаждения общего пользования», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, 5 А микрорайон, в районе пересечения ул. Набережная Леонова и ул. 30 лет Победы (далее – Земельный участок) *(Приложение 1 – «Ситуационная схема размещения земельного участка 64:40:020101:781»).*

**Приложение 1 – «Ситуационная схема размещения земельного участка
64:40:020101:781»**



Использование Земельного участка планируется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей жилищного строительства (далее – Проект жилищного строительства) *(Приложение 2 – «Схема планировочной организации земельного участка. Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома»* , соответствующего виду разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» (допускает: «Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и

детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома»), предусмотренному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 октября 2020 года № П/0412.

Приложение 2 – «Схема планировочной организации земельного участка. Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома»







Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома



Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома



№ п/п	Наименование показателя и единица измерения показателя	Значение показателя	
		окончательное (не изменяемые)	предварительное (до выполнения архитектурно- строительного проектирования и

			экспертизы проектной документации;
1.	Площадь Земельного участка (кв. метров)	14 446	-
2.	Допустимая в случае отнесения Земельного участка к территориальной зоне «Ж 2 – многоэтажная (от 6 этажей и выше) жилая застройка (кв. метров; с учетом установленной площади застройки не более 40 %)	5778,4 (40%)	
3.	Площадь застройки (кв. метров)		3690 (26%)
4.	Предельное кол-во этажей	10	-
5.	Количество корпусов объекта (единиц)	-	3
6.	Общая площадь жилых помещений (кв. метров)		6615
7.	Количество квартир всего (единиц)	-	107
8.	1-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	19/854
9.	2-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	44/2331
10.	3-комнатные квартиры (шт/кв.метров)	-	44/3430
11.	Площадь нежилых помещений (кв. метров)	-	700
12.	Общая численность проживающих в квартирах из расчета не менее 33 кв. метров на человека ¹	-	200
13.	Количество мест размещения транспортных средств в границах Земельного участка для стандартного жилья (до 100 кв. метров) ²	-	129
14.	Расчетная потребность в местах в дошкольных образовательных организациях ³	-	20
15.	Фактический радиус территориальной доступности дошкольных образовательных организаций и количество свободных мест в них (метров / мест) ⁴	Детский сад № 61 Гномик (МАДОУ детский сад № 8 (корпус по ул.30 лет Победы): 295 метров ⁵ / 55 свободных мест на 01.09.2025	-
16.	Расчётная потребность в местах в общеобразовательных организациях ⁶	-	36
17.	Фактический радиус территориальной доступности общеобразовательных организаций и количество свободных мест в них (метров / мест) ⁷	средняя общеобразовательная школа № 16: 499 метров ⁸ / 82 свободных места на 01.09.2025 Основная общеобразовательная школа № 10 имени майора В.В.	-

		Малярова: 373 метра ⁸ / 210 свободных мест на 01.09.2025	
18.	Количество мест размещения транспортных средств в границах Земельного участка для коммерческих-деловых центров, офисных помещений, размещаемых во встроенно-пристроенных нежилых помещениях ⁹	-	12

¹ - значения приведены на основе норматива общей площади жилого помещения на человека (33 кв. метра), предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

² показатель рассчитан в соответствии с решением Совета муниципального образования город Балаково от 24 сентября 2010 года № 210 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково» (в ред. решения от 23.12.2022 г. № 321) (1,2 машино-места на квартиру, соответствующую по уровню комфорта стандартному жилью);

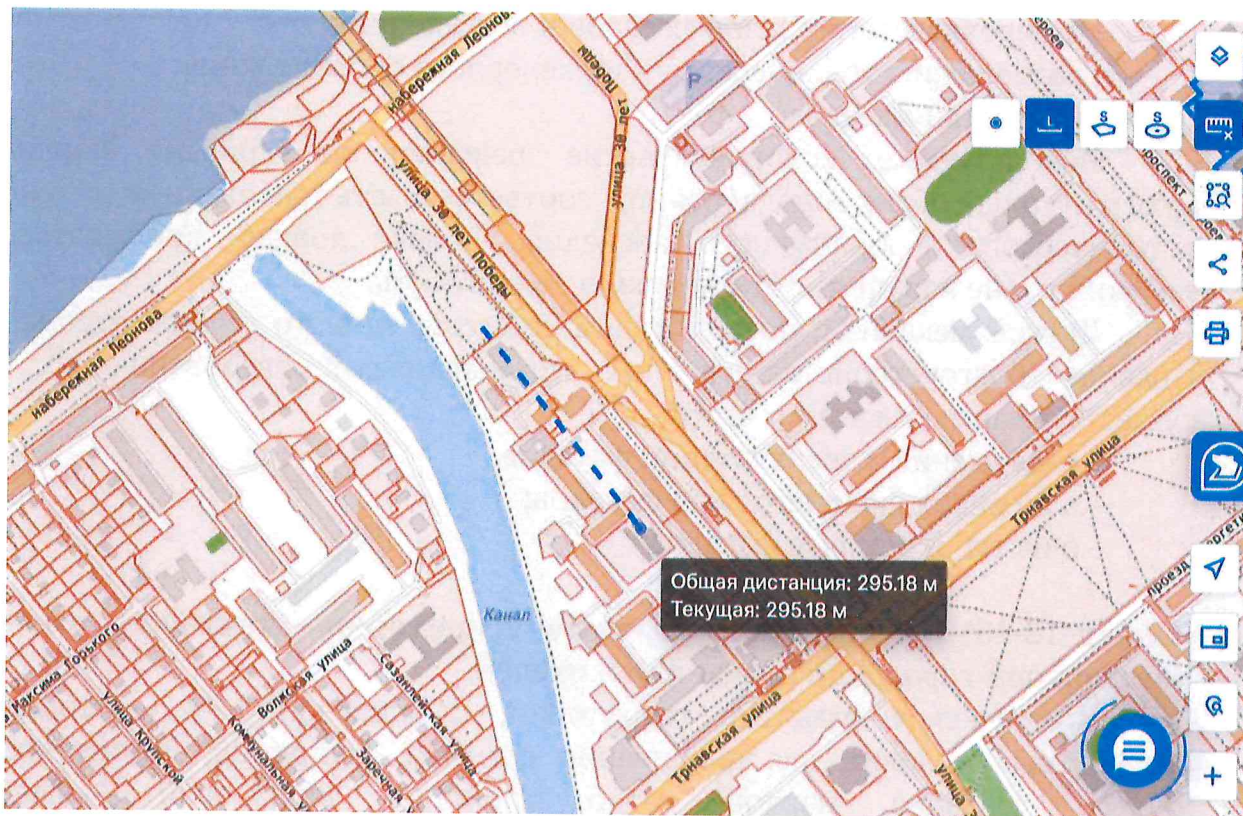
³ - в соответствии с Приложением № 2 к Местным нормативам градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденным решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022), и пунктом 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), нормы обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания следует принимать в соответствии с приложением «Д» СП 42.13333.2016. Согласно Таблице Д.1 СП 42.13333.2016 обеспеченность дошкольными образовательными организациями «устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%. В поселениях-новостройках при отсутствии данных по демографии следует принимать до 180 мест на 1 тыс. чел.; при этом на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.». На основании приведенных норм и отсутствия данных по демографии, расчетная потребность в местах в дошкольных образовательных организациях принята из расчета не более 100 мест на 1 тыс. человек, что с учетом предварительной численности жильцов составит 20 человек.

