

В комиссию по подготовке проекта
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования муниципального образования «Город Саратов»

Заявитель: Гайворонская Татьяна Александровна

(Для физ. лиц: ФИО, для юр. лиц: наименование, ОГРН/ИНН, ФИО руководителя,
представителя)

ЗАЯВЛЕНИЕ

В рамках проведения общественных обсуждений по проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» прошу учесть следующее предложение:

В соответствии с п. 1.2. Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы), утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273 (далее — Методические рекомендации), при подготовке ДТП МО учитываются положения, установленные законодательством о градостроительной деятельности, законодательством в сфере стратегического планирования, земельным, водным, лесным законодательством, законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, национальными стандартами и сводами правил в области градостроительной деятельности, а также положения Методических рекомендаций.

Согласно п. 19.1. функциональное зонирование в целях территориального планирования - метод рациональной организации территории МО, при котором определяются назначение территории, состав функциональных зон, их границы, режимы использования, характеризующиеся перечнем параметров, установленных для каждой функциональной зоны. При осуществлении функционального зонирования территории рекомендуется переходить от «монофункции территории» к обеспечению функционального разнообразия за счет возможности размещения в пределах функциональной зоны объектов с дополнительными функциями, создающими условия развития территории, не противоречащей основной устанавливаемой функции.

В соответствии с положениями ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — Гр РФ) градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (ч. 1).

Вх 365-ЭД
14.04.2026

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом (ч. 2):

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (ч. 3).

Считаю, что представленный проект Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» в части Градостроительных регламентов многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД1), зоны смешанной и общественно-деловой застройки (ГП1) и жилой застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-4) не отвечает требованиям ст. 36 Гр РФ и Приложению № 6 Методических рекомендаций по следующим основаниям.

1. многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1) — это зона делового, общественного и коммерческого назначения (701010301).

Согласно ч. 3 ст. 35 Гр РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо).

В составе многофункциональных общественно-деловых зон могут размещаться объекты преимущественно делового использования, торгового использования, научно-исследовательские и коммунально-складские объекты (п.19.12. Методических рекомендаций).

Приложение № 6 Методических рекомендаций в отношении многофункциональной общественно-деловой зоны содержит следующие виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412 и возможное соотношение основных и дополнительных видов их использования:

Наименование территориальной	Виды разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) в соответствии с <u>приказом</u> Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412	Возможное соотношение
------------------------------	---	-----------------------

зоны	Основные	Вспомогательные	Условно разрешенные	основных и дополнительных видов ВРИ ЗУ в (%)
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	<u>Общественное использование объектов капитального строительства</u> 3.1. Коммунальное обслуживание 3.2.3. Оказание услуг связи 3.2.4. Общежития <u>3.3. Бытовое обслуживание</u> <u>3.4. Здравоохранение</u> 3.5. Образование + и просвещение <u>3.6. Культурное развитие</u> 3.7. Религиозное использование 3.8. Общественное управление 3.9. Обеспечение научной деятельности <u>3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание</u> Предпринимательство 4.1. Деловое управление 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.3. Рынки 4.4. Магазины 4.5. Банковская и страховая деятельность 4.6. Общественное питание 4.7. Гостиничное обслуживание 4.8.1. Развлекательные мероприятия 4.8.2. Проведение азартных игр 4.9. Служебные гаражи 4.9.1.1. Заправка транспортных средств 4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3. Автомобильные мойки 4.9.1.4. Ремонт автомобилей 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность Отдых (рекреация) 5.1. Спорт Производственная деятельность 6.3. Легкая промышленность 6.4. Пищевая промышленность Обеспечение обороны и безопасности 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка Деятельность по особой охране и изучению природы 9.3. Историко-культурная деятельность	Жилая застройка 2.7.1. Хранение автотранспорта 2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1. Улично-дорожная сеть 12.0.2. Благоустройство территории	Жилая застройка 2.4. Передвижное жилье 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Производственная деятельность 6.6. Строительная промышленность 6.8. Связь 6.9. Склады 6.9.1. Складские площадки Транспорт 7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок 7.2. Автомобильный транспорт Обеспечение обороны и безопасности 8.0. Обеспечение вооруженных сил Деятельность по особой охране и изучению природы 9.2.1. Санаторная деятельность Водные объекты 11.1. Общее пользование водными объектами 11.2. Специальное пользование водными объектами	Основные - не менее 60% Вспомогательные и условно разрешенные - не более 40%

В проекте Градостроительных регламентов в отношении ОД1 отсутствуют рекомендованные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273 :

- основные виды разрешенного использования земельного участка:

1) общественного использования объектов капитального строительства:

3.3. Бытовое обслуживание,

3.4. Здравоохранение,

3.5. Образование и просвещение,

3.6. Культурное развитие,

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

2) коммерческого назначения:

4.9.1.1. Заправка транспортных средств

4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3. Автомобильные мойки

4.9.1.4. Ремонт автомобилей;

- условно разрешенные виды разрешенного использования земельного участка:

1) производственная деятельность:

6.9. Склады,

6.9.1. Складские площадки.

