

В комиссию по подготовке проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов»
(организатору общественных обсуждений)

от Хлынцева Александра Сергеевича

правовой статус: правообладатель земельного участка с кадастровым номером
64:48:040424:26 (участник общественных обсуждений в силу ч. 2 ст. 5.1 ГрК РФ)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» — в части земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26

1. Сведения, подтверждающие статус участника общественных обсуждений

Я являюсь правообладателем земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. 3-я Возвышенная (ранее — ул. Песочная), площадью 1 200 кв. м, категория земель — земли населённых пунктов, вид разрешённого использования — «для размещения домов индивидуальной жилой застройки».

Участок предоставлен мне на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № А-09-165Ф-4/К от 01.12.2009 (дата государственной регистрации 09.03.2010, номер регистрации 64-64-11/153/2010-041) и договора замены стороны в обязательстве от 03.04.2024 (дата государственной регистрации 04.04.2024, номер регистрации 64:48:040424:26-64/087/2024-6).

На указанном земельном участке мною в установленном порядке начато и в настоящее время ведётся строительство объекта индивидуального жилищного строительства на основании уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке от 14.03.2025 № 04-25/76, выданного администрацией муниципального образования «Город Саратов».

По состоянию на дату подачи настоящего предложения на земельном участке выполнены земляные работы, устроен фундамент, возведены конструкции стен, проложены сети водоснабжения, водоотведения и электроснабжения. Таким образом, на участке создан объект незавершённого строительства.

В силу ч. 2 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) я являюсь участником общественных обсуждений по проекту Единого документа.

bx 349-ED
14.04.2026

Сведения, предусмотренные ч. 12 ст. 5.1 ГрК РФ, а также документы, устанавливающие и удостоверяющие мои права на земельный участок, прилагаются.

2. Существо проектного решения, в отношении которого вносится предложение

Согласно проекту Единого документа, земельный участок с кадастровым номером 64:48:040424:26 отнесён к функциональной зоне жилой застройки и к территориальной зоне Ж-1, градостроительный регламент которой предусматривает индивидуальное жилищное строительство. Против указанных решений возражений не имею.

Вместе с тем на карте, вынесенной на общественные обсуждения, в границах квартала, включающего мой земельный участок и смежные земельные участки, предоставленные гражданам для индивидуального жилищного строительства, условными знаками отображены планируемые к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация вместимостью 240 мест с максимальным уровнем территориальной доступности 300 м (позиция 7.1.5.19 Положения о территориальном планировании);
- плоскостное спортивное сооружение площадью 3 000 кв. м, единовременной пропускной способностью (ЕПС) ориентировочно 130 человек (позиция 8.2.5.8 Положения о территориальном планировании).

При этом в утверждаемой части проекта — Положении о территориальном планировании — местоположение указанных объектов определено иначе. Согласно разделу 7 «Объекты образования» (позиция 7.1.5.19) местоположение дошкольной образовательной организации на 240 мест указано как «г. Саратов, Ленинский район, зона жилой застройки». Согласно разделу 8 «Объекты физической культуры и массового спорта» (позиция 8.2.5.8) местоположение плоскостного спортивного сооружения площадью 3 000 кв. м (ЕПС ориентировочно 130 чел.) указано аналогичным образом — «г. Саратов, Ленинский район, зона жилой застройки».

Ни в одной из указанных позиций Положения о территориальном планировании не поименованы ни земельный участок с кадастровым номером 64:48:040424:26, ни кадастровый квартал, ни улица, ни иная адресная привязка.

Настоящее предложение направлено против отображения и размещения указанных планируемых объектов местного значения в границах земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства и фактически застраиваемых, в том числе земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26. Против создания самих объектов и против их размещения в пределах той же функциональной зоны на иных земельных участках возражений не имею.

3. Правовые основания

Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования в силу ч. 1 ст. 28.1 ГрК РФ объединяет генеральный план и правила землепользования и застройки; по проекту такого документа в силу ч. 8 ст. 28.1 ГрК РФ проводятся общественные обсуждения в соответствии со статьями 5.1 и 28 ГрК РФ.

Подготовка Единого документа осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2023 № 1076.

В соответствии с п. 2 ч. 4 ст. 23 ГрК РФ положение о территориальном планировании содержит сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основных характеристиках и их местоположении — с указанием наименований функциональных зон. Таким образом, именно Положение о территориальном планировании является утверждаемой (нормативной) частью документа, определяющей местоположение планируемых объектов местного значения.