⁴ - согласно пункту 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного образования, до жилых зданий должно быть не более 300 м. Таблицей 6.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково,

утвержденных решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022) – радиусы территориальной доступности составляют для зоны многоквартирной и малоэтажной жилой застройки (300 метров), зоны индивидуальной жилой застройки (500 метров) и поселков (500 метров). -

⁵ графическое отображение расстояний до дошкольных образовательных организаций:

расстояние до Детского сада № 61 «Гномик» (МАДОУ детский сад № 8 (корпус по ул.30 лет Победы):



⁶ - в соответствии с Приложением № 2 к Местным нормативам градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково, утвержденным решением Совета муниципального образования г. Балаково от 24.09.2010 № 210 (ред. от 23.12.2022), и пунктом 2.2.4 региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденных постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П (ред. от 12.05.2025), нормы обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания следует принимать в соответствии с приложением «Д» СП 42.13333.2016. Согласно Таблице Д.1 СП 42.13333.2016 обеспеченность общеобразовательными организациями «следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей начальным общим и основным общим образованием (I - IX классы) и до 75% детей - средним общим образованием (X - XI классы) при обучении в одну смену. В поселениях-новостройках необходимо принимать не менее 180 мест на 1 тыс. чел.». На основании приведенных норм расчетная потребность в местах в дошкольных

Приложение № 3 «фрагмент карты функциональных зон проекта Единого документа»

Приложение 3

Фрагмент карты функциональных зон проекта Единого документа

проект Единого документа
(Фрагмент карты функциональных зон)



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Существующий Планируемый



Жилые зоны



Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

НСПД

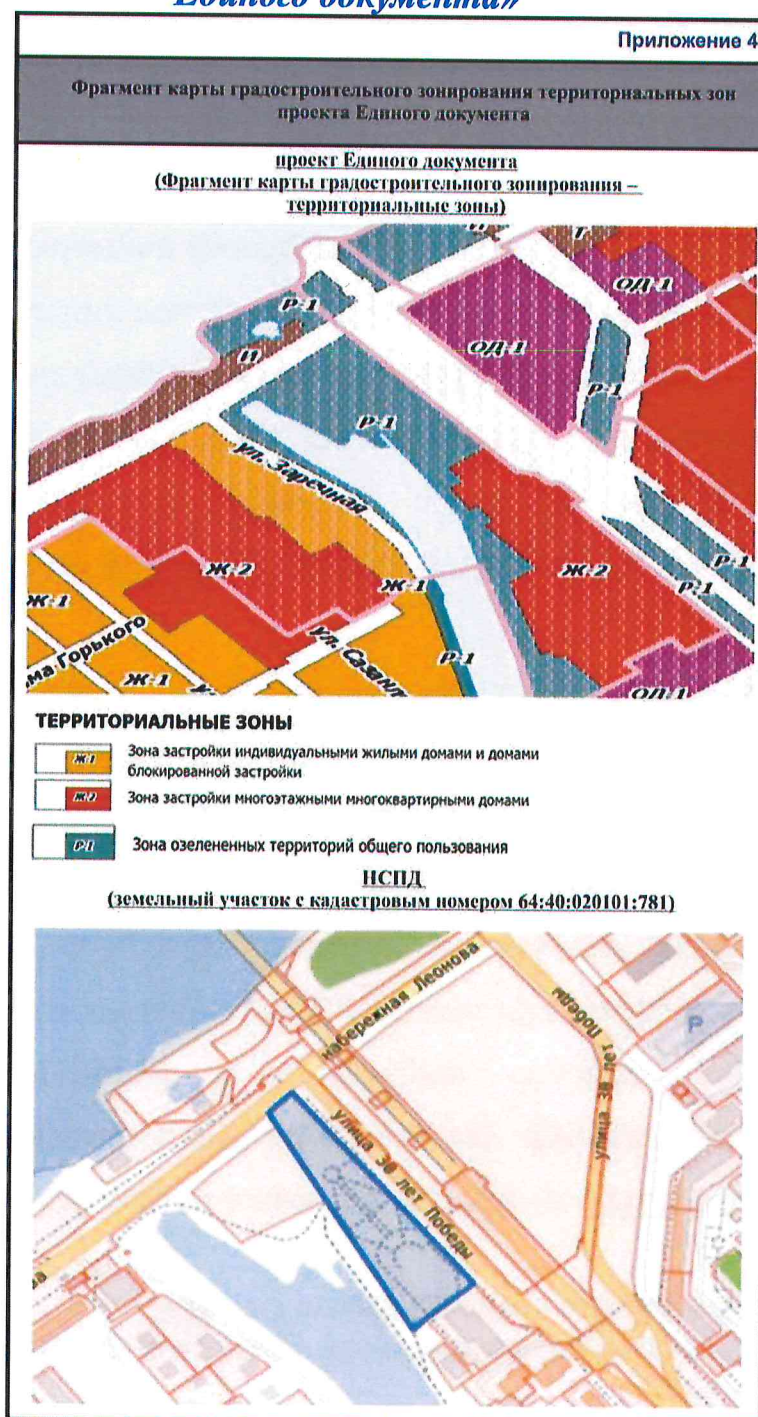
(земельный участок с кадастровым номером 64:40:020101:781)



Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса, набережные) представляет собой озелененные территории общего пользования в пределах городского поселения, предназначенные 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 «Р1 Зона озелененных территорий общего пользования» (*Приложение № 4 «Фрагмент карты территориальных зон проекта Единого документа»*).

