



**ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ЧЕРЕПОВЕЦКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
города Череповца**

Принято Череповецкой городской Думой  
26.02.2019

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Череповца Череповецкая городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132, изменения согласно приложениям 1-3 к настоящему решению.

2. Мэрии города в срок, не превышающий 10 дней со дня утверждения настоящего решения, разместить Правила землепользования и застройки города Череповца в редакции настоящего решения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Череповца

М.П. Гусева

04.03.2019  
№ 39

Изменения  
в Правила землепользования и застройки города Череповца

1. Пункт 1 статьи 1 изложить в следующей редакции:

«1. Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки города Череповца (далее также – Правила), применяются в следующем значении:

1) блокированный жилой дом – жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования);

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Череповца, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540.

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними;

4) высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

5) земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

6) количество этажей – количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

В число этажей не входят подполья под зданием, междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м;

7) коэффициент плотности застройки (коэффициент строительного использования земельного участка) – отношение суммарной общей площади всех этажей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

8) линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

9) максимальный процент застройки в границах земельного участка – выраженный в процентах показатель, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

10) многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

11) объекты недвижимого имущества – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

12) основной вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства – это вид использования, который не может быть запрещен при условии соблюдения всех действующих строительных норм, стандартов безопасности, санитарно-гигиенических требований, экологических требований и обязательных требований, утвержденных для данного муниципального образования;

13) охранный зона – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, для которых она устанавливается;

14) плотность застройки – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений (все этажи зданий) на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно), выраженной в квадратных метрах, к площади земельного участка, выраженной в гектарах;

15) проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

16) публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Россий-

ской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

17) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

18) санитарно-защитная зона (далее также – СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

19) технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или Указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

20) условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства – это вид использования, для которого необходимо получение специальных согласований путем проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;

21) этажность – количество этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м.»

2. Пункт 7 статьи 3 дополнить абзацем следующего содержания:

«Срок внесения изменений в утвержденные Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, тер-

риторий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил оснований для внесения изменений в Правила.».

3. Дополнить главой 3.1 следующего содержания:

«Глава 3.1. Снос объектов капитального строительства

Осуществление сноса объектов капитального строительства, в том числе сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями, осуществляется в соответствии с гражданским, градостроительным законодательством, муниципальными правовыми актами.».

4. Статью 17 дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается с учетом положений, изложенных в части 11.1 статьи 39 Градостроительного Кодекса РФ.».

5. Пункт 6 статьи 18 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается с учетом положений, изложенных в части 6.1 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.».

6. Пункт 7 статьи 19 дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

«6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.».

7. В статье 20:

7.1. Пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие:

Генеральному плану города Череповца,

Правилам землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов),

программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры,

программам комплексного развития транспортной инфраструктуры,

программам комплексного развития социальной инфраструктуры,

нормативам градостроительного проектирования,

комплексным схемам организации дорожного движения, требованиям по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанным в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,

требованиям технических регламентов, сводам правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.».

7.2. Подпункт 2 пункта 7.1 изложить в следующей редакции:

«2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;».

8. Подпункт 2 пункта 3 статьи 22 изложить в следующей редакции:

«2) проекты Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений, за исключением случаев внесения изменений в целях:

обеспечения размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального образования (за исключением линейных объектов);

приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

внесения изменений в случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил;».

9. Пункт 1 статьи 24 дополнить подпунктами 3-5 следующего содержания:

«3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.».

10. В статье 25:

10.1. В пункте 3.1 после слов «установленными на приаэродромной территории,» дополнить словами «а также в целях внесения изменений в случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил,».

10.2. Дополнить пунктом 3.2 следующего содержания:

«3.2. При подготовке заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения, в отношении установления вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства примени-

тельно к территориальным зонам учитываются положения, указанные в части 7 статьи 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.».

10.3. Пункт 5.1 изложить в следующей редакции:

«5.1. Мэр города Череповца обязан принять решение о внесении изменений в Правила в следующих случаях:

после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в подпункте 1.1 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил;

после поступления от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил оснований для внесения изменений в Правила.

Предписание, указанное в подпункте 1.1 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил, может быть обжаловано мэром города Череповца в суд.».

