



**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

17.11.2025 № 01-14/8366
На _____ от _____

413864, Саратовская область,
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
Тел.: (845-3) 32-49-49
Факс: (845-3) 32-05-84

**В комиссию по подготовке проектов
правил землепользования и застройки
территории муниципального
образования «Город Саратов» и
территорий муниципальных
образований, входящих в состав
Энгельсского муниципального района,
Балаковского муниципального района**

ЗАЯВЛЕНИЕ

Администрация Балаковского муниципального района Саратовской области после ознакомления с проектом изменений в Генеральный план Быково-Отрогского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области, направляет предложения по внесению изменений в графические материалы Карты функциональных зон, в границах населенных пунктов. с. Красный Яр. М 1:10000:

1. Предложение об увеличении границ населённого пункта с. Красный Яр. Необходимость данного шага обусловлена острым дефицитом свободных территорий в существующих границах населённого пункта, пригодных для жилой застройки. Основной причиной такой ситуации стал устойчивый рост спроса на индивидуальное жилищное строительство среди населения.

Предлагается территория, ориентировочной площадью 12,8 га, отвечает ключевым требованиям для жилищного строительства:

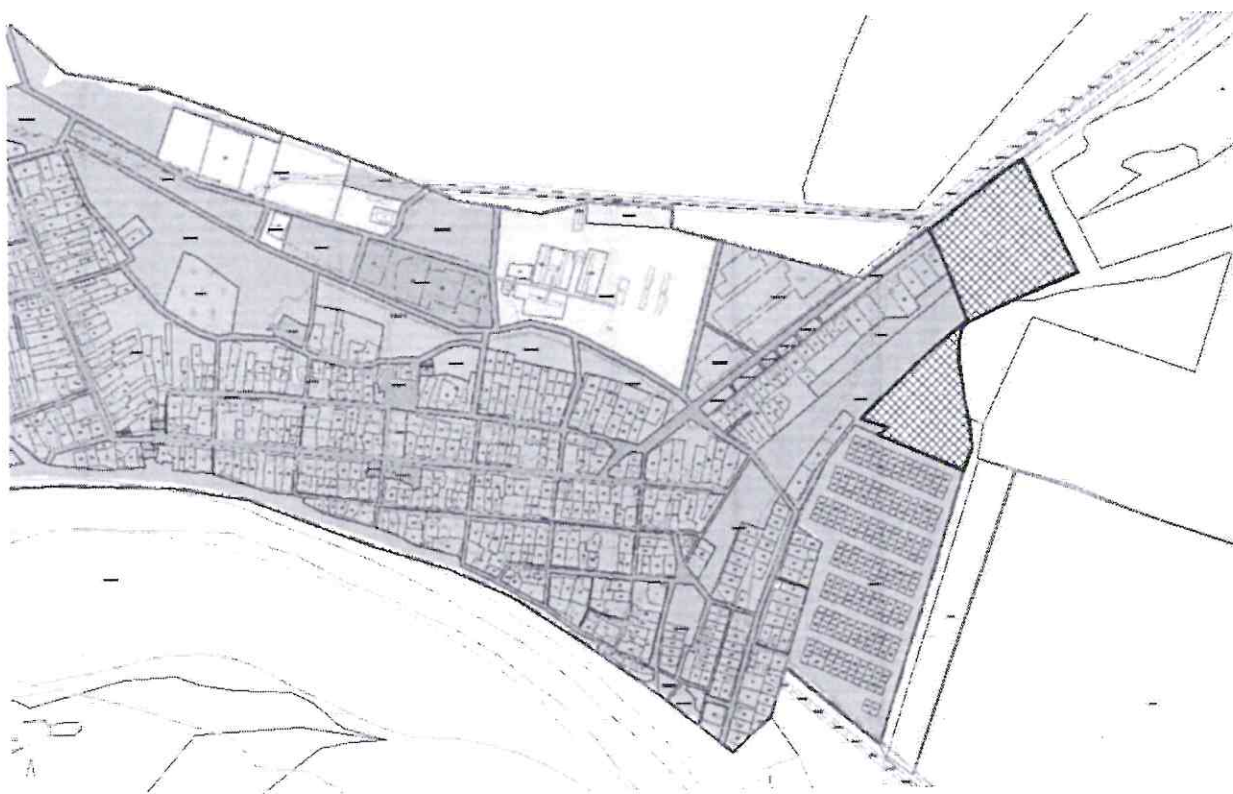
- характеризуется открытой местностью и практически ровным рельефом;
- не имеет существующих сооружений и инженерных коммуникаций;
- имеет транспортную доступность;
- находится в неразграниченной государственной собственности;

