

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

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«АН Позитив» (ООО «АН Позитив», ОГРН 1096455000025,
ИНН 6455048818. Директор Горсков Юрий Владимирович

(Для физ. лиц: ФИО, для юр. лиц: наименование, ОГРН/ИНН, ФИО руководителя,
представителя)

ЗАЯВЛЕНИЕ

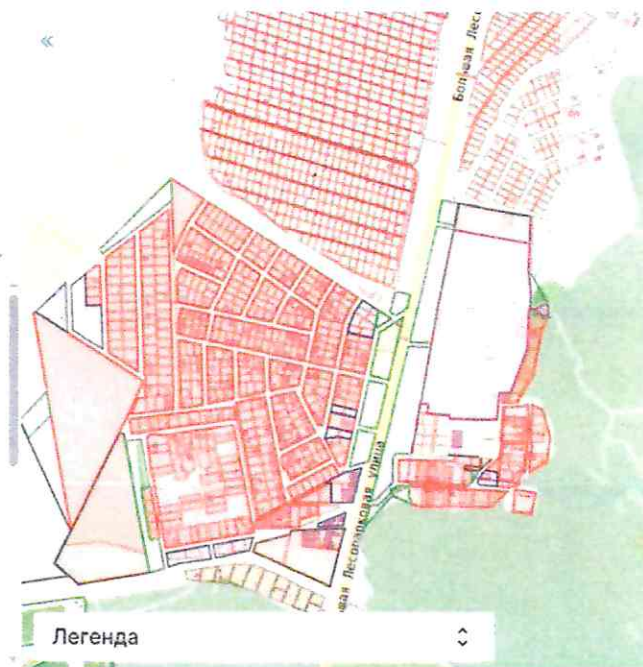
В рамках проведения общественных обсуждений по проекту
Единого документа территориального планирования и
градостроительного зонирования муниципального образования «Город
Саратов» прошу учесть следующее предложение:

Обществу с ограниченной ответственностью «АН Позитив» с 2014 г. на
праве собственности принадлежит земельный участок площадью 117189
кв.м., кадастровый номер 64:48:020206:150 по адресу: Российская Федерация,
Саратовская область, городской округ город Саратов, поселок Рейник, улица
Совхозная, земельный участок 9/1 ; категория земель — земли населенных
пунктов, разрешенный вид использования - молочно-товарная ферма.

Геоинформационный портал

Земельный участок: 64:48:020206:150

Информация	Сервисы	Объекты	Части 3/4	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		22.03.2012		
Кадастровый номер		64:48:020206:150		
Кадастровый квартал		64:48:020206		
Адрес		Российская Федерация, Саратовская область, городской округ город Саратов, поселок Рейник, улица Совхозная, земельный участок 9/1		



Легенда

Согласно проекта Единого документа территориального планирования
и градостроительного зонирования муниципального образования «Город
Саратов» в части Карты природно-рекреационного каркаса (2.2.23)
указанный земельный участок отнесен к элементу природно-рекреационного
каркаса муниципального уровня — планируемой территории тематических
парков в границах территориальной зоны — тематические парки (P5).

64-255-ЕД
13.04.2026

Фрагмент карты 1.1.13. Карта градостроительного зонирования



Фрагмент карты 2.2.23. Карта природно-рекреационного каркаса



Внесенные проектом Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» изменения нарушают права и законные интересы юридического лица, собственника земельного участка с кадастровым номером 64:48:020206:150.

В соответствии с п. 3.1.16 Свода правил СП 475.1325800.2020 «Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства» (далее - СП 475.1325800.2020) тематический парк представляет собой рекреационную территорию многофункционального парка, в состав которой входят участки с воссоздаваемыми интересными формами рельефа, декоративные водоемы, познавательные объекты (места археологических раскопок и т.п.), с возможностью совмещения отдыха с познавательной деятельностью, могут формироваться как тематические парки: археологический, ландшафтный и

др.