Согласно ч. 12 ст. 9 ГрК РФ утверждение границ функциональных зон само по себе не влечёт изменения правового режима земельных участков. В силу ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях размещения объектов местного значения допускается при условии, что такие объекты предусмотрены утверждёнными документами территориального планирования, и только при отсутствии других возможных вариантов их размещения.

В соответствии с ч. 3 ст. 24 ГрК РФ подготовка проекта осуществляется с учётом местных нормативов градостроительного проектирования (утверждены решением Саратовской городской Думы от 28.05.2020 № 67-536) и предложений заинтересованных лиц. Согласно ст. 9 и ст. 23 ГрК РФ проектные решения подлежат обоснованию в материалах по обоснованию, включая анализ использования территории и прогнозируемых ограничений её использования.

Согласно ч. 15 ст. 24 ГрК РФ правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, права и законные интересы которых нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения документа, вправе оспорить его в судебном порядке.

4. Обоснование предложения

4.1. Утверждаемая часть проекта не предназначает мой земельный участок для размещения планируемых объектов; отображение объектов на карте не имеет основания в Положении о территориальном планировании.

Как указано в п. 2, в Положении о территориальном планировании местоположение обоих планируемых объектов определено как «г. Саратов, Ленинский район, зона жилой застройки» — то есть через административный район и вид функциональной зоны, без указания земельного участка, кадастрового квартала или адреса.

Такой способ описания местоположения соответствует п. 2 ч. 4 ст. 23 ГрК РФ и применён проектом последовательно: в Ленинском районе аналогичным образом описано местоположение 22 планируемых дошкольных образовательных организаций и 43 планируемых плоскостных спортивных сооружений. При этом проект способен указывать адресную привязку там, где она действительно определена: так, для реконструируемых объектов адреса приведены (например, позиция 7.2.5.1 — МОУ «СОШ № 55», ул. им. Чехова А. П., д. 1а). Для планируемых к размещению новых дошкольных образовательных организаций адресная привязка в Положении отсутствует.

Из изложенного следует, что утверждаемой частью проекта земельный участок с кадастровым номером 64:48:040424:26 не предназначен для размещения объектов местного значения. Соответственно, отсутствуют и правовые основания считать данный участок предназначенным для таких объектов применительно к ст. 49 ЗК РФ и п. 17 ст. 39.16 ЗК РФ.

Вместе с тем отображение планируемых объектов условными знаками именно в границах квартала, занятого земельными участками ИЖС, создаёт правовую неопределённость в отношении прав правообладателей: такое отображение не подкреплено утверждаемой частью документа, не сопровождается обоснованием выбора данной территории и способно быть истолковано в дальнейшем как основание для изъятия земельных участков либо для отказа в их предоставлении. Карта в данной части не соответствует Положению о территориальном планировании и подлежит приведению с ним в соответствие.

4.2. Проектное решение затрагивает уже реализуемое право на строительство; выданное мне уведомление признаётся действительным самим проектом.

Строительство ведётся на основании уведомления о соответствии, выданного администрацией муниципального образования «Город Саратов» 14.03.2025 — то есть менее чем за 1,5 года до вынесения проекта на общественные обсуждения. В силу ч. 2 ст. 12 Порядка применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений (в составе проекта Единого документа) уведомления о соответствии, выданные до вступления в силу Единого документа, являются действительными. Таким образом, сам проект признаёт правомерность и действительность моего права на завершение начатого строительства.

Материалы проекта при этом не содержат сведений о том, что при отображении планируемых объектов на карте учитывались фактическое использование земельных участков, предоставленных гражданам для ИЖС, наличие на них объектов незавершённого строительства и ранее выданные уполномоченным органом разрешительные документы. Требование ст. 9 ГрК РФ об учёте существующего использования территории не соблюдено.

4.3. Заявленные проектом параметры объектов исключают возможность их размещения на земельных участках ИЖС и не обуславливают выбор именно этой территории.

Проектом определены конкретные характеристики планируемых объектов, что позволяет проверить обоснованность их территориальной привязки расчётным путём.

