

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: Сюткина Александра Владимировича

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, на основании Распоряжения Правительства Саратовской области от 10 марта 2025 года № 85-Пр.

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 следующих земельных участков, принадлежащих 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	64:48:020330:14	Многофункциональная общественно-деловая	ОД 1. (Многофункциональная общественно-деловая)	Зона транспортной инфраструктуры	Т 3. (Зона транспортной инфраструктуры (объектов автомобильного и внеуличного транспорта))	Собственность (100%)
2	64:48:020330:222	Многофункциональная общественно-деловая	ОД 1. (Многофункциональная общественно-деловая)	Зона транспортной инфраструктуры	Т 3. (Зона транспортной инфраструктуры (объектов автомобильного и внеуличного транспорта))	Собственность (100%)

бх. 95-60
06.04.2026

1. Градостроительное обоснование.

1.1. Местоположение земельных участков в структуре города

Земельные участки с кадастровыми номерами 64:48:020330:14 и 64:48:020330:222 расположены по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Ново-Астраханское шоссе, 107.

Ново-Астраханское шоссе является одной из ключевых транспортных магистралей города Саратова, обеспечивающей связь центральной части города с Заводским районом, а также выезд на федеральные трассы в направлении южных регионов России.

Участки имеют выгодное транспортно-географическое, логистическое местоположение: они находятся вдоль магистральной дороги городского значения, обладают непосредственным доступом к улично-дорожной сети, что объективно предопределяет их функциональное назначение как объектов придорожной инфраструктуры.

1.2. Фактическое многолетнее использование земельного участка под АГЗС.

На земельном участке с кадастровым номером 64:48:020330:14 на протяжении более 15 лет фактически функционирует автомобильная газозаправочная станция (АГЗС). Указанный объект осуществляет заправку транспортных средств сжиженным углеводородным газом (пропан-бутановой смесью) и является действующим элементом дорожной инфраструктуры города.

Однако, функциональная и территориальная зоны, отраженные в проекте Единого документа не в полной мере отражают сложившееся фактическое использование участка и препятствует его дальнейшему развитию. Аналогичная ситуация складывается и в отношении смежного участка 64:48:020330:222, который также расположен вдоль той же магистрали и планируется к использованию в целях размещения объекта придорожного сервиса.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты устанавливаются с учётом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны. Приведение территориальной зоны в соответствие с фактическим использованием участка является одним из основополагающих принципов градостроительного зонирования.

1.3. Соответствие целям Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования.

Предлагаемое внесение изменений соответствует основным целям Единого документа, направленным в том числе на развитие транспортной инфраструктуры и сопутствующих объектов придорожного сервиса.

Размещение объектов дорожного сервиса вдоль магистральных дорог:

- способствует повышению безопасности дорожного движения (обеспечение водителей топливом, местами отдыха и технического обслуживания);
- соответствует современным градостроительным стандартам и потребностям развития транспортной инфраструктуры.

1.4. Обоснование выбора функциональной зоны транспортной инфраструктуры и территориальной зоны Т 3.
Испрашиваемая территориальная зона Т 3 предусматривает возможность размещения объектов дорожного сервиса (код 4.9.1) в качестве основного вида разрешённого использования, что соответствует фактическому использованию участка под АГЗС и планируемому развитию придорожной инфраструктуры. Отнесение обоих участков к единой территориальной зоне Т 3 устраним правовую неопределённость и позволит использовать их в единых целях.

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 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.

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 земельных участков с кадастровыми номерами:

- 64:48:020330:14 - с ОД 1 на ТЗ;

- 64:48:020330:222 - с ОД 1 на ТЗ.

Установить для указанных земельных участков градостроительный регламент, соответствующий территориальной зоне ТЗ, предусматривающий в том числе вид разрешённого использования «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) в качестве основного вида разрешённого использования.

Прилагаемые документы.

К настоящему заявлению прилагаются следующие документы:

- Копия паспорта Заявителя.
- Согласие на обработку персональных данных.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами 64:48:020330:14 и 64:48:020330:222 (копии).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект капитального строительства.
- Схема расположения земельных участков с указанием испрашиваемых территориальных зон.
- Материалы по обоснованию предлагаемых изменений.

«06» 07 2026 года

 /Сюткин А.В./