Расширение границ позволит:

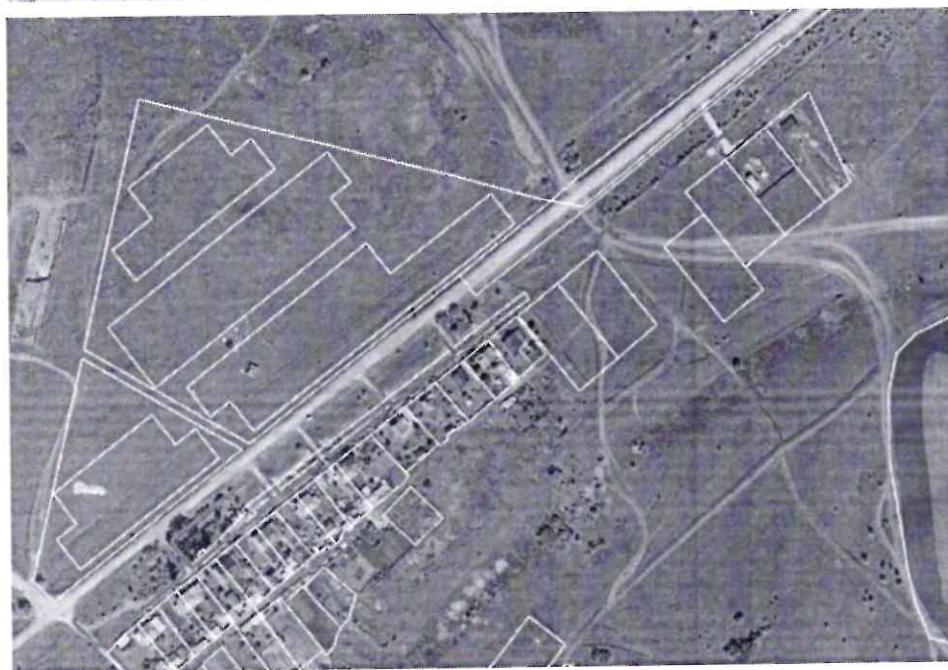
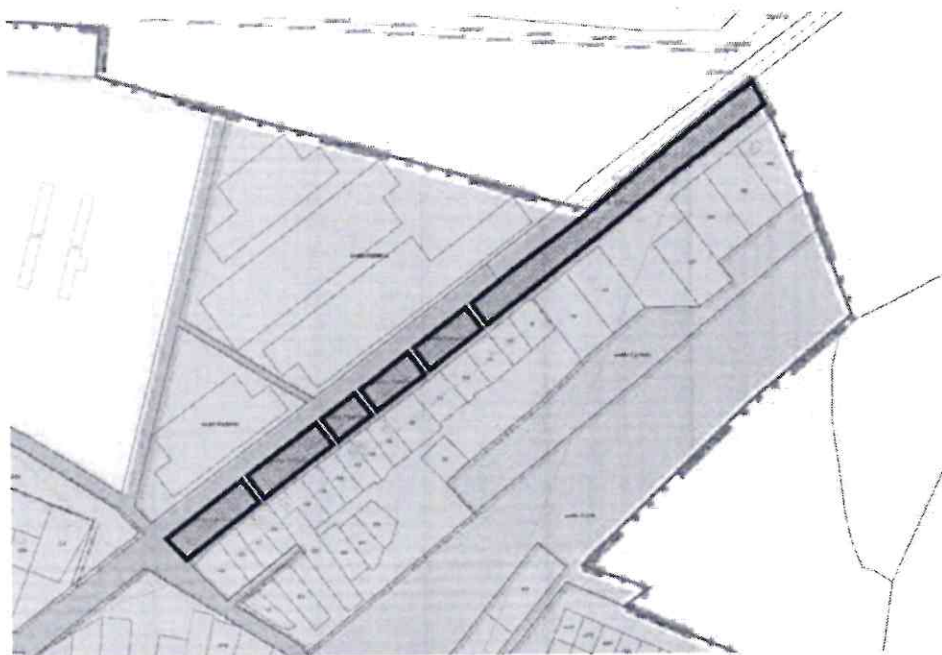
- создать резерв земельных участков для планомерного развития жилищного строительства;
- выполнить обязательства по обеспечению жильём льготных категорий граждан;

*Бех. 443-2733
17.11.2025*

- вовлечь в хозяйственный оборот неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения;
- заложить основу для перспективного развития территории.