10.4. В пункте 5.2 после слов «установленными на приаэродромной территории,» дополнить словами «а также в целях внесения изменений в случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 статьи 24 настоящих Правил,».

10.5. Пункт 7 дополнить словами следующего содержания:

«, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.».

11. В статье 29:

11.1. Пункт 3 дополнить новым абзацем шестым следующего содержания:

«требований градостроительных регламентов в границах территории исторического поселения регионального значения город Череповец, утвержденных постановлением Правительства Вологодской области от 30.10.2017 № 960;».

11.2. В пункте 5 исключить слова «(приложение 1 к Правилам)».

11.3. Пункт 12 изложить в следующей редакции:

«12. По результатам рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта принимаются следующие решения:

о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта и выдаче заключения о согласовании (приложение 2 к Правилам);

об отказе в выдаче заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства с указанием причин отказа в форме письма за подписью начальника (заместителя начальника) управления архитектуры и градостроительства мэрии города.

Выдача заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта и об отказе в выдаче заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта осуществляется управлением архитектуры и градостроительства мэрии.

Управлением архитектуры и градостроительства мэрии могут привлекаться эксперты в области архитектуры и градостроительства для коллегиального обсуждения особо значимых в градостроительном отношении объектов.».

12. В статье 35:

12.1. Пункт 17 признать утратившим силу.

12.2. Дополнить пунктом 24 следующего содержания:

«24. На территориях, в отношении которых в соответствии с частью 6 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, запрещаются виды деятельности:

- 1) использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
- 2) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
- 3) ведение сельского хозяйства;
- 4) разработка месторождений полезных ископаемых;
- 5) размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.».

12.3. В подразделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» раздела «Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

12.3.1. Строку 1 изложить в следующей редакции:

«	1	Минимальные расстояния: от индивидуального жилого дома: до красной линии улиц не менее до красной линии проездов – не менее от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов не менее			».
			м	5	
			м	3	
			м	5	

12.3.2. Строки 8, 9 изложить в следующей редакции:

«	8	Максимальный размер земельного участка: для вида использования 2.1  для других видов использования	га	0,15	».
			Не устанавливается		
».	9	Количество этажей в здании для основных и условно разрешенных видов разрешенного использования максимальное минимальное Количество надземных этажей для объектов индивидуального жилищного строительства не более Количество этажей для вспомогательных зданий, строений, сооружений максимальное минимальное	этаж		
					3
					1
					3
				2	
				1	

12.4. Подраздел «Условно разрешенные виды использования» раздела «Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» дополнить строкой следующего содержания:

« Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	».
----------------------------	---	-----	----

12.5. Подраздел «Условно разрешенные виды использования» раздела «Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами» дополнить строкой следующего содержания:

« Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	».
----------------------------	---	-----	----

12.6. В разделе «О-1 Зона делового, общественного, коммерческого назначения»:

12.6.1. Раздел «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить строкой 10 следующего содержания:

« 10	Если объект капитального строительства расположен (или планируется его размещение) в границах двух и более смежных земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне, имеющих один вид разрешенного использования и принадлежащих одному правообладателю, то минимальные отступы определяются только от внешних границ всех смежных земельных участков, на которых расположен (или на которых планируется разместить) объект капитального строительства			».
------	--	--	--	----

12.6.2. Раздел «Расчетные показатели для зоны О-1 «Зона делового общественного, коммерческого назначения» минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применительно к территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» признать утратившим силу.

12.7. Подраздел «Основные виды разрешенного использования» раздела «Т-2 Зона объектов автомобильного транспорта» дополнить строкой следующего содержания:

« Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные	5.1
---------	---	-----

	сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
--	---	--

12.8. В разделе «Р-1.1 Подзона муниципальных парков культуры и отдыха»:

12.8.1. Наименование раздела изложить в следующей редакции: «Р-1.1 Подзона проведения культурно-массовых мероприятий».

