



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 11 августа 2025 г. № 84-р

г. Архангельск

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

В соответствии с пунктом 23 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 (далее – Порядок), а также на основании протокола заседания комиссии по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 18 июля 2025 года № 39:

1. Отклонить предложение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кронекс Девелопмент», физического лица (вх. от 23 июня 2025 года № 201-2250) в части изменения территориальной производственной зоны на зону застройки многоквартирными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж4») в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:060401:2715, 29:22:060401:2716 и на зону озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение «Пл1») в границах образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью строительства многоквартирных жилых домов на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

2) земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:060401:2715 и 29:22:060401:2716 расположены в непосредственной близости от объекта

капитального строительства с кадастровым номером 29:22:060401:161, являющегося источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, от которого на основании пункта 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (далее – СанПиН), подлежит установлению санитарно-защитная зона в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств, согласно главе VII СанПиН, в границах которой на основании пункта 5.1 СанПиН не допускается размещать жилую застройку;

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

2. Отклонить предложение муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования городского округа «Город Архангельск» «Спортивная школа Парусный центр «Норд» имени Ю.С. Анисимова» (вх. от 27 июня 2025 года №№ 201-2303, 201-2304) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной коммунально-складской зоны (кодировое обозначение «11-2») на многофункциональную общественно-деловую зону (кодировое обозначение «01.1») в границах территории, согласно предложению, с целью реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство здания спортивной школы «Парусный центр «Норд» им. Ю.С. Анисимова», а также строительства жилого комплекса в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:023013:10 на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации

подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления;

3) отсутствует решение о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктами 2 – 5 статьи 6.2 закона Архангельской области от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ «О государственной политике Архангельской области в сфере инвестиционной деятельности и реализации государственных полномочий Архангельской области в сфере защиты и поощрения капиталовложений», в соответствии с Регламентом сопровождения инвестиционных проектов, реализуемых и (или) планируемых к реализации на территории Архангельской области, утвержденным Постановлением Правительства Архангельской области от 30 января 2018 года № 26-пн.

3. Отклонить предложение физического лица (вх. от 26 июня 2025 года № 201 2289) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (кодировое обозначение «Ж1») для основного вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) предельного параметра разрешенного строительства «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» с 20 % до 30 % с целью реконструкции индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050406:598 с учетом отрицательной позиции администрации городского округа «Город Архангельск», а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствуют расчетные показатели, обосновывающие предлагаемый предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Отклонить предложение физического лица (вх. от 26 июня 2025 года № 431-201/п) о внесении изменений в правила землепользования и застройки части территории Приморского муниципального округа Архангельской области, в границы которой входят территории деревень Бабанегово, Бакарица, Большие Карелы, Боброво, Бор, Бутырская, Дедов Полой, Емельяновская, Ершовка, Заручевская, Зачапино, Карандашевская, Конецгорье, Кузьмино, Косково, Лингостров, Мордарово, Новинки, Новое

Стражково, Олешник, Погорелка, Псарёво, Савинская, Сапушкино, Словенское, Старое Стражково, Степановская, Трепузово, Туманок, Хорьково, Ценовец, Черный Яр, Шеинская, поселков Боброво, Вайново, разъезда Лодемский и острова Ягодник, в части изменения предельного максимального размера земельного участка с 2000 кв. м на 2500 кв. м в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение «Ж-1») для основного вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) с целью изменения вида разрешенного использования с «Для комплексного жилищного строительства» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) земельного участка с кадастровым номером 29:16:090701:180 с учетом отрицательной позиции администрации Приморского муниципального округа Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) статьями 11.2 и 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена процедура раздела земельного участка, согласно которой возможно образовать несколько земельных участков с соблюдением минимальных и (или) максимальных размеров земельного участка, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение «Ж-1») для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

5. Отклонить предложение физического лица (направлено администрацией Котласского муниципального округа Архангельской области) (вх. от 30 июня 2025 года № 201-2346) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Сольвычегодское» Котласского муниципального района Архангельской области в части изменения территории, для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, «Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения» и территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение «Т-1») на территориальную производственную зону (кодированное обозначение «П-1») в границах территории, согласно предложению, с целью формирования земельного участка с видом разрешенного использования «Склады» (код 6.9) на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных

участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует заключение межведомственной рабочей группы при министерстве агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области по регулированию земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения;

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

6. Отклонить предложение физического лица (вх. от 4 июля 2025 года № 201-2420) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Плесецкого муниципального округа Архангельской области в части изменения территориальной зоны природно-ландшафтных территорий (кодировое обозначение «Р-2») на зону застройки индивидуальными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж-1») в границах образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью строительства жилого дома с учетом отрицательной позиции администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) территориальная зона природно-ландшафтных территорий (кодировое обозначение «Р-2») в данном участке установлена с целью разграничения жилой зоны от производственной зоны, в границах которой предусмотрено размещение объектов капитального строительства, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, от которых, на основании п. 2.1 СанПиН, подлежит установлению санитарно-защитная зона в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств, согласно главе VII СанПиН, в границах которой

на основании п. 5.1 СанПиН не допускается размещать, в том числе жилую застройку.

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

7. Отклонить предложение физического лица (вх. от 2 июля 2025 года № 201-2384) о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Павловское» Каргопольского муниципального района Архангельской области в части изменения территориальной зоны административно-делового, социально-бытового, торгового, культурно-досугового назначения (кодировое обозначение «ОА») на зону застройки индивидуальными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж1») в границах земельного участка с кадастровым номером 29:05:051101:28 с целью перевода здания из нежилого в жилое на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

8. Отклонить предложение физического лица (вх. от 26 июня 2025 года № 201-2300) о внесении изменений в правила землепользования и застройки части территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, в границы которой входят территории деревень Березник, Великий Двор, Верхнее, Верхняя Гора, Горка-Ладковщина, Жилино, Заборье, Заручевье, Кожинская, Крениха, Летняя, Нижняя Гора, Околодок, Осередок, Осередок, Палишино, Погост, Подборье, Речка, Среднеконская, Ульяново,

Часовенская и поселков Брин-Наволоки, Зеленый Бор, Казенщина, Палово, в части включения в границы населенного пункта деревня Среднеконская земельного участка с кадастровым номером 29:19:110801:226 с целью использования его для ведения личного подсобного хозяйства с учетом отрицательной позиции администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в границах указанного земельного участка расположены объекты капитального строительства, в отношении которых отсутствуют сведения в Едином государственном реестре недвижимости, во избежание нарушения части 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

9. Отклонить предложение физического лица (вх. от 24 июня 2025 года № 201-2262) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области в части изменения территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (кодировое обозначение «Ж-1») на зону среднеэтажной многоквартирной застройки (кодировое обозначение «Ж-3») в границах территории, согласно предложению, с целью использования данной территории жителями многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190114:9, под стоянку и проезд автомобилей на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) согласно градостроительному регламенту территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (кодировое обозначение «Ж-1») предусмотрен основной вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), позволяющий осуществить формирование земельного участка с целью стоянки и проезда автомобилей;

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

10. Отклонить предложение физических лиц (вх. от 25 июня 2025 года № 201-2285) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области в части изменения территориальной многофункциональной общественно-деловой зоны (кодировое обозначение «ОД-1») на зону индивидуальной жилой застройки (кодировое обозначение «Ж-1») или зону малоэтажной многоквартирной застройки (кодировое обозначение «Ж-2») в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:01:190160:161 и 29:01:190160:162 с целью перевода здания магазина в жилой дом с учетом отрицательной позиции администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) земельные участки с кадастровыми номерами 29:01:190160:161 и 29:01:190160:162 расположены в непосредственной близости от объекта капитального строительства с кадастровым номером 29:01:190160:568 и объектов капитального строительства в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:01:190160:1344, 29:01:190160:1387, 29:01:190160:201 и 29:01:190160:1287, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от которых на основании пункта 2.1 СанПиН, подлежат установлению санитарно-защитные зоны в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств,

согласно главе VII СанПиН, в границах которой на основании пункта 5.1 СанПиН не допускается размещать жилую застройку.

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

11. Отклонить предложение гаражно-строительного кооператива № 13 «Беломорец» (вх. от 25 июня 2025 года № 201-2284) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части изменения территориальной зоны природных ландшафтов (кодировое обозначение «Р-5») на зону транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение «Г-1») в границах территории, согласно предложению, с целью исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 29:28:111219:13 с учетом отрицательной позиции администрации муниципального округа Архангельской области «Город Северодвинск», а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствуют:

а) документы, подтверждающие пересечение объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:28:111219:13, с границей территориальной зоны природных ландшафтов (кодировое обозначение «Р-6»);

б) информация о расположенных объектах капитального строительства на рассматриваемой территории, возведенных до 29 декабря 2004 года, в соответствии с пунктом 2 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

в) сведения, обосновывающие конфигурацию границ и площадь земельного участка;

3) согласно пункту 4 части 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) в границах водоохранной зоны запрещается

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

4) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

12. Отклонить предложение физического лица (вх. от 26 июня 2025 года № 201-2294) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части отнесения территории, согласно предложению, к территориальной зоне, предназначенной для ведения садоводства и огородничества (кодированное обозначение «СХ-3»), с целью приведения в соответствие границ территориальных зон с фактическим использованием земельных участков с учетом отрицательной позиции администрации муниципального округа Архангельской области «Город Северодвинск», а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) рассматриваемая территория имеет пересечение с береговой линией реки Корода, от которой установлена водоохранная зона (реестровый номер 29:28-6.2959), а также прибрежная защитная полоса (реестровый номер 29:28-6.2960) в соответствии со статьей 65 ВК РФ. Согласно части 6 статьи 6 ВК РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального

планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

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

14. Направить копию настоящего распоряжения в администрации городского округа «Город Архангельск», Вельского муниципального района Архангельской области, Каргопольского муниципального округа Архангельской области, Котласского муниципального округа Архангельской области, Плесецкого муниципального округа Архангельской области, Приморского муниципального округа Архангельской области, муниципального округа Архангельской области «Город Северодвинск», Холмогорского муниципального округа Архангельской области для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

**Министр строительства
и архитектуры Архангельской области**

В.Г. Полежаев