Отсутствие указанных основных и условно разрешенных видов разрешенного использования не отвечает требованиям по обеспечению функционального разнообразия и требованиям территориального планирования территории в целях ее устойчивого развития, не отражает актуальных потребностей городского населения в указанных объектах, не учитывает публичного, общественного и частного интереса. Соблюдение баланса публичного и частного интереса достигается их регулированием соответствующими уполномоченными органами в установленном законом порядке.

2. Зона смешанной и общественно-деловой застройки (701010200) объединяет в себе общественно-деловую и жилую застройку в процентном соотношении функционального назначения территории 50% х 50%. Целесообразно устанавливать зону смешанной застройки в исторических центрах городов, вдоль городских магистралей (п. 9.14. Методических рекомендаций).

Наименование территориальной зоны	Виды разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) в соответствии с приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412			Возможное соотношение основных и дополнительных видов ВРИ ЗУ в (%)
	Основные	Вспомогательные	Условно разрешенные	
Общественно-деловые зоны иных видов 6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многэтажные гаражи.	Жилая застройка 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.3. Блокированная жилая застройка 2.5. Среднеэтажная жилая застройка 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.7. Обслуживание жилой застройки 2.7.1. Хранение автотранспорта 2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд Общественное использование объектов капитального строительства 3.1. Коммунальное обслуживание 3.2. Социальное обслуживание 3.2.4. Общежития 3.3. Бытовое обслуживание 3.4. Здравоохранение 3.5. Образование и просвещение 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности 3.7.1. Осуществление религиозных обрядов 3.8. Общественное управление 3.9. Обеспечение научной деятельности 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1. Улично-дорожная сеть 12.0.2. Благоустройство территории	Жилая застройка 2.1. Для индивидуального жилищного строительства Предпринимательство 4.3. Рынки 4.9.1.3. Автомобильные мойки Производственная деятельность 6.8. Связь 6.9. Склады 14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	50% территории, занимаемой жилым фондом, 50% территории, занимаемой общественно-деловой, коммунальной застройкой

Предпринимательство			
4.1. Деловое управление			
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))			
4.4. Магазины			
4.5. Банковская и страховая деятельность			
4.6. Общественное питание			
4.7. Гостиничное обслуживание			
4.8.1. Развлекательные мероприятия			
4.9. Служебные гаражи			
4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха			
4.10. Выставочно- ярмарочная деятельность			
Отдых (рекреация)			
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях			
5.1.3. Площадки для занятий спортом			
Транспорт			
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров			
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования			
Обеспечение обороны и безопасности			
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка			
Деятельность по особой охране и изучению природы			
9.3. Историко-культурная деятельность			
Водные объекты			
11.1. Общее пользование водными объектами			
11.2. Специальное пользование водными объектами			
12.0. Земельные участки (территории) общего пользования			

В проекте Градостроительных регламентов в отношении зоны комплексного жилищного строительство на новых не застроенных территориях (ГП1) отсутствуют рекомендованные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273:

- основные виды разрешенного использования земельного участка:

1) жилой застройки:

2.7. Обслуживание жилой застройки;

2) общественного использования объектов капитального строительства:

3.5. Образование и просвещение,

3.9. Обеспечение научной деятельности,

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- условно разрешенные виды разрешенного использования земельного участка:

1) жилищная застройка:

2.1. Для индивидуального жилищного строительства

2) коммерческого назначения:

4.3. Рынки,

- 4.9.1.3. Автомобильные мойки,
3) производственная деятельность:
6.8. Связь,
6.9. Склады.

Отсутствие указанных видов условно разрешенного использования также не отвечает требованиям по обеспечению функционального разнообразия и требованиям территориального планирования территории в целях ее устойчивого развития, не отражает актуальных потребностей городского населения в указанных объектах, не учитывает публичного, общественного и частного интереса. Соблюдение баланса публичного и частного интереса достигается их регулированием соответствующими уполномоченными органами в установленном законом порядке.

3. Согласно ч. 3 ст. 35 Гр РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В жилых зонах допускается ведение гражданами садоводства для собственных нужд.

В соответствии с п. 19.8. Методических рекомендаций приоритетный вид использования жилых зон - жилая застройка различной плотности. На территории жилых зон могут размещаться объекты обслуживания проживающего населения: объекты образования, культуры, здравоохранения, спорта, торговли, сервиса, озелененные территории общего и ограниченного пользования, гаражи, объекты, обеспечивающие рабочие места, с соблюдением требований санитарно-эпидемиологического законодательства.

