

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

Участник общественных обсуждений:
Гинцулов Андрей Александрович,

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 мне на праве собственности земельного участка с кадастровым номером
64:40:010248.94 площадью 1229 кв. метров, с видом разрешенного использования «для
размещения объектов придорожного сервиса», и объекта незавершенного строительства с
кадастровым номером 64:40:010248.401, расположенных по адресу: РФ, Саратовская
область, г. Балаково, шоссе Академика Королева, д.12 (далее – Земельный участок).

На указанном Земельном участке ведется строительство объекта незавершенного
строительства, проектируемое назначение которого – объект придорожного сервиса.
Степень готовности объекта составляет 15% (согласно сведениям из ЕПРН). В отношении
данного объекта имеется разрешение на строительство № 64-RU64505101-1169-C-2018 от
08.10.2018 года, которое продлено до 08 апреля 2026 года (уведомление министерства
строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области).

Сх. 145-СР
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 Единого документа принадлежащий мне 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 ранее Правила землепользования и застройки МО город Балаково относили рассматриваемый земельный участок к зоне ИТЗ (Зона «Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации»), для которой градостроительные регламенты были 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 незавершенного строительства, находящийся в частной собственности, в случае утверждения проекта Единого документа и вступления его в юридическую силу, повлечет:

- Невозможность завершения строительства объекта придорожного сервиса и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию по истечении срока действия текущего разрешения на строительство;

- Фактическую невозможность реализации прав собственника земельного участка и объекта незавершенного строительства на использование земли и объекта по целевому назначению;
- Нарушение прав собственника на завершение законно начатого строительства объекта капитального строительства;
- Противоречие с официальным проектируемым назначением объекта («объект придорожного сервиса»), зафиксированным в Едином государственном реестре недвижимости.

Для реализации своих прав, направленных на завершение строительства объекта придорожного сервиса и ввод его в эксплуатацию в установленном законом порядке, предлагаю:

- внесение изменений в графическую часть Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применяя к территории, на которой расположен земельный участок к.н. 64:40:010248:94 и объект незавершенного строительства к.н. 64:40:010248:401, такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка и объекта незавершенного

строительства, что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года 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. 64:40:010248:94 и объекту незавершенного строительства, проектируемое назначение которого – «объект придорожного сервиса», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Предлагается внесение изменений в проект Единого документа:

1) основывается на требованиях подпункта «д» пункта 12, пункта 13, подпункта «а» пункта 15 Правил подготовки и утверждения Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа (далее – Правила подготовки и утверждения единого документа), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2023 года № 1076;

2) исключает наступление последствий, предусмотренных подпунктом «е» пункта 40 Правил подготовки и утверждения Единого документа, а именно невозможность использования объектов капитального строительства по назначению;

3) не противоречит требованиям технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации;

4) не противоречит ограничениям, установленным зонами с особыми условиями использования территорий для целей осуществления строительства на Земельном участке;

5) основывается на праве собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства и направлено на исключение ограничения прав на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта придорожного сервиса;

6) относится к Земельному участку, находящемуся в частной собственности заявителя и не являющемуся территорией общего пользования, поименованной пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что исключает ограничение прав на беспрепятственный доступ к нему неограниченного круга лиц в рамках установленной в отношении Земельного участка Проектом функциональной зоны «Зона транспортной инфраструктуры» и территориальной зоны «Территории улично-дорожной сети».

На основании изложенного 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, прошу внести в проект Единого документа изменения:

- внесение изменений в графическую часть. Карты градостроительного зонирования проекта Единого документа, применив к территории, на которой расположен земельный участок к.п. 64:40:010248:94 и объект незавершенного строительства к.п. 64:40:010248:401, такую территориальную зону, которая соответствует существующему виду разрешенного использования земельного участка и интересам собственника земельного участка и объекта незавершенного строительства, что было ранее предусмотрено градостроительными регламентами

Правил землепользования и застройки МО город Балаково до 2025 года 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.н. 64:40:010248:94 и объекту незавершенного строительства к.н. 64:40:010248:401, проектируемое назначение которого – «объект придорожного сервиса», что будет соответствовать Материалам по обоснованию проекта Единого документа в текстовой форме в «Зоне транспортной инфраструктуры».

Приложение:

1. Согласие на обработку персональных данных.
2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок к.н. 64:40:010248:94.
3. Копия выписки из ЕГРН на объект незавершенного строительства к.н. 64:40:010248:401.
4. Копия разрешения на строительство с уведомлением о его продлении до 08.04.2026г.
5. Копия паспорта собственника.

«23.11.2025 г.

Пинчулов А.А.