Нормативная площадь земельного участка дошкольной образовательной организации при вместимости свыше 100 мест составляет 35 кв. м на одно место (приложение Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 7 СНиП 2.07.01-89*). При заявленной вместимости 240 мест минимально необходимая площадь участка составляет:

$$240 \text{ мест} \times 35 \text{ кв. м} = 8\,400 \text{ кв. м.}$$

С учётом плоскостного спортивного сооружения площадью 3 000 кв. м совокупная минимальная потребность в территории составляет:

$$8\,400 + 3\,000 = 11\,400 \text{ кв. м (1,14 га),}$$

и это без учёта площади подъездов, разворотных площадок, автомобильных стоянок, санитарных разрывов, а также без учёта дополнительных площадей, необходимых для вертикальной планировки территории на склоне (см. п. 4.4).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26 составляет 1 200 кв. м. Совокупная нормативная потребность в территории под планируемые объекты превышает площадь моего земельного участка приблизительно в 9,5 раза, а потребность только под дошкольную образовательную организацию — в 7 раз. **Планируемые объекты физически не могут быть размещены в границах одного земельного участка индивидуальной жилой застройки; их реализация на данной территории потребует изъятия для муниципальных нужд целого массива земельных участков, предоставленных гражданам, вместе с расположенными на них объектами незавершённого строительства и жилыми домами.**

При этом установленный проектом максимальный уровень территориальной доступности дошкольной образовательной организации составляет 300 м. Площадь территории в пределах данного норматива доступности составляет:

$$\pi \times 300^2 \approx 282\,700 \text{ кв. м} \approx 28,3 \text{ га},$$

то есть совокупная нормативная потребность в территории под оба объекта (1,14 га) составляет около 4 % указанной площади. Более того, в Положении о территориальном планировании местоположение объектов определено через функциональную зону жилой застройки, общая площадь которой по проекту составляет 10 264,02 га. Следовательно, ни норматив территориальной доступности, ни утверждаемая часть документа не обуславливают необходимость размещения объектов именно на земельных участках, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Планируемые объекты не являются уникальными: в Ленинском районе проектом предусмотрено размещение 22 дошкольных образовательных организаций и 43 плоскостных спортивных сооружений, в границах функциональной зоны жилой застройки в целом по городу — 60 дошкольных образовательных организаций и 77 плоскостных спортивных сооружений. Объекты описаны в Положении обезличенно, типовыми характеристиками, без индивидуальной территориальной привязки. Изменение места их отображения на карте не влечёт для муниципального образования утраты каких-либо планируемых показателей и не препятствует достижению целей развития социальной инфраструктуры.

Материалы по обоснованию проекта не содержат анализа альтернативных площадок в пределах норматива доступности, сопоставления вариантов размещения по градостроительным, инженерным, транспортным и экономическим критериям, а также обоснования отсутствия других возможных вариантов размещения — то есть обстоятельства, которое в силу ст. 49 ЗК РФ является обязательным условием изъятия земельных участков для муниципальных нужд.

4.4. Территория расположена на склоне; инженерно-геологические и планировочные ограничения проектом не оценены.

По данным топографической съёмки (прилагается) в границах земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26 площадью 1 200 кв. м зафиксирован перепад высот 3,83 м — от отметки 152,86 до отметки 149,03. Аналогичный характер рельефа имеют

смежные земельные участки: рассматриваемая территория представляет собой единый склон с устойчивым падением отметок, а не локальную неровность в границах отдельного участка.

Указанное обстоятельство имеет прямое нормативное значение. Согласно п. 6.3.12 СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования» рельеф участка дошкольной образовательной организации на пешеходных путях должен исключать уступы при перепадах уровней, а при необходимости перепады уровней должны выполняться в виде откосов с пандусами или лестницами. Требования СП 59.13330 к доступности для маломобильных групп населения ограничивают продольный уклон путей движения. Санитарно-эпидемиологические требования (СанПиН 2.4.3648-20) и требования к функционально-планировочному зонированию участка дошкольной образовательной организации предполагают размещение групповых, игровых и физкультурных площадок на горизонтальных поверхностях. Плоскостное спортивное сооружение площадью 3 000 кв. м также требует горизонтальной планировочной отметки.

Следовательно, размещение планируемых объектов на данной территории объективно потребует значительного объема работ по вертикальной планировке: террасирования, устройства подпорных сооружений, организации поверхностного водоотвода, обеспечения устойчивости склона и специальных мероприятий по обеспечению доступности территории. Это существенно увеличивает стоимость строительства и последующей эксплуатации объектов, а также увеличивает фактически требуемую площадь территории сверх расчётной, приведённой в п. 4.3.

Материалы проекта не содержат ни оценки инженерно-геологических условий территории, ни анализа уклонов, ни расчёта затрат на вертикальную планировку, ни сопоставления этих затрат с затратами на размещение тех же объектов на площадках с более благоприятным рельефом в пределах той же функциональной зоны. Проектное решение принято без исследования территории, что не отвечает требованиям ст. 9 и ст. 23 ГрК РФ к обоснованности документов территориального планирования.