Приложение № 4 «Фрагмент карты территориальных зон проекта Единого документа»



Согласно статье 19 градостроительного регламента проекта Единого документа территориальная зона «Р1 Зона озелененных территорий общего пользования» не предусматривает в качестве основного или условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)»

Таким образом, предусмотренное проектом Единого документа в отношении Земельного участка, находящегося в частной собственности участника общественных обсуждений, функциональное зонирование и градостроительное зонирование в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу повлечет ограничение прав собственника земельного участка - на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности, связанной с реализацией Проекта жилищного строительства.

Для реализации Проекта жилищного строительства участником общественных обсуждений предлагается внесение изменений в проект Единого документа в части отнесения Земельного участка к функциональной зоне «Жилая зона» и территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами», направленное на достижение целей:

- повышения эффективности использования территории за счет вовлечения Земельного участка в жилищное строительство с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)»;

- увеличения объемов поступления налоговых доходов в бюджеты различных уровней, включая бюджет Саратовской области (по налогу на имущество организаций) и местный бюджет муниципального образования город Балаково (по налогу на имущество физических лиц), в рамках приобретения прав и последующего использования планируемых к строительству жилых и нежилых помещений;

- увеличения объемов жилищного строительства и обеспечение достижения целевых показателей по вводу жилья на территории Саратовской области в период с 2018 г. по 2030 г., установленных Приложением № 3 к паспорту федерального проекта «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни», утвержденного протоколом заочного голосования членов президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 20.12.2024 № 12пр (письмо Минстроя России от 22.05.2025 № 14273-ОГ/06 по вопросу сроков реализации федеральных проектов «Формирование комфортной городской среды» и «Жилье»);

- достижения значений показателя по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, установленных пунктом 13 Перечня показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов Российской Федерации и деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации, утвержденного указом Президента Российской Федерации от 28 ноября 2024 года № 1014;

- повышения обеспеченности жильем граждан, проживающих на территории муниципального образования город Балаково (увеличение площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя муниципального

образования город Балаково и Саратовской области в целом и улучшение их жилищных условий.

Предлагаемое участником общественных обсуждений внесение изменений в проект Единого документа в части отнесения Земельного участка к функциональной зоне «Жилая зона» и территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами»:

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 (*Приложение № 5 сведения Единого государственного реестра недвижимости и федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru/>) о зонах с особыми условиями использования территории*) для целей осуществления жилищного 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 Проекта жилищного строительства;

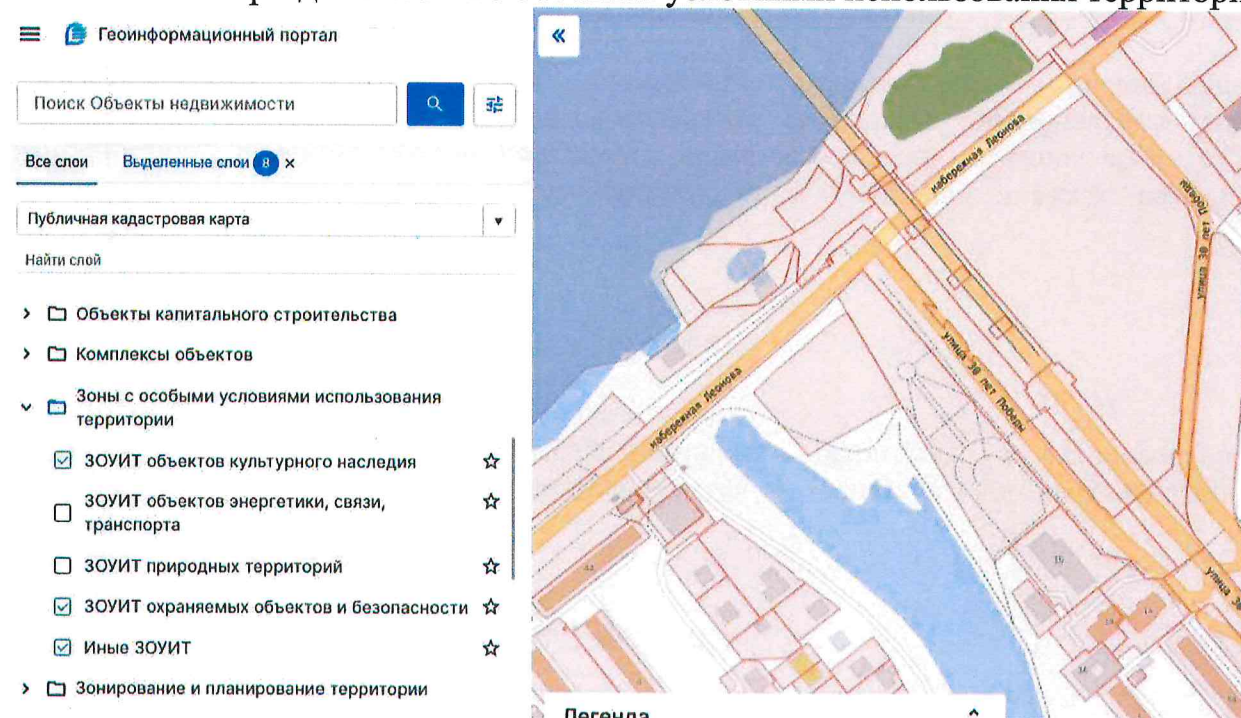
6) не повлечет ограничения в реализации на территории муниципального образования город Балаково мероприятий по строительству (реконструкции) объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, предусмотренных документами территориального планирования, включая Генеральный план, а также программами комплексного развития объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

7) 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 озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (существующая)» и территориальной зоны «Р1 Зона озелененных территорий общего пользования».

