

В Комиссию по подготовке Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области

От: Общество с ограниченной ответственностью «МОН-САР»
ОГРН 1026401186240, ИНН 6432011498
Юридический адрес: 410080, г. Саратов, ул. Блинова, д. 18
Телефон: 89172139906
E-mail: rabota.tms@gmail.com
в лице директора Гуковой Наталии Борисовны, действующего на основании Устава
(далее – Заявитель)

ЗАЯВЛЕНИЕ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ

о внесении изменений в Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов»

Настоящее предложение подготовлено в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 85 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в порядке, установленном Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 19.03.2025 г. № 145 «Об утверждении состава и порядка деятельности комиссий по подготовке проектов Единых документов территориального планирования и градостроительного зонирования», на основании Распоряжения Правительства Саратовской области от 10 марта 2025 года № 85-Пр о подготовке Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов».

Прошу рассмотреть возможность внесения изменений в Карту функциональных зон и Карту градостроительного зонирования Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» (далее – Единый документ), в части изменения функциональных и территориальных зон в отношении следующего земельного участка, принадлежащего Заявителю на праве собственности:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Текущая функц. зона по проекту Единого документа	Текущая тер. зона по проекту Единого документа	Испрашиваемая функц. зона	Испрашиваемая тер. зона	Основание владения
1	64:48:040423:1287	Многофункциональная общественно-деловая зона	ОД-1 (общественно-деловая зона)	Зона транспортной инфраструктуры	Т-3 (зона объектов обслуживания транспорта)	Собственность (100%)

1. Градостроительное обоснование

1.1. Местоположение земельного участка в планировочной структуре города

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:040423:1287 расположен по адресу: г. Саратов, ул. им. Блинова Ф.А., з/у 18. Данный участок находится в сложившейся планировочной структуре городского округа, имеет выгодное транспортно-географическое и логистическое местоположение, обладает непосредственным доступом к улично-дорожной сети. В соответствии с архитектурно-планировочными решениями по застройке территории, размещение объекта дорожного сервиса на данном участке позволит сформировать функционально-планировочный узел придорожного обслуживания, что соответствует принципам территориального планирования – планирования развития территорий для установления функциональных зон.

Вх. 96-88
06.07.2026

1.3. Планируемое функциональное назначение и архитектурно-планировочная концепция

Заявитель планирует использование земельного участка для размещения объекта дорожного сервиса (код 4.9.1 по Классификатору видов разрешённого использования), что соответствует его транспортно-логистическому расположению. Объекты дорожного сервиса, являясь элементами придорожной инфраструктуры, выполняют важную градостроительную функцию – обеспечивают безопасность дорожного движения, создают комфортные условия для участников дорожного движения, способствуют развитию транспортного комплекса городского округа.

В соответствии с частью 4 статьи 30 ГрК РФ, градостроительные регламенты устанавливаются с учётом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны. Градостроительное зонирование должно обеспечивать соответствие территориальных зон их функциональному назначению. Приведение территориальной зоны в соответствие с планируемым использованием участка является одним из основополагающих принципов градостроительного зонирования.

1.4. Обоснование несоответствия текущего зонирования градостроительным принципам

Проектом Единого документа земельный участок отнесён к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая» и территориальной зоне ОД-1 (общественно-деловая). Однако указанное зонирование не соответствует планируемому использованию участка для размещения объекта дорожного сервиса, поскольку:

- зона ОД-1 не предусматривает размещение объектов дорожного сервиса в качестве основного вида разрешённого использования;
- функциональное назначение общественно-деловой зоны не учитывает транспортно-логистическую специфику местоположения участка;
- градостроительный регламент, установленный для зоны ОД-1, не позволяет реализовать архитектурно-планировочные решения по формированию придорожной инфраструктуры;
- текущее зонирование противоречит принципу устойчивого развития территорий, предполагающему рациональное использование земельных ресурсов и создание благоприятных условий для развития транспортного комплекса.

1.5. Обоснование выбора функциональной зоны транспортной инфраструктуры и территориальной зоны Т-3. Испрашиваемая территориальная зона Т-3 (зона объектов обслуживания транспорта) в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» предусматривает возможность размещения объектов дорожного сервиса (код 4.9.1) в качестве основного вида разрешённого использования. Согласно статье 37 ГрК РФ, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Содержание вида разрешённого использования «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) включает в том числе размещение автозаправочных станций, автомобильных моек, объектов общественного питания и гостиничного сервиса в качестве объектов придорожного сервиса. Установление для земельного участка территориальной зоны Т-3 позволит:

- привести градостроительный регламент в соответствие с планируемым функциональным назначением участка;
- обеспечить согласованность документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствии со статьёй 9 ГрК РФ;
- использовать земельный участок в соответствии с его транспортно-логистическим местоположением и архитектурно-планировочными решениями по развитию придорожной инфраструктуры;
- устранить правовую неопределённость, связанную с несоответствием текущего зонирования (ОД-1) целям развития участка;
- создать условия для комплексного развития территории в границах планировочного квартала, прилегающего к транспортной магистрали.

2. Правовое обоснование

В соответствии с частью 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учётом особенностей её расположения и развития. Согласно пункту 2 статьи 85 ЗК РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет, что правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территорий, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц.

Часть 3 статьи 33 ГрК РФ устанавливает, что физические и юридические лица вправе направлять в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Согласно статье 9 ГрК РФ, документы территориального планирования и градостроительного зонирования должны быть взаимно согласованы. Изменение границ функциональных зон в Карте функционального зонирования влечёт за собой необходимость внесения соответствующих изменений в границы территориальных зон карты градостроительного зонирования.

Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» разрабатывается в рамках государственного контракта и учитывает перспективное комплексное развитие территорий муниципалитета, включая транспортные связи и социальную инфраструктуру. Предлагаемое изменение соответствует целям Единого документа, направленным в том числе на развитие транспортной инфраструктуры и сопутствующих объектов придорожного сервиса.

3. Предлагаемые изменения

Учитывая вышеизложенное

ПРОШУ:

Внести изменения в Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» в части изменения функциональной и территориальной зон для земельного участка с кадастровым номером 64:48:040423:1287:

- с Многофункциональной общественно-деловой зоны на Зону транспортной инфраструктуры;
- с ОД-1 (общественно-деловая зона) на Т-3 (зона объектов обслуживания транспорта).

Установить для указанного земельного участка градостроительный регламент, соответствующий территориальной зоне Т-3, предусматривающий в том числе вид разрешённого использования «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) в качестве основного вида разрешённого использования.

4. Прилагаемые документы

К настоящему заявлению прилагаются следующие документы:

- Копия паспорта генерального директора (заявителя).
- Согласие на обработку персональных данных.
- Копия доверенности представителя (при подаче через представителя).
- Копия паспорта представителя (при подаче через представителя).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 64:48:040423:1287 (заверенная копия).
- Правоустанавливающие документы на земельный участок (копии).
- Правоустанавливающие документы на объекты капитального строительства (копии).
- Схема расположения земельного участка с указанием испрашиваемых территориальных зон.

«03» июля 2026 года

Директор
ООО «МОН-САР»



Н.Б. Гукова

Заявление
сдано 06.07.2026
Директор
Гукова Н.Б.