



ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ

МЭРИЯ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МЭРИИ

ул. Набережная, 37А, г. Череповец, 162622, телефон (8202) 50 17 05, факс (8202) 55-66-98, e-mail: uag@cherepovetscity.ru

12.02.2018

Пояснительная записка

к проекту решения Череповецкой городской Думы
«О внесении изменений в Правила землепользования
и застройки города Череповца»

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца» подготовлен в соответствии с постановлением мэрии города от 14.11.2017 № 5474.

Проект решения Череповецкой городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» учитывает внесение изменений в градостроительные регламенты, вносятся следующие изменения:

Параметр «Минимальный размер земельного участка» устанавливается 0,06 га для следующих территориальных зон:

Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (за исключением земельных участков с разрешенным видом использования – блокированная жилая застройка 2.3; среднеэтажная жилая застройка 2.5; образование и просвещение 3.5.1);

Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» (за исключением земельных участков с разрешенным видом использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6; образование и просвещение 3.5.1);

О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения»;

О-2 «Зона объектов здравоохранения»;

О-3 «Зона объектов среднего профессионального и высшего образования»;

О-4 «Зона культовых зданий»;

О-5 «Зона спортивных комплексов и сооружений»;

О-6 «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности»;

П-1 «Зона производственных объектов»;

П-2 «Зона коммунально-складских объектов».

В настоящее время параметр «Минимальный размер земельного участка» для указанных зон установлен 0,1 га, за исключением территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (0,5 га). Внесение изменений необходимо в связи с тем, что в вышеперечисленных территориальных зонах существует значительное количество земельных участков, размеры которых меньше значения установленного параметра. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки осуществить изменение вида разрешенного использования таких земельных участков не представляется возможным. Для некоторых земельных участков установлен разрешенный вид использования как эксплуатация какого-либо объекта, в этом случае собственник не имеет возможности осуществлять реконструкцию объекта, поскольку также требуется изменение вида использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов

разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Проект внесения изменений в Правила учитывает изменение, позволяющее для земельных участков с видами использования: 3.1 «Коммунальное обслуживание»; 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» для всех территориальных зон не устанавливать минимальные и максимальные размеры земельных участков. Указанное изменение необходимо в связи с тем, что в различных территориальных зонах возникает необходимость формирования земельных участков с небольшой площадью. Отсутствие ограничений по минимальным и максимальным размерам земельных участков с видами использования 3.1 «Коммунальное обслуживание»; 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» позволит решить многие вопросы по формированию земельных участков.

Для зоны П-1 «Зона производственных объектов» в условно разрешенный виды включается вид использования «Специальная деятельность». Указанное изменение даст возможность в зоне производственных объектов размещать мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, места для сбора вещей для их вторичной переработки и т.д. при условии прохождения процедуры предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, вынесенный на публичные слушания 08.02.2018 г., учитывал изменения в «Карте градостроительного зонирования», «Карте границ зон с особыми условиями использования территории, карте границ территорий объектов культурного наследия». Изменения касались земельных участков с кадастровыми номерами 35:21:0202003:339 и 35:21:0202005:973.

С 11.01.2018 г. вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части определения как обязательное приложение к Правилам землепользования и застройки сведений о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, должны быть установлены Росреестром.

В настоящее время вышеуказанные требования не установлены.

В связи с вышеизложенным, подготовить проект в части картографического материала в соответствии с действующим законодательством не представляется возможным.

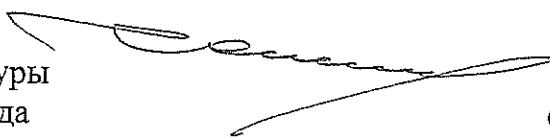
Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, учитывающий изложение в новой редакции «Карты градостроительного зонирования», «Карты границ зон с особыми условиями использования территории, карты границ территорий объектов культурного наследия» будет доработан в части сведений о границах территориальных зон в соответствии с установленными требованиями и представлен на рассмотрение Череповецкой городской Думы позднее.

Протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний прилагаются.

В соответствии с п. 15 главы 31 Градостроительного кодекса РФ, на заседании Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города 14.02.2018 было принято решение о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца мэру города для принятия решения вынесения указанного проекта на рассмотрение Череповецкой городской Думы, либо об отклонении и направлении проекта на доработку.

Протокол заседания Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города от 14.02.2018 прилагается.

Исполняющий обязанности
начальника управления архитектуры
и градостроительства мэрии города



С.Н. Соколов