

В комиссию по подготовке проекта
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования муниципального образования
«Город Саратов»

Заявитель: Фролов Алексей Владимирович

да

ЗАЯВЛЕНИЕ

В рамках общественных обсуждений по проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов», назначенных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 19.06.2026 № 387, прошу учесть следующее предложение.

Содержание предложения

№	Предлагаемое изменение
1.	Отобразить существующее проектное решение: земельный участок 64:32:011214:123 в материалах проекта Единого документа отнесен к функциональной зоне сельскохозяйственных угодий и территориальной зоне сельскохозяйственных угодий.
2.	Изменить функциональное зонирование в границах земельного участка 64:32:011214:123, отнеся его к функциональной зоне транспортной инфраструктуры.
3.	Изменить градостроительное зонирование в границах указанного земельного участка, установив территориальную зону ТЗ - «Зона транспортной инфраструктуры (объектов автомобильного и внеуличного транспорта)».
4.	Предусмотреть возможность реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный комплекс дорожного и технического сервиса тяжелого автотранспорта»: грузовое СТО, автомобильная мойка, шиномонтаж, магазин автозапчастей и сопутствующих товаров, кафе, гостиница, душевые и прачечная, стоянки грузового и легкового транспорта, внутренние проезды, инженерные сооружения, локальные очистные сооружения, благоустройство и озеленение.
5.	Внести соответствующие изменения в карты функционального и градостроительного зонирования, а также в иные текстовые и графические материалы проекта Единого документа строго в границах кадастрового земельного участка, без изменения категории земель «земли населенных пунктов».

Обоснование предложения

По сведениям ЕГРН от 30.06.2026 земельный участок с кадастровым номером 64:32:011214:123 имеет площадь 57 000 кв. м, относится к категории **земель населенных пунктов**, вид разрешенного использования - «для сельскохозяйственного назначения». Право собственности зарегистрировано за Фроловым Алексеем Владимировичем; ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

В опубликованном проекте Единого документа участок отображен в функциональной зоне сельскохозяйственных угодий и в территориальной зоне территориальной зоне сельскохозяйственных угодий. Вместе с тем фактическое местоположение участка и подготовленная инвестиционная инициатива имеют выраженную транспортно-сервисную направленность: участок расположен у автомобильной дороги общего пользования местного значения «Автоподъезд к пос. Вольновка от автодороги Сызрань - Саратов - Волгоград» и в непосредственной близости от федерального транспортного направления Р-228.

Транспортная доступность проекта подтверждена официальными документами. Комитетом дорожного хозяйства и благоустройства администрации муниципального образования «Город Саратов» выданы технические условия № 14 от 01.07.2026 на строительство примыкания к указанной автомобильной дороге для обеспечения доступа к земельному участку 64:32:011214:123. Технические условия согласованы с владельцем автомобильной дороги - департаментом Гагаринского административного района муниципального образования «Город Саратов». Срок их действия составляет два года.

Вх. 128-ЭД
08.07.2026

На основании технических условий подготовлен проект примыкания, предусматривающий организованный транспортный доступ, безопасное движение грузового и легкового транспорта, водоотвод, технические средства организации дорожного движения и иные необходимые решения. Наличие выданных технических условий и подготовленного проекта подтверждает реальность и проработанность инвестиционной инициативы.

Предлагаемая территориальная зона ТЗ непосредственно соответствует составу проекта. Статья 38 проекта градостроительных регламентов относит к основным видам разрешенного использования в зоне ТЗ, в частности: магазины (код 4.4), объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), обеспечение дорожного отдыха и мотели (код 4.9.1.2), автомобильные мойки (код 4.9.1.3), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), автомобильный транспорт (код 7.2), улично-дорожную сеть (код 12.0.1) и благоустройство территории (код 12.0.2). Следовательно, запрашиваемое зонирование не является произвольным, а точно соответствует назначению планируемых объектов.

Проект предусматривает специализированную площадку для обслуживания тяжелого автотранспорта вне плотной жилой застройки: ремонт и техническое обслуживание, мойку, шиномонтаж, безопасную стоянку, отдых водителей, продажу запасных частей и сопутствующих товаров. Планировочные решения включают внутренние проезды, разделение транспортных и пешеходных потоков, инженерный водоотвод, локальные очистные сооружения, озеленение и благоустройство.

Реализация проекта позволит создать новые рабочие места, привлечь частные инвестиции, обеспечить дополнительные налоговые поступления, повысить качество придорожного сервиса и безопасность движения, а также сократить стихийную стоянку и обслуживание грузового транспорта на необорудованных участках дорог и обочинах.

Предлагаемое изменение не предусматривает размещение жилой застройки, не влечет изменение категории земельного участка и не распространяется на соседние земельные участки. Изменение предлагается осуществить строго по кадастровой границе участка 64:32:011214:123, что обеспечивает определенность градостроительного решения и исключает необоснованное изменение режима прилегающих территорий.

Таким образом, отнесение земельного участка к функциональной зоне транспортной инфраструктуры и территориальной зоне ТЗ обеспечивает согласованность фактического местоположения, подтвержденного транспортного доступа, состава инвестиционного проекта и предусмотренных проектом Единого документа видов разрешенного использования.

Прошу комиссию

1. Учесть настоящее предложение при подготовке заключения о результатах общественных обсуждений по проекту Единого документа.
2. Поддержать изменение функционального зонирования земельного участка 64:32:011214:123 с зоны сельскохозяйственных угодий на функциональную зону транспортной инфраструктуры.
3. Поддержать изменение территориального зонирования земельного участка 64:32:011214:123 с зоны сельскохозяйственных угодий на территориальную зону ТЗ - «Зона транспортной инфраструктуры (объектов автомобильного и внеуличного транспорта)».
4. Обеспечить внесение соответствующих изменений в карты функционального и градостроительного зонирования и иные материалы итоговой редакции Единого документа строго в границах земельного участка.
5. При необходимости направить предложение и приложенные материалы разработчику проекта Единого документа, в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области и иные уполномоченные органы для рассмотрения и учета.

Прилагаемый перечень документов

1. Копия паспорта заявителя - Фролова А.В.
2. Согласие заявителя на обработку персональных данных.
3. Копия нотариальной доверенности от 30.06.2026.
4. Копия паспорта представителя - Климова А.В.
5. Выписка из ЕГРН на земельный участок 64:32:011214:123 от 30.06.2026 (4 л.).
6. Правоустанавливающие документы на объекты капитального строительства не прилагаются, поскольку объекты капитального строительства на участке отсутствуют.
7. Технические условия № 14 от 01.07.2026 на строительство примыкания и сопроводительное письмо Комитета дорожного хозяйства и благоустройства от 02.07.2026 (4 л.).
8. Проект примыкания к земельному участку 64:32:011214:123 (9 л.).
9. Проектное предложение «Комплекс объектов дорожного сервиса» (7 л.).
10. Обоснование необходимости реализации инвестиционного проекта (5 л.).
11. Фрагменты карт функционального зонирования: существующее и предлагаемое положение (2 л.).
12. Фрагменты карт градостроительного зонирования: существующее положение сх угодия и предлагаемая зона ТЗ (2 л.).
13. Инвестиционное предложение в департамент Гагаринского административного района № 65 от 02.07.2026 (3 л.).

«08» июля 2026 г.

/Климов А.В./

представитель заявителя по доверенности