Согласно п. 9.7 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» размеры территории объектов массового кратковременного отдыха (далее - зоны отдыха) следует принимать из расчета не менее 500 м² на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:020206:150 по адресу: Саратовская область, Саратовский р-н, в границах п. Рейник имеет площадь менее 50 га (всего 11,7 га) расположен рядом со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами, непосредственно с природным парком Кумысная поляна, параллельно с земельным участком проходит улица Большая Лесопарковая, обладающая интенсивным трафиком движения автотранспортных средств, так как разгружает три района города (Заводской, Ленинский, Октябрьский) при проезде через Кумысную поляну. Земельный участок ровный, не обладает какими-либо уникальными качественными характеристиками, не имеет природных и ландшафтных особенностей, интересной формы рельефа, какой-либо водный объект или овраг на его территории отсутствует, многолетних насаждений нет. Кроме всего прочего, из-за близости к Кумысной поляне в условиях неблагоприятной погоды на территории часто наблюдаются сильные туманы, изморозь, что является негативным фактором для обустройства новой парковой зоны для кратковременного отдыха с формированием пешеходных зон или активного отдыха, в т.ч. обустройство парка развлечений, зоологического парка и др. Формирование земельного участка не связано с какими-либо историческими событиями города Саратова и его деятелями; на его территории нет объектов культурного, исторического и архитектурного значения. Считаю, что в связи с отсутствием эстетической и познавательной ценности земельный участок не пригоден для планируемого полноценного и качественного размещения тематического парка, имеющего развлекательно-рекреационную направленность.

Проект Единого документа территориального планирования не содержит информацию о границах и характеристиках планируемого к размещению тематического парка на территории земельного участка с кадастровым номером 64:48:020206:150 (п. 5.16. СП 475.1325800.2020), в т.ч.:

- градостроительную характеристику, содержащую анализ территории проектируемого парка в планировочной структуре городских и муниципальных округов, городских и сельских поселений; транспортной сети; инженерных коммуникаций; перспективы использования прилегающих территорий в радиусе нормативной доступности;
- параметры территории (площадь, протяженность границ, компактность территории);
- природную характеристику, включающую: типы рельефа, состояние почвенного покрова; характеристику водных объектов; состояние растительного и животного мира с фиксацией краснокнижных объектов; выявление ценных природных объектов (формы рельефа, объекты

растительного и животного мира и т.д.); санитарно-экологические ограничения использования территории;

- обоснование присвоения территории проектируемого парка конкретного вида функциональной специализации с учетом оценки природоохранной и рекреационной значимости;
- расчет рекреационной нагрузки;
- обоснование выделения функциональных зон на основе природоохранной, историко-культурной и рекреационной ценности территории в соответствии с функциональной специализацией парка и распределением по его территории зон концентрации посетителей с учетом градостроительных регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, допустимой рекреационной нагрузки, характера существующего и перспективного функционального использования прилегающих к парку территорий на основании анализа архитектурно-планировочной ситуации (п. 5.16. СП 475.1325800.2020).

Не приведены результаты (п. 6.2.1 СП 475.1325800.2020):

- комплексного анализа территории, который должен включать социокультурные исследования, в том числе в части учета демографического состава посетителей, предпочтений видов рекреации, цикличности функционирования парков (и их отдельных функциональных зон);
- анализа природно-климатических, ландшафтных особенностей территории;
- выявления ценных культурных и природных объектов;
- перспектив развития территории населенного пункта на основании документов территориального планирования;
- анализа существующей транспортно-планировочной организации территории, прилегающей к парку, комплексного анализа территории, который должен включать социокультурные исследования, в том числе в части учета демографического состава посетителей, предпочтений видов рекреации, цикличности функционирования парков (и их отдельных функциональных зон);
- анализа природно-климатических, ландшафтных особенностей территории;
- выявления ценных культурных и природных объектов;
- перспектив развития территории населенного пункта на основании документов территориального планирования;
- анализа существующей транспортно-планировочной организации территории, прилегающей к парку;
- анализа категорий земель.