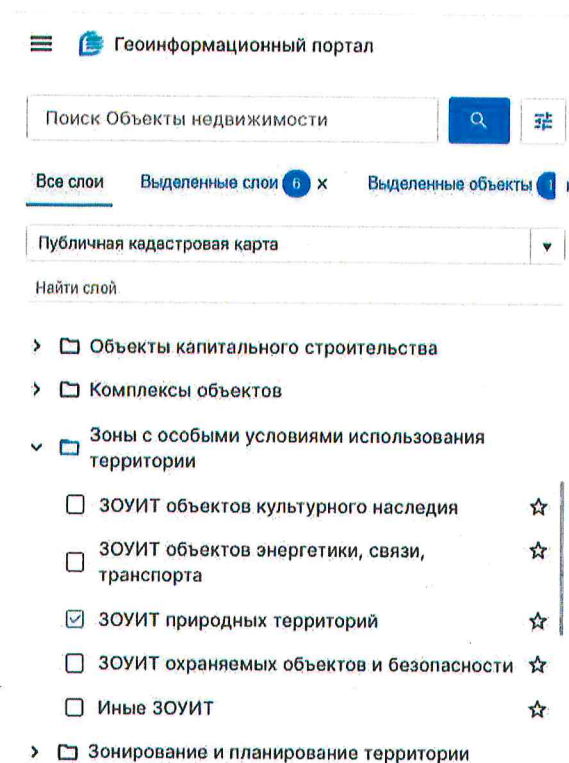
Приложение № 5 «Сведения Единого государственного реестра недвижимости и федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru/>) о зонах с особыми условиям использования территории»

По данным Единого государственного реестра недвижимости и федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru/>), зоны с особыми условиям использования территории (исключающие архитектурно-строительное проектирование и строительство многоквартирного жилого дома на основе проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы) отсутствуют и не повлекут ограничений в реализации предлагаемых изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки (согласно части 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости):

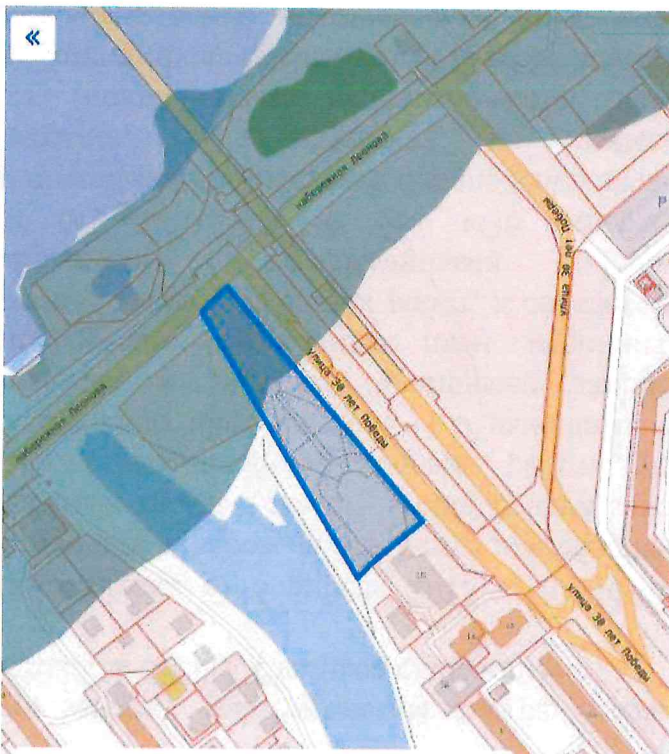
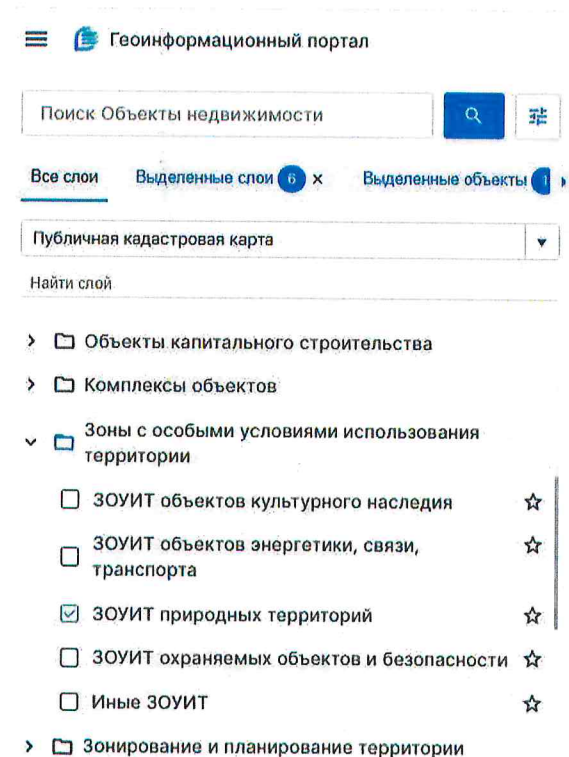
- в части раздела «Зоны с особыми условиями использования территории»:



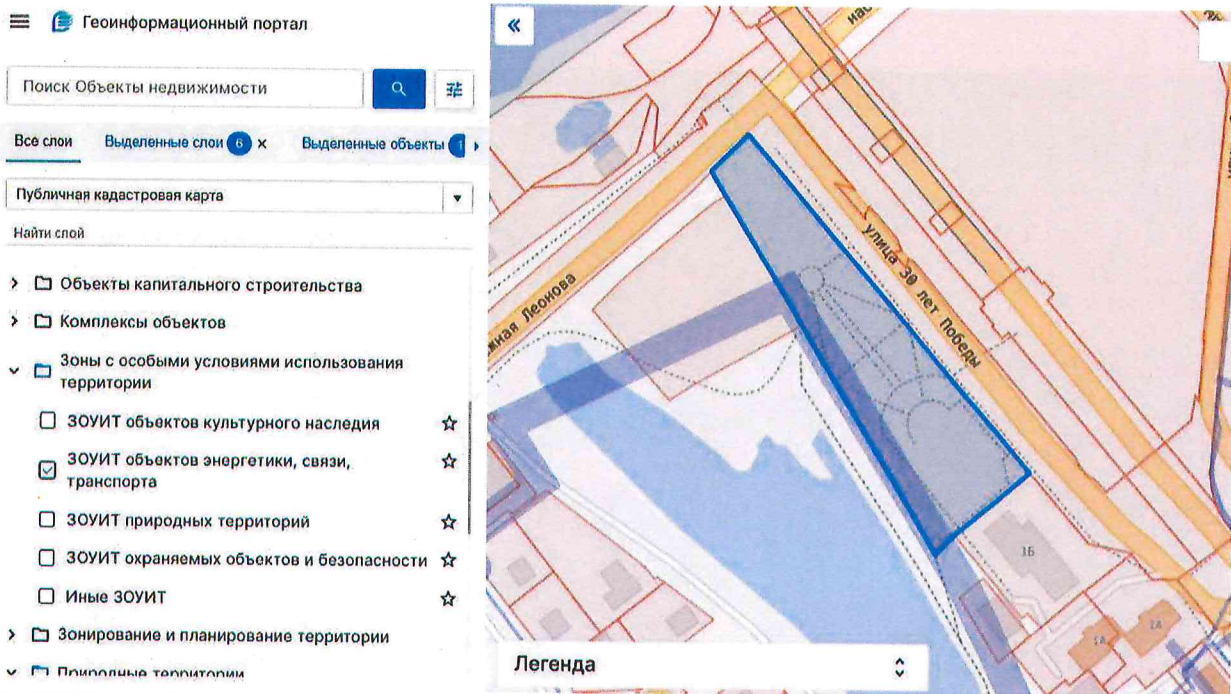
(ограничения отсутствуют)



(ЗООИТ Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища, расположенной на территории муниципального образования г. Балаково Саратовской ; области Реестровый номер границы в ЕГРН 64:40-6.23)

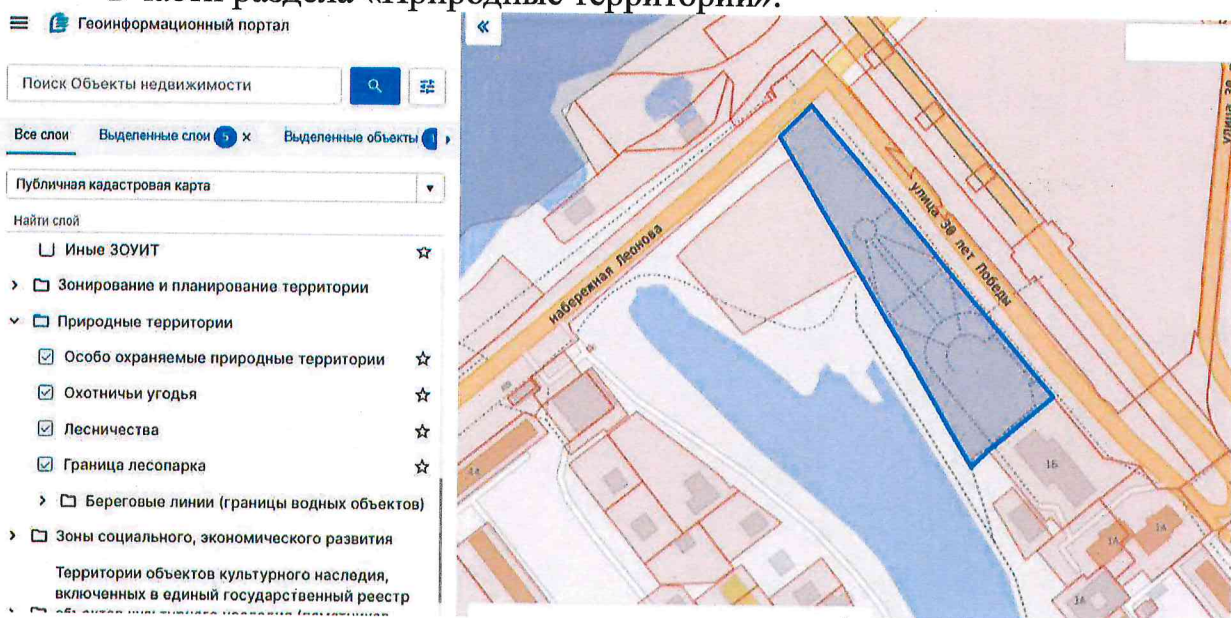


(ЗООИТ Часть прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенной на территории муниципального образования г. Балаково Саратовской области; Реестровый номер границы в ЕГРН 64:40-6.83)



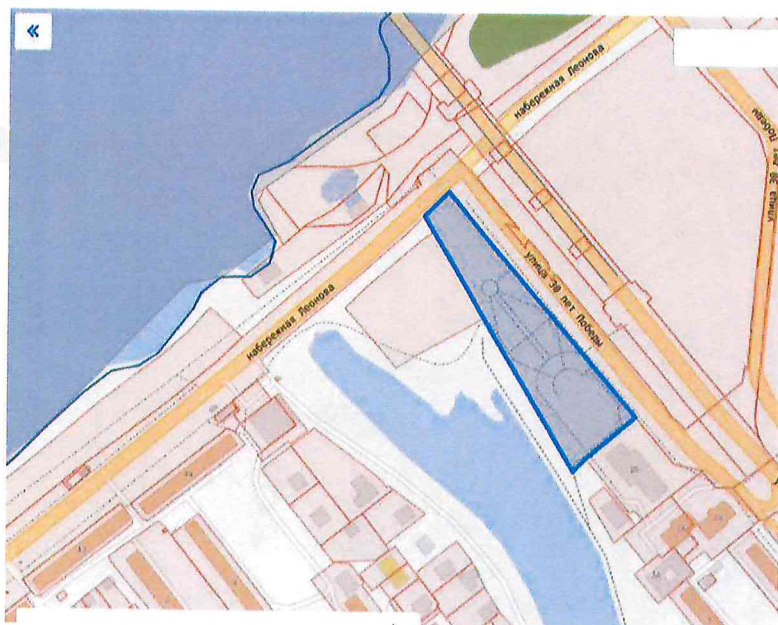
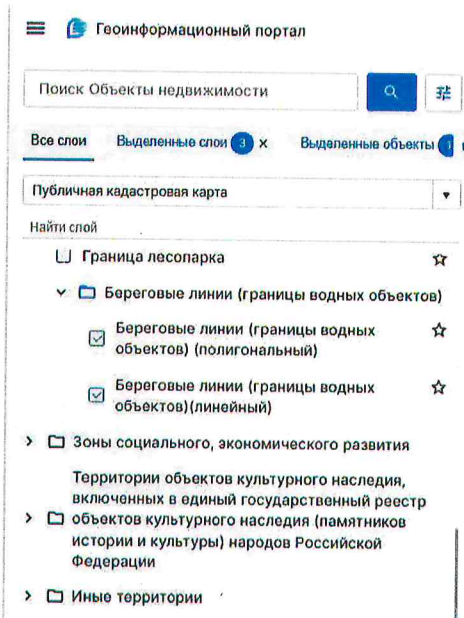
(ЗОУИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: электросетевого комплекса Ф-6, класс напряжения 10 кВ, одноцепная, способ прокладки воздушная и кабельная линии, провод неизолированный, проход через канал, длина ВЛ-общая 7200 м., длина КЛ01015 м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково; реестровый номер границы 64:40-6.567)

