

А2

В Комиссию по подготовке проекта Единого документа
территориального планирования и градостроительного зонирования
муниципального образования «Город Саратов»
410003, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д. 6
e-mail: minstroy_commissions@mail.ru

от правообладателей земельных участков:
Медведева Владимира Васильевича,

Ростовской Ирины Игоревны,

ПРЕДЛОЖЕНИЕ (ЗАМЕЧАНИЕ)

к проекту Единого документа в отношении земельных участков 64:32:023303:111 и
64:32:023303:112

Мы, правообладатели смежных земельных участков с кадастровыми номерами 64:32:023303:111 и 64:32:023303:112, направляем настоящее предложение 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.

Каждый участок имеет площадь 22 000 кв. м, общая площадь территории составляет 44 000 кв. м. Оба участка образованы из земельного участка 64:32:023303:84, являются смежными и принадлежат одним правообладателям в долях. По сведениям ЕГРН участки относятся к категории «земли сельскохозяйственного назначения», имеют вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного назначения»; зарегистрированные ограничения прав и обременения отсутствуют.

На общей территории планируется создание единого производственного тепличного комплекса для выращивания овощной и иной растениеводческой продукции защищенного грунта, включающего тепличные блоки, рассадное отделение, упаковочно-складские, инженерные и обслуживающие объекты, внутренние проезды, противопожарную инфраструктуру, озеленение и резерв развития.

По карте функциональных зон и карте градостроительного зонирования проекта Единого документа территория участков отнесена к зоне сельскохозяйственных угодий и территориальной зоне сельскохозяйственных угодий. Такой режим не обеспечивает размещение производственного сельскохозяйственного предприятия.

Дополнительным градостроительным основанием является предусмотренная проектом Единого документа автомобильная дорога местного значения 5.1.19 IV категории протяженностью 3,01 км. По Карте планируемого размещения объектов местного значения, относящихся к области транспортной инфраструктуры, трасса дороги проходит непосредственно вдоль коротких юго-западных границ обоих участков. Это формирует планировочную предпосылку для транспортного обслуживания тепличного комплекса при последующем получении технических условий и согласовании примыкания.

Вх 381-ЕД
14.07.2026

Просим:

1. Учесть настоящее предложение при доработке проекта Единого документа, включить его в протокол и заключение о результатах общественных обсуждений.
2. Рассматривать земельные участки 64:32:023303:111 и 64:32:023303:112 как единую планировочно и технологически связанную территорию тепличного комплекса при сохранении самостоятельных кадастровых номеров.
3. Изменить функциональное зонирование всей территории обоих участков с функциональной зоны «Зона сельскохозяйственных угодий» на функциональную зону «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий».
4. Изменить территориальное зонирование всей территории обоих участков с зоны сельскохозяйственных угодий на зону СХ2 «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий».
5. Установить границы предлагаемой функциональной и территориальной зоны строго по кадастровым границам участков, без изменения зонирования соседних территорий.
6. Сохранить категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения» и сельскохозяйственную направленность использования территории. Предложение не предусматривает перевод участков в иную категорию земель.
7. Сохранить в градостроительном регламенте зоны СХ2 в качестве основных видов разрешенного использования, необходимых для проекта: 1.3 «Овощеводство» (включая использование теплиц), 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», 1.18 «Обеспечение сельскохозяйственного производства», 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг».
8. Синхронно отразить предлагаемое решение на карте функциональных зон, карте градостроительного зонирования, в Книге 10 и иных взаимосвязанных текстовых и графических материалах Единого документа. Проверить полноту отражения участка 64:32:023303:111 и устранить выявленную в Книге 10 несогласованность по участку 64:32:023303:112, где часть площадью 104 кв. м обозначена как относимая к функциональной зоне лесов.
9. Учесть планируемую автомобильную дорогу местного значения 5.1.19, проходящую вдоль юго-западных границ участков, и сохранить возможность транспортного доступа к территории с указанной дороги после разработки проектной документации, получения технических условий и согласования примыкания в установленном порядке.
10. Учесть предварительный генеральный план тепличного комплекса как подтверждение планировочной реализуемости проекта, с последующей корректировкой параметров на стадии проектирования в пределах нормативов зоны СХ2 и обязательных требований.
11. Передать настоящее предложение и приложения разработчику проекта Единого документа и предоставить мотивированный результат рассмотрения отдельно по каждому заявленному пункту.

Сущность предложения: сельскохозяйственная категория земель и сельскохозяйственное назначение территории сохраняются. Предлагается точно изменить вид функциональной и территориальной зоны с режима сельскохозяйственных угодий на режим производственного сельскохозяйственного предприятия, согласованный с фактической целью проекта и предусмотренным проектом Единого документа транспортным развитием территории.

Приложения

1. Обоснование предложения об изменении функционального и территориального зонирования.
2. Сравнительная таблица сведений ЕГРН, проекта Единого документа и предлагаемого решения.
3. Предварительный генеральный план тепличного комплекса.
4. Выписка ЕГРН на земельный участок 64:32:023303:111.

5. Выписка ЕГРН на земельный участок 64:32:023303:112.
6. Согласие Медведева В.В. на обработку персональных данных.
7. Согласие Ростовского А.Ю. на обработку персональных данных.
8. Электронные материалы: предварительного генерального плана и КПТ квартала 64:32:023303.

Подпись	Расшифровка	Дата
	В.В. Медведев	«13» июля 2026 г.
	И.И. Ростовская	«13» июля 2026 г.