



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «24» декабря 2021 г. № 392-р

г. Архангельск

**Об отклонении предложений о внесении изменений
в правила землепользования и застройки муниципальных образований
Архангельской области**

В соответствии с пунктом 22 Порядка деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области, утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 декабря 2019 года № 20-п, а также на основании пунктов 4, 6, 9, 18 – 22, 25 – 27, 29, 31, 33, 36, 37, 39, 45, 47, 49 протокола заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 30 ноября 2021 года № 65, пунктов 7, 12, 13 протокола заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 21 декабря 2021 года № 66:

1. Отклонить следующие предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск»:

1) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) (на основании обращения ООО «БС Технология») в части отнесения территории в районе ул. Советская, ул. Усть-Двинская, ул. Ярославская, ул. Адмирала Кузнецова к территориальной коммунально-складской зоне, с целью строительства автомойки, по причине отсутствия необходимости внесения изменений, поскольку градостроительным регламентом многофункциональной общественно-деловой территориальной зоны «О1», в которой расположена рассматриваемая территория, предусмотрен вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)» в качестве условно разрешенного, что позволяет использовать данную территорию для целей, указанных в заявлении;

2) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) (на основании обращения Управления

Федеральной службы войск национальной гвардии РФ по Архангельской области) в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны озелененных территорий «Пл» разрешенным видом использования земельных участков «Обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3)», с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка с его фактическим использованием – размещение объектов, находящихся на праве оперативного управления, по причине отсутствия необходимости внесения изменений, поскольку градостроительным регламентом территориальной зоны озелененных территорий «Пл» предусмотрен вид разрешенного использования «Обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3)» в качестве условно разрешенного;

3) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) (на основании обращения Короткова В.В.) в части корректировки границ территориальной зоны озелененных территорий общего пользования «Пл» по ул. Адмирала Макарова, включив часть территории парка в границы зоны застройки малоэтажной жилой застройки «Ж2», по следующим причинам:

– несоответствие предложения части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

– несоответствие предложения подпункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку изменение территориальных зон приведет к несоответствию территориального зонирования правил землепользования и застройки функциональному зонированию генерального плана;

4) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) в части корректировки границ территориальной коммунально-складской зоны «П2» и зоны транспортной инфраструктуры «Т» путем отнесения земельного участка, расположенного под многоквартирным жилым домом № 1, корп. 3 по ул. Гвардейской, к территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами «Ж2», в целях реализации мероприятий по изъятию жилых помещений и земельных участков для муниципальных нужд, по причине отсутствия необходимости внесения изменений, поскольку рассматриваемая территория отнесена к территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами «Ж2», что позволяет использовать земельный участок для целей, указанных в заявлении;

5) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) в части корректировки границ территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами «Ж3» и зоны транспортной инфраструктуры «Т», с целью формирования земельного участка, расположенного под многоквартирным жилым домом по ул. Добролюбова, д. 22, по причине отсутствия необходимости внесения

изменений, поскольку рассматриваемая территория отнесена к территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами «ЖЗ», что позволяет использовать земельный участок для целей, указанных в заявлении;

б) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2871 от 21 сентября 2021 года) в части корректировки границ территориальных зон в целях формирования земельного участка, расположенного по пр. Советских Космонавтов, д. 32 в связи с планируемыми мероприятиями по изъятию жилых помещений и земельных участков для муниципальных нужд, путем отнесения рассматриваемой территории к территориальной зоне малоэтажной жилой застройки «Ж2», по причине его несоответствия рекомендациям комиссии, содержащимся в пункте 2.2.7 заключения о результатах общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года от 28 сентября 2021 года, в части отнесения данной территории к функциональной зоне застройки многоэтажными жилыми домами;

7) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-2943 от 27 сентября 2021 года) в части корректировки границ территориальной зоны транспортной инфраструктуры «Т» в отношении земельного участка 29:22:040211:2175 и включения вышеуказанного земельного участка в территориальную зону озелененных территорий общего пользования «Пл» по причине его несоответствия подпункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку изменение территориальных зон приведет к несоответствию территориального зонирования правил землепользования и застройки функциональному зонированию генерального плана;

8) администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. № 201-3011 от 1 октября 2021 года) (по обращению Квашниной Л.Ю.) в части изменения территориальной зоны озелененных территорий специального назначения «Пл1» на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:22:020701:13 по следующим причинам:

– генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» запланирован к размещению объект инженерной инфраструктуры, от которого подлежит установлению санитарно-защитная зона;

– положения генерального плана не препятствуют фактическому использованию земельного участка с кадастровым номером 29:22:020701:13 в соответствии с его разрешенным использованием;

– отсутствует согласие собственника земельного участка на предлагаемые изменения.

2. Отклонить предложение индивидуального предпринимателя Палкина М.А. (вх. № 201-3295 от 28 октября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа

Архангельской области «Котлас» в части изменения коммунально-складской территориальной зоны «ПК» на территориальную зону застройки среднеэтажными жилыми домами «ЖС» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050105:44, 29:24:050105:54, 29:24:050105:53, 29:24:050105:56, с целью строительства пятиэтажных многоквартирных жилых домов, с учетом отрицательной позиции администрации городского округа Архангельской области «Котлас» по следующим причинам:

– внесение изменений в целях, указанных в заявлении, приведёт к отсутствию предусмотренной проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Южного района города Котласа в части территории квартала № 11, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Котлас» от 14 октября 2014 года № 2426 (далее – проект планировки), в границах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, пешеходной и транспортной доступности земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050105:48, 29:24:050105:1649, 29:24:050105:39, 29:24:050105:52, на которых расположены многоквартирные дома и здания гаражей, и, тем самым, к нарушению пункта 4.4.8 договоров аренды рассматриваемых земельных участков (арендатор обязан не нарушать права смежных землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников земли);

– внесение изменений в целях, указанных в заявлении, приведет к увеличению плотности застройки квартала, что увеличит нагрузку на существующую инженерную инфраструктуру;

– отсутствует обоснование обеспеченности существующей и планируемой застройки квартала № 11 запланированными на данной территории проектом планировки объектами инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ), а также автостоянками, расчетное количество и местоположение которых определено решениями проекта планировки;

– в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:24:050105:56 отсутствует необходимость внесения изменений, поскольку данный участок расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

3. Отклонить предложение общества с ограниченной ответственностью «Строй Север» (вх. № 201-3212 от 22 октября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Северодвинск» в части включения земельного участка с кадастровым номером 29:28:107124:190 в границы территориальной зоны малоэтажной жилой застройки, с целью реконструкции существующего одноэтажного здания путем достройки двух этажей и перевода объекта в 3-этажный многоквартирный жилой дом, с учетом отрицательной позиции администрации городского округа Архангельской области «Северодвинск» по следующим причинам:

– несоответствие предложения пункту 7 статьи 33 правил землепользования и застройки муниципального образования «Северодвинск» (I раздел – город Северодвинск), утвержденных решением Совета депутатов Северодвинска от 31 октября 2007 года № 147, а также СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», согласно которым все объекты капитального строительства должны быть обеспечены расчетным количеством парковочных мест, площадками общего пользования, проездами и благоустройством согласно техническим регламентам, строительным нормам и местным нормативам градостроительного проектирования; габариты и конфигурация земельного участка и расположенного на нем объекта не позволяют разместить на данной территории трехэтажный многоквартирный дом, обеспеченный указанными элементами благоустройства земельного участка;

– отсутствует транспортная доступность рассматриваемого земельного участка с территорией общего пользования; в настоящее время доступ к участку осуществляется исключительно с территории смежного земельного участка с кадастровым номером 29:28:107124:29.

