

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

Участник общественных обсуждений:
Фролова Светлана Николаевна.

Сх. 109-69
17.11.2025

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 аренды земельного участка к.н. 64:40:020207:388 и на праве собственности объекта недвижимости – нежилого помещения на арендуемом земельном участке к.н. 64:40:020207:390, расположенных по адресу: РФ, Саратовская область, город Балаково, улица Саратовское шоссе, д.65/1 и 65/5 (далее – Земельные участки).

Использование Земельных участков и объекта недвижимости осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией автосервиса объектов дорожного транспорта в нежилом помещении на земельном участке к.н. 64:40:020207:390, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка – «земельные участки, предназначенные для объектов

торговли, бытового обслуживания, предприятиями автосервиса», а также для хранения автотранспорта на земельном участке к.н. 64:40:020207:388, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка – «под земли гаражей и автостоянок». Данные виды разрешенного использования предусмотрены существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования действующей зоны П4-П5, в которой расположены указанные земельные участки - в качестве основного вида использования земельных участков.

Вышеуказанные земельные участки, согласно действующему Генеральному плану и действующим Правилам землепользования и застройки, расположены в функциональной зоне Генерального плана «Зона инженерно-транспортных объектов» и в территориальной зоне Правил землепользования и застройки «П4-П5», которые предполагают размещение объектов дорожного сервиса и объектов хранения автотранспорта в основных видах разрешенного использования.

Вместе с тем Картой функциональных зон проекта Единого документа Земельные участки отнесены к функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона».

Согласно разделу 4.1 Материалов по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме «Многофункциональная общественно-деловая зона» - не предусматривает объекты дорожного сервиса и транспортной инфраструктуры, как это было предусмотрено действующей функциональной зоной инженерно-транспортных объектов действующего генерального плана.

Картой градостроительного зонирования проекта Земельные участки отнесены к территориальной зоне ОД-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Согласно градостроительным регламентам проекта Единого документа территориальная зона «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» предусматривает хранение автотранспорта и стоянку транспортных средств, но не предусматривает объекты дорожного сервиса, как это предусмотрено видом разрешенного использования земельного участка 64:40:020207:390 - «земельные участки, предназначенные для объектов торговли, бытового обслуживания, предприятиями автосервиса».

В случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, отсутствие возможности осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией автосервиса объектов дорожного транспорта в нежилом помещении на земельном участке к.н. 64:40:020207:390, повлечет ограничение прав собственника объекта недвижимости, деятельность которого направлена на систематическое извлечение прибыли и на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности, связанной с реализацией деятельности объектов дорожного сервиса и хранения автотранспорта.

На основании вышеизложенного, для реализации своих прав, направленных на осуществление на Земельных участках градостроительной деятельности в соответствии с использованием земельных участков, и в соответствии с нормами подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпункта «а» пункта 15, подпункта «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения единого документа, участником общественных обсуждений предлагается:

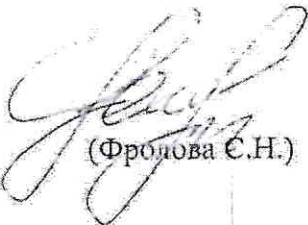
- внести изменения в графическую часть карты функционального зонирования и карты градостроительного зонирования в отношении вышеуказанных земельных участков, применив такую зону, которая

соответствует действующим документам Генерального плана и Правилам землепользования и застройки МО город Балаково, а именно – применить функциональную зону - «Зону транспортной инфраструктуры» и территориальную зону Т - «Зону транспортной инфраструктуры»

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект недвижимости на 3 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2 л. в 1 экз.

«17» ноября 2025 г.



(Фролова С.Н.)