- в части раздела «Природные территории»:



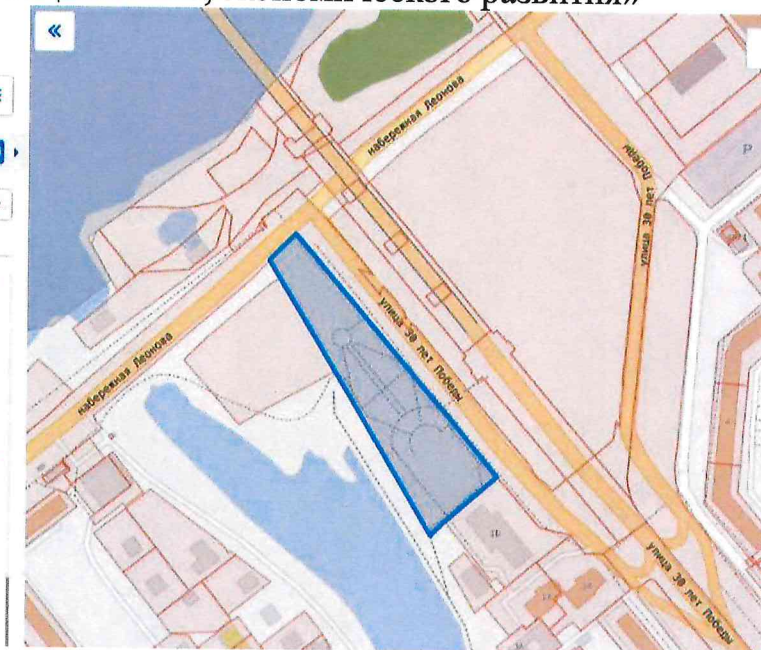
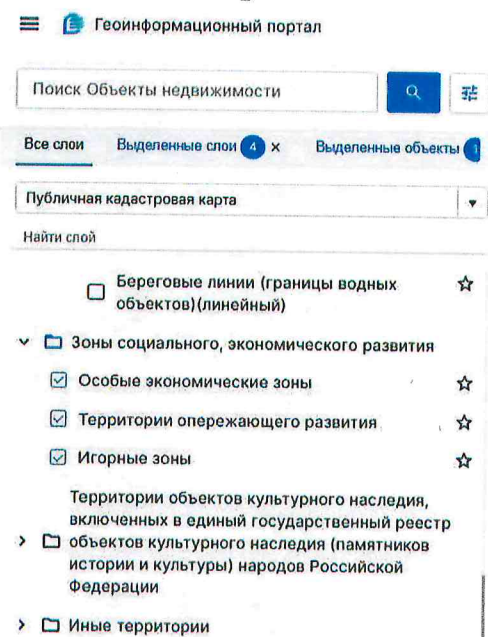
(ограничения отсутствуют)

- в части раздела «Береговые линии (границы водных объектов)»:



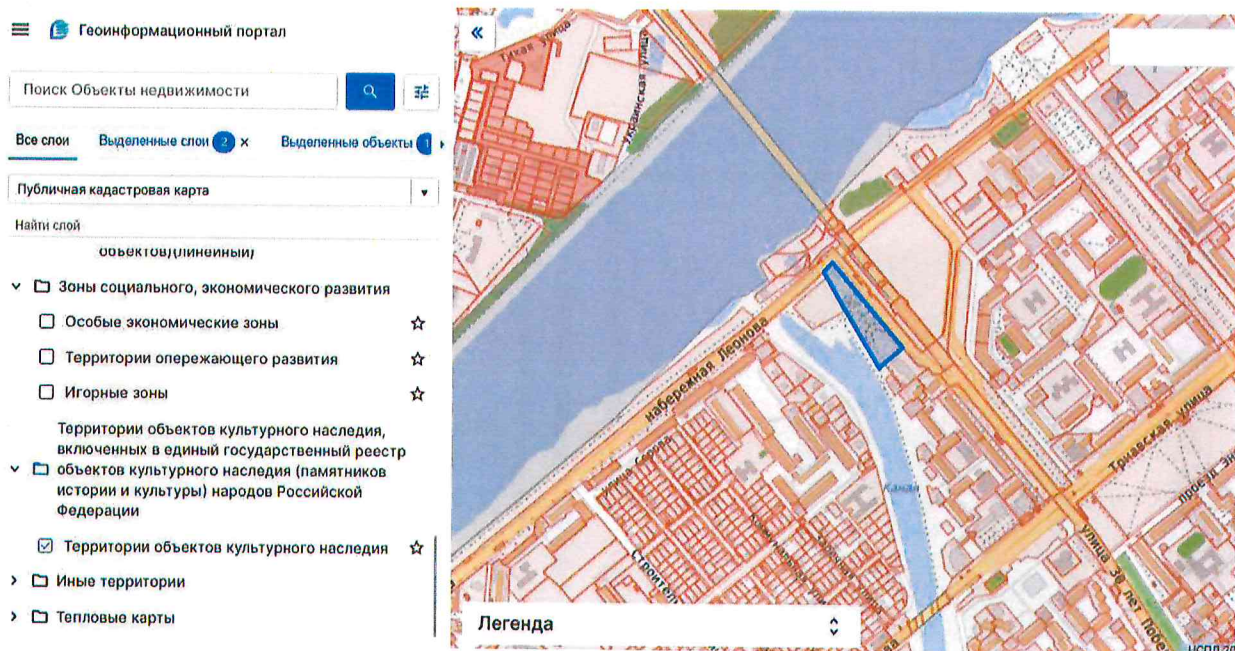
(ограничения отсутствуют)