4. Отклонить следующие предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муравьевское» Вельского муниципального района Архангельской области:

1) администрации Вельского муниципального района Архангельской области (вх. № 201-2946 от 27 сентября 2021 года) (по обращению сельскохозяйственного потребительского перерабатывающего кооператива «Единство») в части изменения территориальной зоны рекреационного назначения «Р-2» на зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1» в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:01:000000:4272 с учетом отрицательной позиции администрации Вельского муниципального района по следующим причинам:

– в случае изменения территориального зонирования нормативный противопожарный разрыв 30 метров между лесным массивом и границами застройки существенно сократит полезную площадь земельного участка и снизит его эффективность (рентабельность);

– расположение земельного участка вблизи автозаправочной станции, от которой подлежит установлению санитарно-защитная зона;

– внесение изменений повлечет дополнительную нагрузку на бюджет муниципального образования в части обеспечения обязательств по обустройству дорог, проездов, уличного освещения, пожарной безопасности;

2) общества с ограниченной ответственностью «Чистый бор» (вх. № 201-2371 от 29 июля 2021 года) в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:01:120505:697 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1» с учетом отрицательной позиции администрации Вельского муниципального района Архангельской области

и Собрания депутатов Вельского муниципального района Архангельской области по следующим причинам:

- нормативный противопожарный разрыв 30 метров между лесным массивом и границами застройки существенно сократит полезную площадь земельного участка и снизит его эффективность (рентабельность);

- расположение рассматриваемого земельного участка в непосредственной близости от Хорошевского коневодческого комплекса (ГБУ АО государственная заводская конюшня «Архангельская»), от которого подлежит установлению санитарно-защитная зона;

- внесение изменений повлечет дополнительную нагрузку на бюджет муниципального образования в части обеспечения обязательств по обустройству дорог, проездов, уличного освещения, пожарной безопасности;

- отсутствие на территории сельского поселения «Муравьевское» сооружений, обеспечивающих охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, в целях соблюдения требований части 16 Водного кодекса Российской Федерации.

5. Отклонить коллективное предложение Перевертайло А.В., Олешева А.Н., Макарова Н.А. (вх. 201/жд-210 от 14 октября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области в части корректировки границ территориальной зоны рекреационного назначения (кодировое обозначение Р) и зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодировое обозначение Ж1) посредством её смещения в сторону береговой линии с учетом требований статей 6, 65 Водного кодекса Российской Федерации, по следующим причинам:

- нецелесообразность уменьшения зоны, определенной для отдыха граждан;

- нарушение требования статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации в части самовольного занятия земельного участка, наличие постановления мирового судьи судебного участка № 1 Соломбальского судебного района г. Архангельска от 1 декабря 2020 года Дело № 5-1081/2020 о назначении административного наказания за невыполнение предписания об устранении выявленного нарушения.

6. Отклонить следующие предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Катунинское» Приморского муниципального района Архангельской области:

- 1) администрации сельского поселения «Катунинское» (вх. № 201-3329 от 1 ноября 2021 года) (на основании обращений Кузьминой А.Н. и Жукова А.К.) в части изменения территориальной зоны рекреации «Р» на зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» в отношении земельных участков, расположенных в пос. Катунино, с целью дальнейшей постановки их на государственный кадастровый учет, с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального района по следующим причинам:

– рассматриваемая территория расположена на берегу озера Лахта, где растут многовековые сосны; их вырубка способна нанести экологический ущерб и в связи с чем нецелесообразна;

– несоответствие площади рассматриваемой территории площади земельных участков, предоставленных заявителям по договорам аренды; документов, подтверждающих право заявителей на большую площадь, не представлено;

2) администрации сельского поселения «Катунинское» (вх. № 201-3329 от 1 ноября 2021 года) (на основании обращения Горбунова Н.Ф.) в части изменения территориальной зоны рекреации «Р» на зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» в отношении земельного участка, расположенного в д. Холм, с целью дальнейшей постановки его на государственный кадастровый учет, с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального района по причине несоответствия площади рассматриваемой территории площади земельного участка, предоставленного заявителю по договору аренды; документов, подтверждающих право заявителя на большую площадь, не представлено;

3) Патяка Т.П. (вх. № 201-3277 от 27 октября 2021 года) в части изменения территориальной производственной зоны «П» на зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» в отношении земельного участка, расположенного в д. Лахта, с целью дальнейшего образования земельного участка для ведения огородничества в результате раздела единого землепользования с кадастровым номером 29:16:241401:2, с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального района Архангельской области по причине расположения рассматриваемой территории в границах запретной зоны при военном складе (зона защиты населения) «Запретная зона военного объекта – Архангельское лесничество Министерства обороны Российской Федерации», в которой согласно пункту 12 Постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 405 запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества.

