

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

Участник общественных обсуждений:
Решетнико Анастасия Анатольевна,

Вх. 96-82
14.11.2025

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 собственности объектов недвижимости – 64:40:020212:1439, 64:40:020212:1440 и арендатора земельного участка с кадастровым номером 64:40:020212:172, площадью 840 кв. метров, с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (для размещения автомобильной мойки)», расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, Балаковский муниципальный район, муниципальное образование город Балаково, город Балаково, улица Саратовское шоссе, 71/1 (далее – Земельный участок).

Использование Земельного участка осуществляется участником общественных обсуждений в рамках осуществления предпринимательской деятельности для целей, связанных с организацией торговли. Данный вид

разрешенного использования предусмотрен существующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования действующей зоны ИТЗ в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка.

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 Единого документа 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 видом разрешенного использования земельного участка к.н. 64:40:020212:172, 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. 64:40:020212:172 и объекты недвижимости – к.н. 64:40:020212:1439, 64:40:020212:1440, такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка и объекта недвижимости, что было ранее предусмотрено действующими 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:

- внесение изменений в текстовую часть градостроительного регламента проекта Единого документа, применив к территориальной зоне «Территории улично-дорожной сети» градостроительные регламенты, соответствующие существующему виду разрешенного использования земельного участка к.п. 64:40:020212:172.

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных;
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект недвижимости на 10 л. в 1 экз.;
3. Копия паспорта лица, подписавшего Замечания на 2 л. в 1 экз.

«13» ноября 2025 г.



(Решетило А.А.)