4.5. Дефицит объектов социальной инфраструктуры на рассматриваемой территории не подтверждён; планируемое спортивное сооружение дублирует существующие; заявленная вместимость 240 мест не соответствует характеру застройки.

В пределах пешеходной доступности от рассматриваемой территории расположены действующие объекты социальной инфраструктуры, созданные за счёт публичных средств, в том числе в последние годы, например, (список не исчерпывающий):

№	Наименование объекта	Адрес или примерное местоположение
1	МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 80 «Ласточкино» Ленинского района г. Саратова» (введена в эксплуатацию в 2023 г.), включая спортивную зону школы	г. Саратов, ул. Романтиков, зд. 85 (земельный участок сформирован между ул. Романтиков и ул. Заовражная)
2	Дошкольная образовательная организация — Детский сад № 255	г. Саратов, 2-й пр. имени Ф.А. Блинкова, 8Б
3	Плоскостное спортивное сооружение (стадион / хоккейная коробка — каток)	г. Саратов, ул. Романтиков, напротив д. 46

№	Наименование объекта	Адрес или примерное местоположение
4	Площадка для занятий физической культурой (воркаут) со смотровой и игровой зоной	г. Саратов, ул. Романтиков, напротив д. 44
5	Детская игровая площадка	г. Саратов, ул. Романтиков, напротив д. 46Б
6	Экологическая тропа «Новая Кумысная поляна», прилегающая территория природного парка «Кумысная поляна»	г. Саратов, вдоль ул. Романтиков

Планируемое плоскостное спортивное сооружение (позиция 8.2.5.8, ЕПС ориентировочно 130 человек) дублирует уже существующие объекты спорта: спортивную зону общеобразовательной школы № 80, действующее плоскостное спортивное сооружение и площадку для занятий физической культурой, расположенные в пределах нормативного радиуса доступности.

Земельный участок под общеобразовательную школу № 80 «Ласточкино» был сформирован органом местного самоуправления в квартале, ограниченном улицами Романтиков и Заовражная, — то есть в непосредственной близости от рассматриваемой территории и без обращения к земельным участкам, предоставленным гражданам. Это косвенно подтверждает наличие в данном планировочном элементе свободных площадок, более пригодных для размещения объектов социальной инфраструктуры чем участок 64:48:040424:26 и смежные с ним.

Отдельно отмечаю, что заявленная вместимость дошкольной образовательной организации — 240 мест — соответствует нормативной потребности населения численностью в несколько тысяч человек. Территория, в границах которой объект отображён на карте, представляет собой массив индивидуальной жилой застройки, плотность населения которой существенно ниже и такой потребности не создаёт. Следовательно, объект рассчитан на обслуживание населения многоквартирной жилой застройки, расположенной за пределами данного массива, что противоречит установленному самим проектом нормативу территориальной доступности 300 м применительно к обслуживаемому населению.

Материалы по обоснованию проекта не содержат: расчёта численности населения, обслуживаемого планируемыми объектами; расчёта нормативной потребности в местах дошкольного образования и в единовременной пропускной способности объектов спорта в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (решение Саратовской городской Думы от 28.05.2020 № 67-536); сведений о фактической мощности и загрузке перечисленных действующих объектов; вывода о наличии дефицита, который не может быть покрыт существующей сетью объектов.

4.6. Планируемые объекты не обеспечены увязкой с программами развития, сроками и источниками финансирования.

Материалы проекта не содержат сведений о включении планируемых объектов в программу комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «Город Саратов», о планируемых сроках их создания и об источниках финансирования. В отсутствие таких сведений отображение объектов на карте в границах земельных участков, предоставленных гражданам, на неопределённый срок создаёт

правовую неопределённость, не обеспечивая при этом подтверждённого публичного результата.

4.7. Реализация проектного решения в отображённых на карте границах повлечёт для бюджета обязанность возмещения, размер которого проектом не оценён.

Как показано в п. 4.3, размещение планируемых объектов на данной территории невозможно без изъятия для муниципальных нужд значительного числа земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, вместе с расположенными на них объектами. Такое изъятие (ст. 49, ст. 56.3 ЗК РФ, ст. 279–282 Гражданского кодекса Российской Федерации) влечёт обязанность предоставления равноценного возмещения, включающего рыночную стоимость прав на земельные участки, рыночную стоимость объектов незавершённого строительства и жилых домов, а также убытки, причинённые изъятием, включая упущенную выгоду (ст. 56.8, ст. 57 ЗК РФ). Указанные расходы бюджета материалами проекта не оценены и в обоснование выбранного варианта размещения не заложены, вследствие чего вывод об экономической целесообразности размещения объектов именно на этой территории не подтверждён.

