

В комиссию по подготовке проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского поселения город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области

Участник общественных обсуждений:
Акопян Араик Суренович,

ЗАМЕЧАНИЯ

по обсуждаемому проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского поселения город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 17 октября 2025 года № 641 «О проведении общественных обсуждений» в отношении проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского поселения город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – проект Единого документа) проводятся общественные обсуждения.

По результатам рассмотрения проекта Единого документа, опубликованного на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области (www.minstroy.saratov.gov.ru), выявлены следующие замечания в отношении территориального планирования и градостроительного зонирования принадлежащего участнику общественных обсуждений на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 64:40:020406:1716, с видом разрешенного использования «Размещение объектов бытового обслуживания») площадью 2512 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Вокзальная, з/у 111/1, 111/2 (далее – Земельный участок) и объектов недвижимости: к.н. 64:40:030103:347 – Здание сервисного обслуживания автотранспорта с автомойкой, к.н. 64:40:020406:1726 – объект вспомогательного использования Здания сервисного обслуживания автотранспорта с автомойкой.

Использование Земельного участка осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией объекта – автомобильной автомастерской и мойки. Данный вид разрешенного использования предусмотрен существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования существующей зоны ИТЗ в качестве основного вида использования земельного участка.

Вх. 113-ЕД
14.11.2025

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельный участок отнесен к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры».

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме «Зона транспортной инфраструктуры»-предназначена для размещения полосы отвода железной дороги, территорий объектов водного, воздушного транспорта, улично-дорожной сети, магистральных улиц и дорог непрерывного движения общегородского значения, объектов федерального и регионального значения автомобильного транспорта. В границах зон могут располагаться объекты дорожного сервиса, торговли, инженерной инфраструктуры, объекты благоустройства и озеленения вдоль улично-дорожной сети.

Картой градостроительного зонирования проекта Земельный участок отнесен к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети».

Согласно градостроительным регламентам проекта Единого документа территориальная зона «Территории улично-дорожной сети» не предусматривает установление градостроительных регламентов. Однако, действующие Правила землепользования и застройки МО город Балаково, относят рассматриваемый земельный участок к зоне ИТЗ (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты установлены, а также как это предусмотрено Материалами по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Отсутствие градостроительных регламентов зоны «Территории улично-дорожной сети», предусмотренное проектом Единого документа и не соответствующее Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры» в отношении Земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, находящегося в частной собственности участника общественных обсуждений, в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет ограничение прав собственника объекта недвижимости, деятельность которого направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности, связанной с реализацией деятельности объекта дорожного сервиса и возможной его реконструкцией.

Для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельном участке градостроительной деятельности в соответствии с существующим назначением объекта недвижимости к.н. 64:40:030103:347, участником общественных обсуждений предлагается:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположен з/у к.н. 64:40:020406:1716 и объект недвижимости – здание сервисного обслуживания автотранспорта с автомойкой (к.н. 64:40:030103:347), такую территориальную зону – зону Т – «Зона транспортной инфраструктуры», которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и назначению объекта недвижимости и интересам собственника земельного участка и объекта недвижимости, что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково на рассматриваемой территории, и что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры», либо: