



СРО Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»
(государственный реестр СРО за №СРО-П-126-26012010)
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: ligap_40@mail.ru сайт: www.ligap40.ru

исх.№ 440-П от « 25 » мая 2011 г.

на вх.№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

Заместителю Городского Головы-
Начальнику Управления
строительства и земельных отношений

Денисову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Направляем в Ваш адрес замечания и предложения к публичным слушаниям 25.05.2011 г. по Проекту Правил землепользования и застройки г. Калуги в виде тезисов доклада. Просим учесть наши замечания и предложения при доработке данного проекта.

Приложение: тезисы доклада по проекту ПЗЗ на 6 листах.

Председатель Правления
СРО НП «ЛпКо»

А.Н. Фокин

*Редюженко О.В.
Л; 25.05.2011*

ТЕЗИСЫ ДОКЛАДА

«ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЗЗ Г.КАЛУГИ»

О процедуре

На наш взгляд представляется не совсем правильным проведение публичных слушаний по проекту ПЗЗ в полном объеме. Документ очень важный, а масштаб его отдельных составляющих – от границы городского округа до архитектурных деталей, которые должны быть обязательно с антикоррозийным и антисептическим покрытием, и с рекомендацией применения цветов оконных переплетов.

Боюсь, что за деталями упущено главное – сама суть документа, который должен при регулировании градостроительной деятельности упростить жизнь всем – органам местного самоуправления, гражданам, застройщикам, проектировщикам и т.д.

Нам представлялось возможным и более правильным рассмотрение проекта Правил в 3, в крайнем случае, в 2 этапа. Сначала по составу, границам и назначению зон, а затем непосредственно по регламентам этих зон.

Если принимать документ в таком виде и объеме, то хочу сразу предупредить, что к нему необходимо будет выпустить методические рекомендации по применению и создать отдельное немалочисленное подразделение по постоянной его корректировке.

Наши предложения

1. В связи с тем, что законодательство постоянно совершенствуется, а актуализация СНиПов идет семимильными шагами - убрать в тексте ссылки на конкретные законы, постановления и нормы, оставив их в списке примененных разработчиком проекта Правил источников, и заменить фразой «В соответствии с действующим законодательством или нормами».

2. В этой же связи исключить в статье 1 уже применяемые понятия в нормативных правовых актах Российской Федерации, Калужской области, городского округа «Город Калуга», но ввести и, таким образом, утвердить четкие термины «проект планировки

территории», «основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».

3. Исключить из текста понятие «иные» (органы, границы, материалы и т.д.), если они в тексте не наделяются соответствующими полномочиями или не расшифровываются или делать ссылку «определенные в статье ...». Мы уже имеем горький опыт с бесконечным затребованием и бесконечным подношением «иной документации».

4. Границы территориальных зон установить не по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, а по их осям. Потому что не представляется возможным применить эту норму при одностороннем движении транспорта, тем более, что в Калуге оно будет возрастать.

5. В 8 ст. Правил необходимо определиться с названием Комиссии, т.к. после их утверждения это будет уже не проект.

6. Необходимо определиться с понятием «временное сооружение» в соответствии с Гражданским Кодексом, т.к. в ст.1 оно присутствует все-таки с фундаментом.

7. Необходимо определиться с определением «максимальный процент застройки», т.к. в одном случае это соотношение площади застройки к площади участка, а в другом соотношение площади застройки с подземными этажами. Это уже ближе к общей площади застройки.

8. В тексте проекта Правил (ст.16, п.4) значит, что утвержденный в составе проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для установления границ земельного участка на местности. Но ведь Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. N 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства" определено, что «Установление на местности границ объекта землеустройства (вынос границ на местность) выполняется по координатам характерных точек таких границ (точек изменения описания границ объекта землеустройства и деления их на части), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости. Насколько тогда верна норма проекта Правил?

9. В ст.20 п.4 необходимо расширить возможности максимальных выступов за красную линию частей зданий, строений сооружений, которые допускаются в отношении только балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли. А как же наклонные фасады, подсеченные этажи с пешеходной зоной и т.п. Этот пункт необходимо доработать с главным архитектором города.

10. Автомобильные стоянки с момента вступления в силу 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не могут быть отнесены к временным сооружениям, тем более, что парковки (41-ФЗ) стали составной частью капитальных сооружений.

11. Из проекта Правил необходимо исключить статьи, касающиеся архитектуры и дизайна, и, тем более, понятие «фасад», т.к. **правила землепользования и застройки** определяются как документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, а **градостроительный регламент** определяет устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Здесь, по нашему мнению, необходимо создание отдельного нормативно-правового акта органа местного самоуправления не только с рекомендациями по архитектурным и дизайнерским решениям объектов, но и с требованиями по их надлежащему содержанию. Данный нормативный акт необходимо подготавливать с учетом предстоящего внесения изменения в статью 2 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с определением понятия «благоустройство территории» как комплекса мероприятий, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории, поддержание архитектурного облика территории и иных мероприятий, предусмотренных правилами благоустройства».

12. В текст проекта Правил необходимо включить объекты федерального, регионального и местного значения, обозначить их категории с учетом предстоящего утверждения перечня таковых Федеральным и Региональным Правительствами. И в связи с этим определиться с линейными объектами, подготовка проекта планировки для которых не обязательна (например, с внутриквартальными, являющимися составной частью объектов капитального строительства).

13. Упростить процедуру изменения разрешенного вида использования объекта капитального строительства и, соответственно, земельного участка при снижении класса вредности (по санитарной классификации) по отношению к ранее разрешенному.

14. Расширить толкование основных, условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков с одновременным сокращением их количества. Например, по аналогии с ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕКОМЕНДАЦИЯМИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08.2008 N П/0284).

15. Условно разрешенные виды использования определить в проекте Правил методом исключения, как в зоне «Т-2. ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Основные виды разрешенного использования

1. Предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления

возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта

2. Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
3. Гостиницы
4. Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
5. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
6. Озеленение специального назначения
7. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
8. Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
9. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
10. Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

1. Объекты и сооружения, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
2. Пункты первой медицинской помощи
3. Опорные пункты охраны общественного порядка
4. Аптеки
5. Общественные туалеты

Данный раздел может послужить примером для разработки остальных, за исключением определенного п.8 количества машиномест и отсутствием в данной зоне

автовокзала. Это сократило бы количество функциональных зон, расширило бы возможности развития и реконструкции территории.

В целом, с учетом высказанных предложений, объем документа может быть сокращен в 1,5 – 2 раза, но стать при этом более гибким в принятии градостроительных решений