5. Требования

На основании изложенного, руководствуясь ст. 5.1, ст. 9, ст. 23, ст. 24, ст. 28, ст. 28.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Привести карту в соответствие с Положением о территориальном планировании: исключить отображение условными знаками планируемых объектов местного значения — дошкольной образовательной организации (240 мест, позиция 7.1.5.19) и плоскостного спортивного сооружения (3 000 кв. м, ЕПС ориентировочно 130 чел., позиция 8.2.5.8) — **в границах земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26.**
2. Исключить отображение указанных планируемых объектов местного значения также **в границах смежных и иных земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства** в пределах данного квартала, — поскольку, как показано в п. 4.3 настоящего предложения, нормативная потребность в территории под указанные объекты (не менее 11 400 кв. м) многократно превышает площадь отдельного земельного участка индивидуальной жилой застройки, вследствие чего их размещение на данной территории объективно невозможно без изъятия для муниципальных нужд массива земельных участков, предоставленных гражданам.
3. Определить место отображения указанных объектов в пределах установленного норматива территориальной доступности — на земельных участках, не обременённых правами граждан.
4. Сохранить в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26 функциональную зону жилой застройки и территориальную зону Ж-1 с видом разрешённого использования, допускающим индивидуальное жилищное строительство.

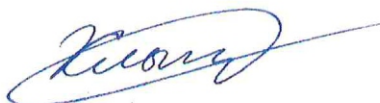
5. Разъяснить в письменном ответе и отразить в заключении о результатах общественных обсуждений: предназначается ли, по мнению организатора общественных обсуждений, земельный участок с кадастровым номером 64:48:040424:26 для размещения указанных объектов местного значения — с учётом того, что Положение о территориальном планировании определяет их местоположение как «г. Саратов, Ленинский район, зона жилой застройки» и адресной привязки к данному земельному участку не содержит.
6. Предоставить для ознакомления материалы по обоснованию проекта в части размещения указанных объектов, а именно: расчёт численности обслуживаемого населения и обоснование вместимости дошкольной образовательной организации (240 мест) в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (решение Саратовской городской Думы от 28.05.2020 № 67-536); расчёт нормативной потребности в объектах спорта с учётом действующих объектов; сведения о фактической мощности и загрузке МОУ «СОШ № 80 «Ласточкино» и действующих дошкольных образовательных организаций; анализ альтернативных вариантов размещения и обоснование отсутствия других возможных вариантов размещения (ст. 49 ЗК РФ); сведения о включении объектов в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, о сроках создания и источниках финансирования; оценку инженерно-геологических условий территории.
7. Включить настоящее предложение в протокол общественных обсуждений и отразить его в заключении о результатах общественных обсуждений с аргументированными рекомендациями о целесообразности или нецелесообразности его учёта (п. 5 ч. 22 ст. 5.1 ГрК РФ).
8. Направить письменный ответ о результатах рассмотрения настоящего предложения с указанием мотивов принятого решения по адресу: 410037, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Исаева Н.В., д. 46А, кв. 43, либо на адрес электронной почты ashrus13@yandex.ru.

Приложения:

1. Копия паспорта гражданина Российской Федерации (страницы с персональными данными и отметкой о регистрации по месту жительства) — на 2 л.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 64:48:040424:26 — на 6 л.
3. Копия договора аренды земельного участка № А-09-165Ф-4/К от 01.12.2009 с Приложениями — на 12 л.
4. Копия договора замены стороны в обязательстве от 03.04.2024 — на 1 л.
5. Копия уведомления о соответствии параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости его размещения на земельном участке от 14.03.2025 № 04-25/76 — на 1 л.
6. Фрагмент топографической съёмки территории с границами земельного участка с кадастровым номером 64:48:040424:26 и отметками высот (перепад в границах участка 3,83 м, от 152,86 до 149,03) — на 1 л.

7. Фотоматериалы, подтверждающие фактическое ведение строительных работ на земельном участке, — на 1 л.
8. Согласие на обработку персональных данных — на 1 л.

«14» июля 2026 г.



(подпись)

/ А.С. Хлынецв /