Приложение № 6 Методических рекомендаций в отношении **жилой зоны застройки многоквартирными жилыми домами (701010104, Ж4)** содержит следующие виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412 и возможное соотношение основных и дополнительных видов их использования:

Жилые зоны В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки; 3) зоны застройки среднеэтажными многоквартирными и жилыми домами; 4) зоны застройки многоквартирными и жилыми домами; 5) зоны жилой	Жилая застройка 2.1. Для индивидуального жилищного строительства 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.3. Блокированная жилая застройка 2.5. Среднеэтажная жилая застройка 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.7. Обслуживание жилой застройки Общественное использование объектов капитального строительства 3.1. Коммунальное обслуживание	Предпринимательство 4.9. Служебные гаражи Земельные участки (территории) общего пользования 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1. Улично-дорожная сеть 12.0.2. Благоустройство территории	Общественное использование объектов капитального строительства 3.7.1. Осуществление религиозных обрядов Предпринимательство 4.3. Рынки 4.8.1. Развлекательные мероприятия 4.9.1.3. Автомобильные мойки 4.9.1.4. Ремонт автомобилей 4.9.2. Стоянка транспортных средств Производственная деятельность	Основные - не менее 70% Вспомогательные и условно разрешенные - не более 30%
---	--	--	--	---

застройки иных видов.	3.2. Социальное обслуживание 3.3. Бытовое обслуживание 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание Предпринимательство 4.4. Магазины 4.5. Банковская и страховая деятельность 4.6. Общественное питание Отдых (рекреация) 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3. Площадки для занятий спортом 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом Транспорт 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования Обеспечение обороны и безопасности 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка Деятельность по особой охране и изучению природы 9.3. Историко-культурная деятельность Водные объекты 11.1. Общее пользование водными объектами 11.2. Специальное пользование водными объектами Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозэтажном жилом комплексе 14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозэтажном жилом комплексе	6.8. Связь Транспорт 7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования 12.0.2. "Благоустройство территории" (за исключением зон, в которых данный вид включен в перечень основных видов Земельные участки общего назначения 13.2. Ведение садоводства
-----------------------	---	---

В проекте Градостроительных регламентов в отношении Ж4 отсутствуют рекомендованные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273:

- основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 1) жилой застройки;
- 2.7. Обслуживание жилой застройки;
- 2) общественного использования объектов капитального строительства:
- 3.3. Бытовое обслуживание,
- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- условно разрешенные виды разрешенного использования земельного участка:
- 1) коммерческого назначения:
- 4.9.1.3. Автомобильные мойки

4.9.1.4. Ремонт автомобилей

4.9.2. Стоянка транспортных средств.

Отсутствие указанных видов условно разрешенного использования также не отвечает требованиям по обеспечению функционального разнообразия и требованиям территориального планирования территории в целях ее устойчивого развития, не отражает актуальных потребностей городского населения в указанных объектах, не учитывает публичного, общественного и частного интереса. Соблюдение баланса публичного и частного интереса достигается их регулированием соответствующими уполномоченными органами в установленном законом порядке.

В связи с изложенным, прошу:

1. Включить дополнительно в градостроительный регламент территориальной зоны - **многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1) общественно-деловой зоны:**

- в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка:

1) общественного использования объектов капитального строительства:

3.3. Бытовое обслуживание,

3.4. здравоохранение,

3.5. Образование и просвещение,

3.6. Культурное развитие,

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

2) коммерческого назначения:

4.9.1.1. Заправка транспортных средств

4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3. Автомобильные мойки

4.9.1.4. Ремонт автомобилей;

- в качестве условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка:

1) производственная деятельность:

6.9. Склады,

6.9.1. Складские площадки.

2. Включить дополнительно в градостроительный регламент территориальной зоны в зоне - **зоны комплексного жилищного строительство на новых не застроенных территориях (ГП1) зоны смешанной и общественно-деловой застройки:**

- в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка:

1) жилой застройки:

2.7. Обслуживание жилой застройки;

2) общественного использования объектов капитального строительства:

3.5. Образование и просвещение,

3.9. Обеспечение научной деятельности,

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- в качестве условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка:

1) жилая застройка:

2.1. Для индивидуального жилищного строительства

2) коммерческого назначения:

- 4.3. Рынки,
- 4.9.1.3. Автомобильные мойки,
- 3) производственная деятельность:
- 6.8. Связь,
- 6.9. Склады.

3. Включить в градостроительный регламент территориальной зоны - **жилой зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)**:

- в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка:

1) жилой застройки:

2.7. Обслуживание жилой застройки;

2) общественного использования объектов капитального строительства:

3.3. Бытовое обслуживание,

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- в качестве условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка:

1) коммерческого назначения:

4.9.1.3. Автомобильные мойки

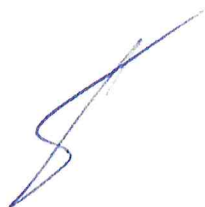
4.9.1.4. Ремонт автомобилей

4.9.2. Стоянка транспортных средств.

Прилагаемый перечень документов:

1. Согласие на обработку персональных данных.
2. Копия паспорта.

«14» 07 . 2026 г.



(подпись)