12.8.2. Подраздел «Основные виды разрешенного использования» дополнить строкой следующего содержания:

«	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	».
---	------------------------------------	---	------	----

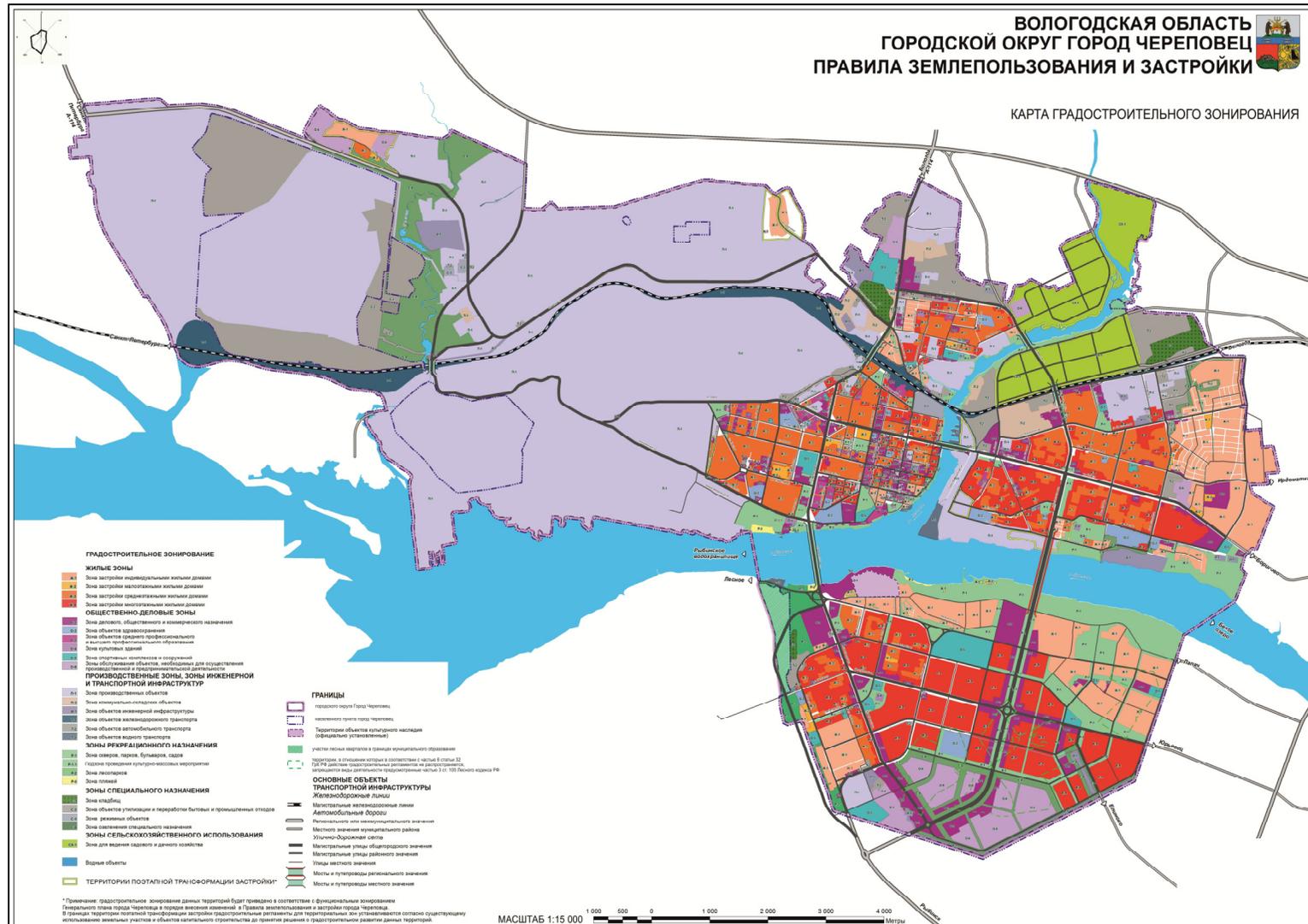
13. Приложение 1 к Правилам землепользования и застройки города Череповца признать утратившим силу.

14. Приложение 3 к Правилам землепользования и застройки города Череповца «Карта градостроительного зонирования» изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему решению.

15. Приложение 4 к Правилам землепользования и застройки города Череповца «Карта границ зон с особыми условиями использования территории, карта границ территорий объектов культурного наследия» изложить в новой редакции согласно приложению 3 к настоящему решению.

Приложение 2 к решению  
Череповецкой городской Думы  
от 04.03.2019 № 39

Приложение 3  
к Правилам землепользования  
и застройки города Череповца



Приложение 3 к решению  
Череповецкой городской Думы  
от 04.03.2019 № 39

Приложение 4  
к Правилам землепользования  
и застройки города Череповца