2. Изменить часть функциональной жилой зоны на зону рекреационного назначения.



Территория обладает развитой древесно-кустарниковой растительностью, которая выполняет важную экологическую функцию, создаёт благоприятный микроклимат для прилегающих жилых зон.

Учитывая расположение участка на въезде в село Красный Яр (улица Молодёжная), сохранение зелёного массива особенно важно как «буферная зона» между автомобильной дорогой и жилой застройкой.

На территории проложены действующие инженерные коммуникации, что создаёт существенные препятствия для жилищного строительства.

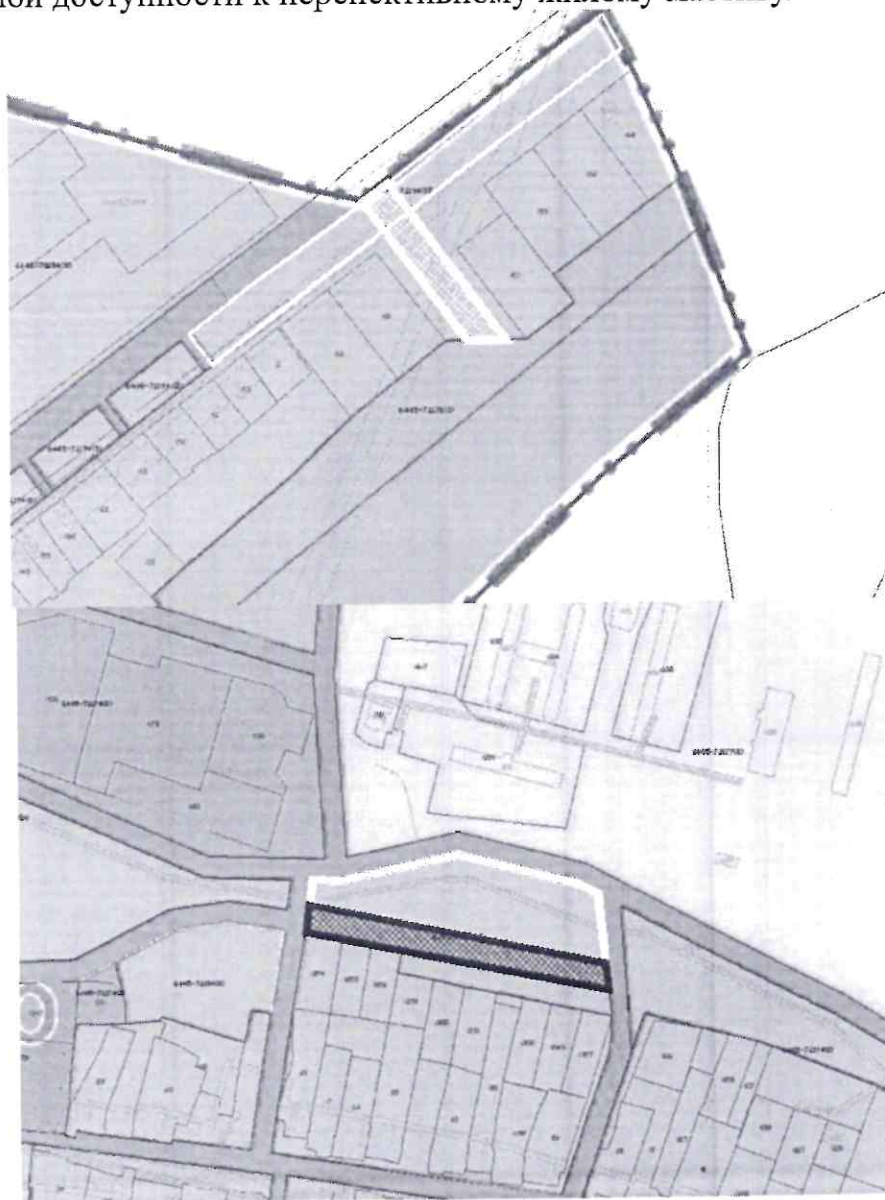
При попытке формирования земельных участков с соблюдением всех норм землепользования (включая требования к отступам, доступности,

инсоляции) конфигурация участков окажется: не функциональной для индивидуального жилищного строительства; экономически невыгодной для застройщиков и будущих собственников; затрудняющей организацию полноценной придомовой территории.