7. Отклонить предложение индивидуального предпринимателя Петрова А.А. (вх. № 201-2864 от 20 сентября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Приморское» Приморского муниципального района Архангельской области в части включения в границы населенного пункта ж/д станции Лайское земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 29:16:192201, в целях его формирования и дальнейшей постановки на государственный кадастровый учет, по причине отсутствия необходимости внесения изменений, поскольку согласно генеральному плану муниципального образования «Приморское» Приморского муниципального района

Архангельской области рассматриваемая территория входит в границы населенных пунктов.

8. Отклонить предложение Цыганковой В.И. (вх. № 993/201-п от 22 октября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области в части изменения территориальной зоны природных ландшафтов «ПЛ1» на зону многофункциональной жилой застройки «Ж-1» в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:17:010101:1498, с целью дальнейшей реализации оформления права собственности на земельный участок, с учетом отрицательных позиций Администрации Приморского муниципального района Архангельской области и Агентства по развитию Соловецкого архипелага Архангельской области по следующим причинам:

– расположение рассматриваемого земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного наследия ЗОЛ 3-1, установленной приказом Минкультуры Российской Федерации от 24 декабря 2013 года №2333, в которых запрещается строительство капитальных зданий и сооружений;

– внесение изменений преждевременно, поскольку согласно комплексной концепции развития Соловецкого архипелага, одобренной решением коллегии Минкультуры России от 20 апреля 2021 года № 4, при необходимости нового строительства требуется соблюдение особенностей Соловецкого морфотипа, которые будут установлены в разрабатываемых в настоящее время режимах и регламентах достопримечательного религиозно-исторического места.

9. Отклонить предложение садового некоммерческого товарищества «Алмаз» (вх. №201-3182 от 21 октября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Талажское» Приморского муниципального района Архангельской области в части изменения территориальной зоны садоводств «СХ-2» на зону застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1» или зону застройки малоэтажными домами «Ж-2» в отношении территории в кадастровом квартале 29:16:064002, предоставленной заявителю для ведения садоводства, с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального района Архангельской области по следующим причинам:

– заявителем не выполнены в полном объеме мероприятия, предусмотренные проектом планировки и проектом межевания территории: не построены и не поставлены на государственный кадастровый учет дороги, тротуары, площадка для стоянки автомобилей, уличное освещение, детская площадка, пожарный водоем, здание для хранения средств пожаротушения, помещение правления;

– внесение изменений повлечет дополнительную нагрузку на бюджет муниципального образования в части обеспечения обязательств по обустройству дорог, проездов, уличного освещения, пожарной безопасности.

10. Отклонить предложения Золиной В.Н. (вх. № 938/201-п от 9 ноября 2021 года), Юрьевой О.А. (вх. № 939/201-п от 9 ноября 2021 года) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области в части дополнения градостроительного регламента территориальной коммунальной зоны «П2» видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2), с целью дальнейшего возведения объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 29:16:080501:414 и 29:16:080501:609, с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального района Архангельской области по причине несоответствия предложения части 8 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой в производственных зонах не допускается размещение жилых объектов.

11. Опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Направить копию настоящего распоряжения в органы местного самоуправления городского округа «Город Архангельск», городских округов Архангельской области «Котлас» и «Северодвинск», Вельского, Приморского муниципальных районов Архангельской области для официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Рекомендовать органам местного самоуправления сельских поселений «Муравьевское» Вельского муниципального района Архангельской области, «Заостровское», «Катунинское», «Приморское», «Соловецкое», «Талажское» и «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области опубликовать настоящее распоряжение на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

14. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

**Исполняющий обязанности
министра строительства и архитектуры
Архангельской области**



Ю.А. Усенко