- в части раздела «Зоны социального, экономического развития»



(ограничения отсутствуют)

- в части раздела «Территории объектов культурного наследия»:



(ограничения отсутствуют)

К тому же, с градостроительной точки зрения, принимая во внимание жилой массив застройки слева от участка и жилой массив застройки справа от участка, продление в графической части Единого документа функциональной зоны «Жилая зона» и территориальной зоны «Ж-2» (Приложение 6 и 7) является логичным принципом устойчивого развития территории с сохранением целостности планировочной структуры рассматриваемой территории, учитывая предложение собственника земельного участка не только на реализацию Проекта жилищного строительства, но и на восстановление части общественной зоны и фонтана (см. Приложение 2)

Приложение 2 «Предварительная визуализация планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома»

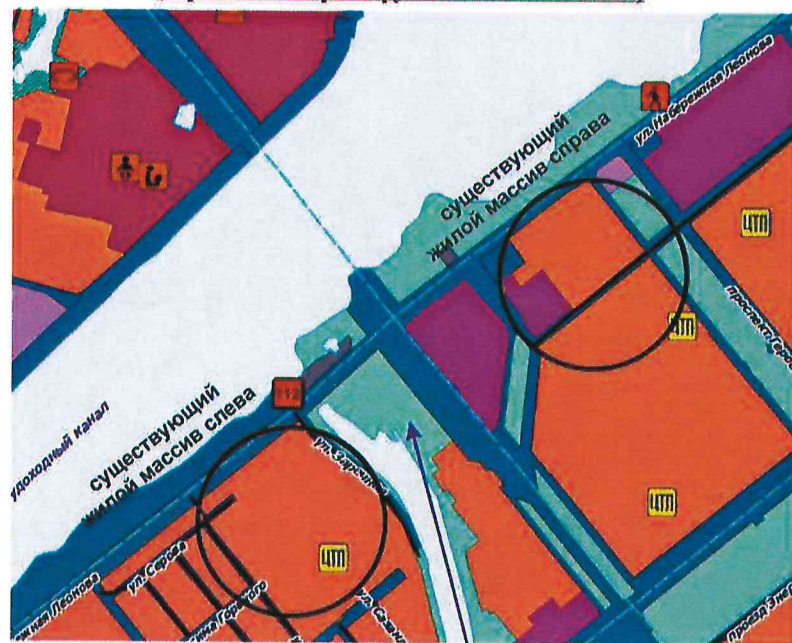


**Приложение 6 «Фрагмент карты функциональных зон»
(Предложение участника общественных обсуждений)»**

Приложение 6

Фрагмент карты функциональных зон проекта Единого документа

**проект Единого документа
(Фрагмент карты функциональных зон)**



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Существующий Планируемый



Жилые зоны



Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

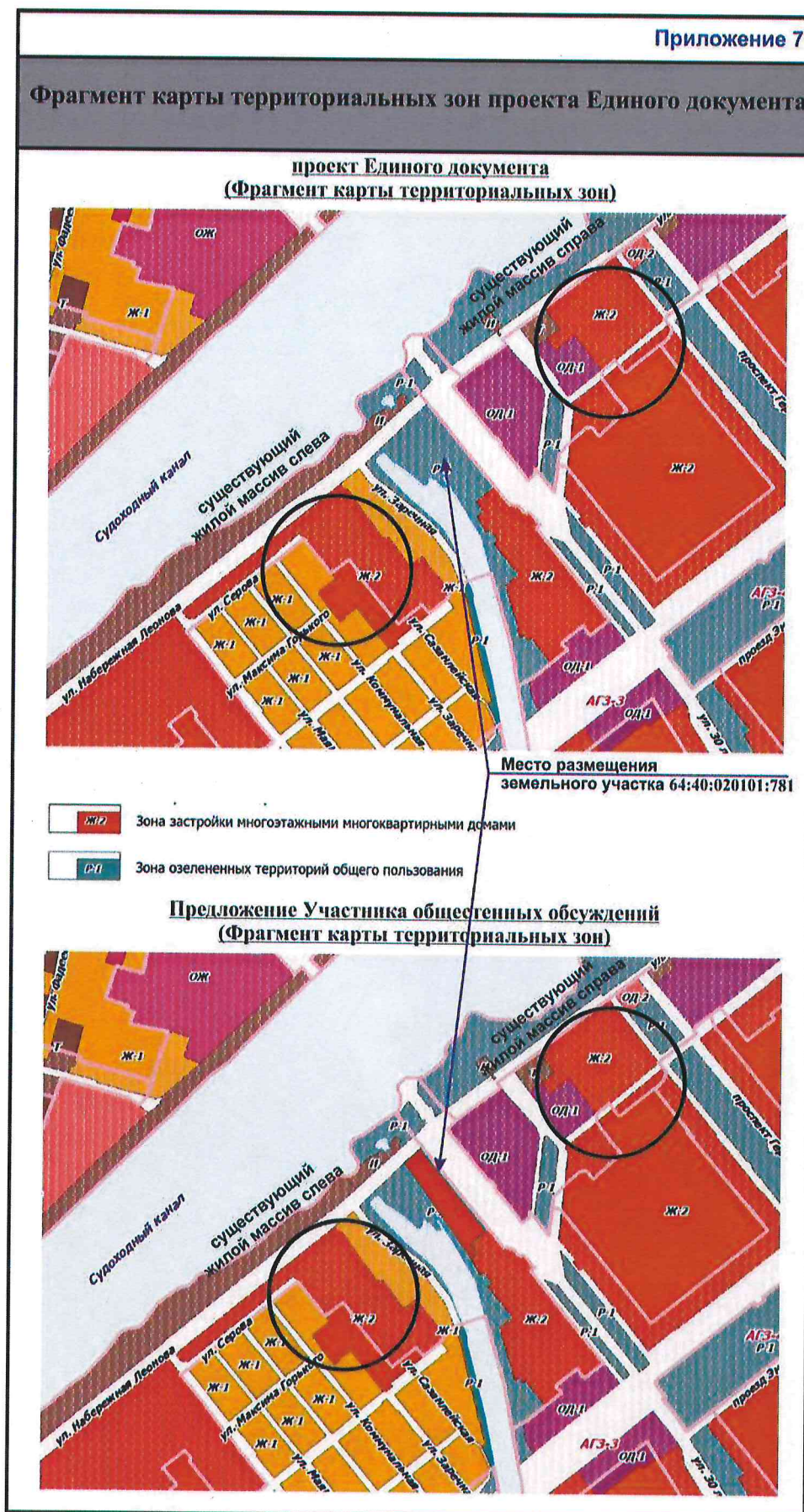
Место размещения

земельного участка 64:40:020101:781

**Предложение Участника общественных обсуждений
(Фрагмент карты функциональных зон)**

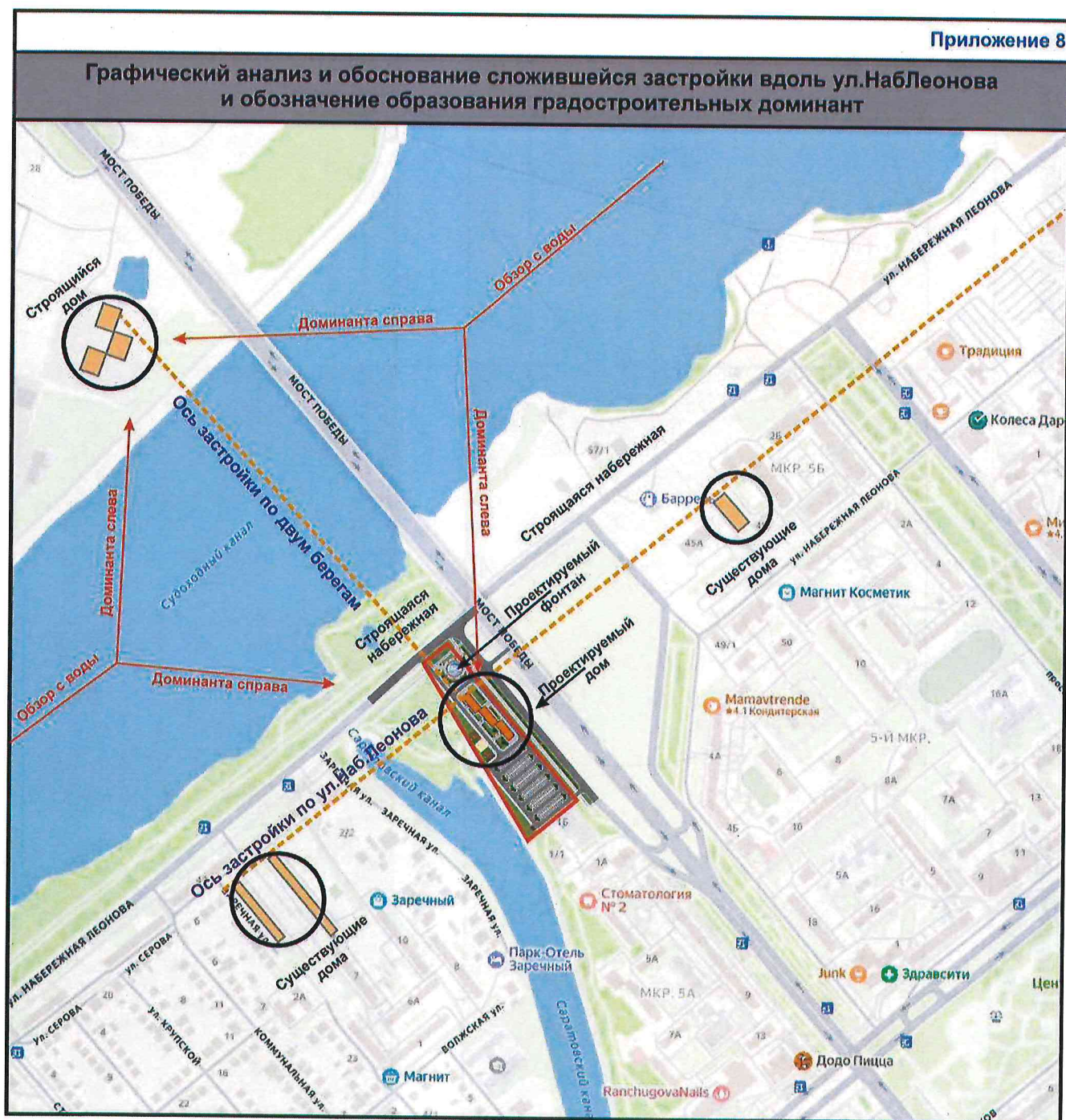


**Приложение 7 «Фрагмент карты территориальных зон»
(Предложение участника общественных обсуждений)»**



Также произведен градостроительный анализ существующей близ расположенной застройки (Приложение 8 – «Графический анализ и обоснование сложившейся застройки вдоль ул. Набережная Леонова и обозначение образования градостроительных доминант»), который выявил: складывающуюся ось застройки по двум берегам и сложившуюся ось застройки по ул. Набережная Леонова, а также в случае строительства жилого объекта на рассматриваемом земельном участке – возможность образования градостроительных доминант по двум разным берегам со стороны водного обзора.

Приложение 8 – «Графический анализ и обоснование сложившейся застройки вдоль ул. Набережная Леонова и обозначение образования градостроительных доминант»



Вместе с тем характеристики планируемого к строительству многоквартирного жилого дома будут определяться в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации в целях обеспечения до выдачи разрешения на строительство планируемого многоквартирного жилого домасоблюдения требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

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 в части отнесения Земельного участка:*

- к функциональной зоне «Жилая зона»;
- к территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами».

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. правоустанавливающие документы на земельный участок на 12 л. в 1 экз.;
3. правоустанавливающие документы на объект недвижимости на 20 л. в 1 экз.;
4. копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 1 л. в 1 экз.

«05» ноября 2025 года



_____ (Киракосян Г.А.)