Перевод территории в зону рекреационного назначения позволит:

- сохранить естественный зелёный щит, защищающий жилой сектор;
- избежать затрат на перенос инженерных коммуникаций;
- создать благоустроенное общественное пространство для отдыха жителей;
- улучшить экологическую обстановку на въезде в село;
- оптимизировать использование территории с учётом её природных и технических особенностей.

3. Изменить часть функциональной жилой зоны на зону транспортной инфраструктуры с целью развития новой части села и обеспечения транспортной доступности к перспективному жилому массиву.



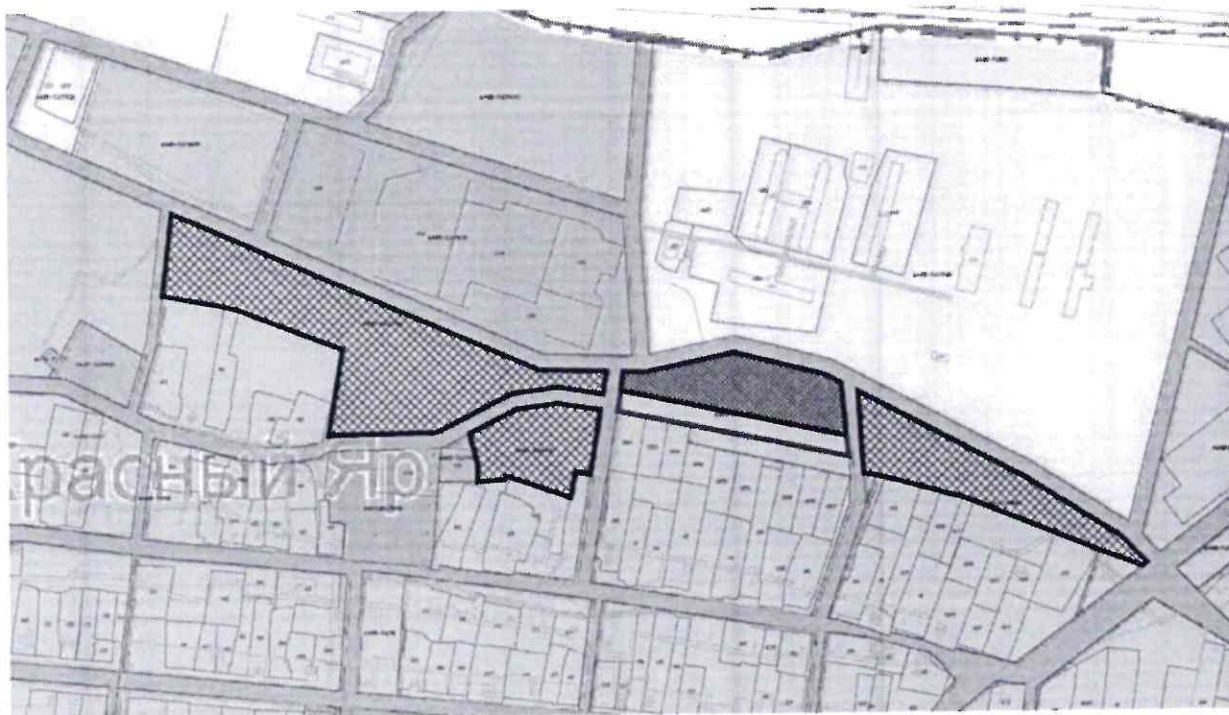
Село Красный Яр находится на этапе активного территориального роста. Идет формирование нового жилого массива, для которого критически важно создать устойчивую транспортную связь с существующей застройкой и обеспечить подъездные пути к будущим участкам ИЖС.

4. Изменить часть жилой зоны на зону рекреационного назначения ввиду природных особенностей участка, исключающих возможность жилищного строительства.