Считаю, что объективных оснований для изменения функционального зонирования рассматриваемой территории на функциональную зону тематических парков в проекте Единого документа территориального планирования не представлено.

Следует также отметить, что согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о частях земельного участка) на частях земельного участка

установлены следующие ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации:

- зона с особыми условиями использования территории - **охранная зона газопровода**,
- зона с особыми условиями использования территории - **зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения** ООО «Чистая вода 64». Третий пояс скважины №1. Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестровый номер границы: 64:48-6.3538);
- зона с особыми условиями использования территории - **зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения** ООО «САНВИЛ». Третий пояс скважины №1. Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестровый номер границы: 64:48-6.3540) а также:
- зона с особыми условиями использования территории - **охранная зона объектов электросетевого хозяйства** и особых условий использования земельных участков (ЛЭП 0,4 кВ),
- зона с особыми условиями использования территории - **охранная зона объектов электросетевого хозяйства** и особых условий использования земельных участков (реестровый номер границы: 64.48.2.279),
- зона с особыми условиями использования территории - **охранная зона объектов электросетевого хозяйства** и особых условий использования земельных участков (реестровый номер границы: 64.48.2.239),
- зона с особыми условиями использования территории - **охранная зона сооружения** - Электросетевой комплекс ВЛ 6/0,4 кВ Ф 602, Ф 607, Ф 608 от ПС 35/6 кВ Тепличная в г. Саратове, Саратовском районе Саратовской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций (номер: 64:48-6.740)

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий

электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда

(в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую

высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на

глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные

работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки,

стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота. В соответствии с Материалами по обоснованию Единого документа территориального планирования (Книга 2. Стр. 111) восточнее п. Рейник предлагается разместить тематические парки, имеющие развлекательно-рекреационную направленность и планируемые для обеспечения связанности элементов природно-экологического каркаса территории муниципального образования «Город Саратов».

Кроме того, непосредственно рядом с земельным участком с кадастровым номером 64:48:020206:150 расположены элементы природно-рекреационного каркаса: существующая зона рекреационного назначения (Р4), а также зона озеленения территории парков культуры и отдыха (Р1) для обустройства новой парковой зоны для кратковременного отдыха, в которую входят земельные участки из земель населенных пунктов, поставленные на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования - размещение зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы и

бульвары) по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Александровское муниципальное образование, п. Рейник, в т.ч.: с кадастровым номером 64:48:020205:243 площадью 7782 кв.м., с кадастровым номером 64:48:020205:244 площадью 6151 кв.м., с кадастровым номером 64:48:020205:245 площадью 4409 кв.м., с кадастровым номером 64:48:020205:608 площадью 3745 кв.м., которые находятся напротив, через дорогу (улица Большая Лесопарковая), от земельного участка ООО «АН Позитив».

Проект Единого документа территориального планирования в части отнесения территории принадлежащего на праве собственности ООО «АН Позитив» земельного участка с кадастровым номером 64:48:020206:150 к функциональной зоне - зона тематических парков не соответствуют принципу сохранения баланса прав публичных, общественных и частных интересов, конституционным принципам справедливости, равенства, соразмерности, которые предполагают сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм.

На основании изложенного, прошу исключить земельный участок площадью 117189 кв.м., кадастровый номер 64:48:020206:150 по адресу: Саратовская область, Саратовский р-н, в границах п. Рейник из функциональной зоны — планируемая зона тематических парков, в границах территориальной зоны — тематические парки (Р5) и включить в границы функциональной зоны — жилые зоны, в границы территориальных зон - зона застройки индивидуальными жилыми домами в сельских населенных пунктах (Ж1.1) или зону развития сельских населенных пунктов (ГП2).

Прилагаемый перечень документов:

1. Выписка из ЕГРЮЛ.
2. Правоудостоверяющие документы на земельный участок.
3. Материалы по обоснованию предлагаемых изменений.

«13» 07 2026 г.



(подпись)