Территория имеет резко пересечённый рельеф с глубоким оврагом. Овраг выполняет функцию естественного водосборного коллектора:

- в него стекают талые и ливневые воды с прилегающих территорий;
- наблюдается сезонное повышение уровня водотока;
- существует риск подтоплений и размыва грунтов при интенсивных осадках.

Перевод участка в зону рекреационного назначения позволит сохранить естественный природный ландшафт как экологический каркас территории.



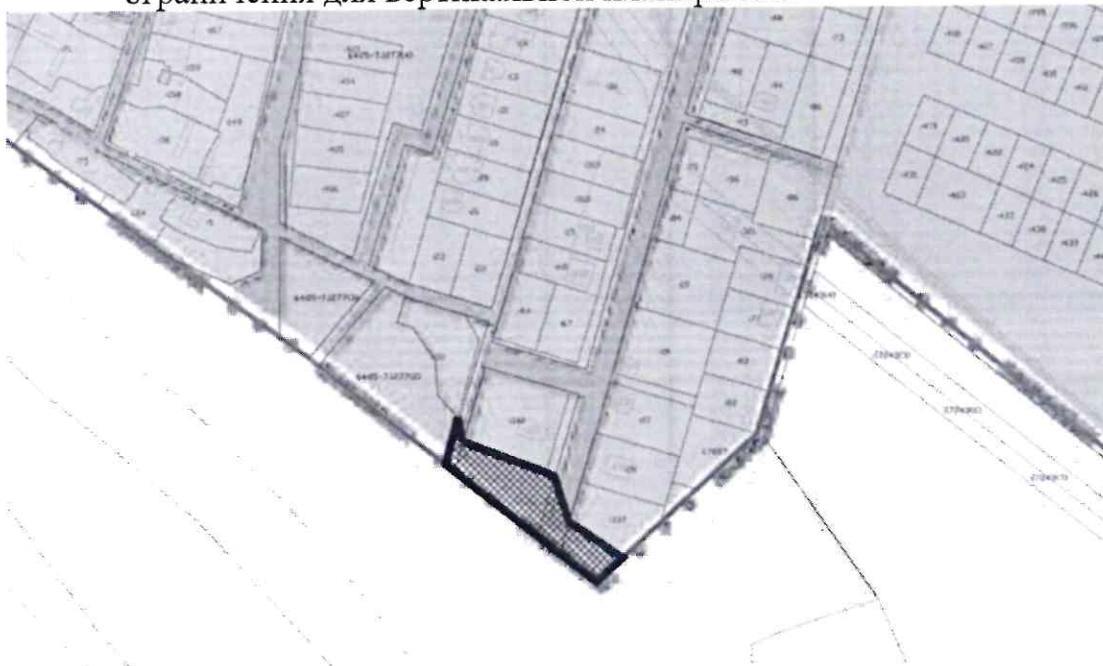
5. Изменить часть жилой зоны и зоны транспортной инфраструктуры на зону рекреационного назначения ввиду природных особенностей участка, исключающих возможность жилищного строительства.

Анализ территории выявил ряд критических факторов, делающих жилую застройку невозможной:

- участок расположен в непосредственной близости к территории общего пользования реки Иргиз;
- рельеф резко пересечённый с существенным перепадом высот относительно русла реки;

• крутизна склонов начинается от границ крайних участков, что создаёт:

- риски оползневых процессов;
- сложности с организацией подъездных путей;
- ограничения для вертикальной планировки.



Несмотря на очевидные ограничения, поступают многочисленные заявления от граждан (в основном из других регионов) о предоставлении участков на данной территории. Это создаёт:

- дополнительную административную нагрузку на органы местного самоуправления (рассмотрение и мотивированный отказ);
- риски судебных разбирательств из-за недостаточной информированности заявителей о местных особенностях.

Предлагаемое функциональное назначение:

Перевод участка в зону рекреационного назначения позволит:

- юридически закрепить статус территории как общедоступной;
- предотвратить нецелевые обращения о предоставлении земельных участков.

Надеемся на рассмотрение представленных предложений и их отражение в проекте изменений.

**Заместитель главы администрации
Балаковского муниципального района
по экономическому развитию и
управлению муниципальной собственностью**

А.В. Балукоев

Захарова Ольга Владимировна
тел. 8 845 3 32-62-76

