



Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации

Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»

248000, город Калуга, пер. Старообрядческий, д.23

Регистрационный номер в государственном реестре СРО №СРО-П-126-26012010

№ 556 от « 07 » 09 2011г.

Главе городского
самоуправления города Калуги
А.Г.Иванову

Уважаемый Александр Георгиевич!

Направляем в Ваш адрес замечания и предложения к проекту ПЗЗ г.Калуги.

Статья 1.

Необходимо определиться с термином «процент застройки земельного участка» (стр.4) и упростить его, т.к. второе предложение формулировки предполагает включение в расчет надземных этажей.

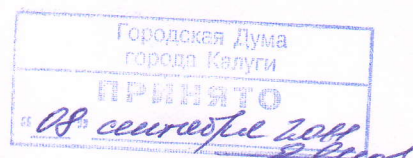
«Процент застройки участка - в градостроительных регламентах - выраженный в процентах показатель (доля), той части земельного участка, которая может быть занята зданиями, строениями и сооружениями».

Статью 1 предлагаем дополнить терминами:

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к



ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при этом, такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и осуществляются только совместно с ними;

условно разрешенные виды 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 составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39

Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

элементы планировочной структуры территории - кварталы, микрорайоны, планировочно обособленные части кварталов, микрорайонов.

Присутствующий на стр.4 проекта ПЗЗ термин **«реконструкция»** заменить в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на

«реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.»

Статья 3.

Стр.6, п.2 абз.5, пп. 1) предлагается границы территориальных зон устанавливать 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 (данное предложение подавалось 25.05.2011).

Статья 16.

8. В тексте проекта Правил (стр.19, ст.16, п.4) значит, что утвержденный в составе проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для установления границ земельного участка на местности. 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? (данное предложение подавалось 25.05.2011).

Также предлагаем:

- исключить из проекта Правил 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» (данное предложение подавалось 25.05.2011);

- 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 (предложение подавалось 25.05.2011);

- откорректировать зоны Т-3 на Ж-3 в районе ул.ул. Пухова-Чичерина, зоны Р-4 и Ж-5.1 в районе Можайского оврага;

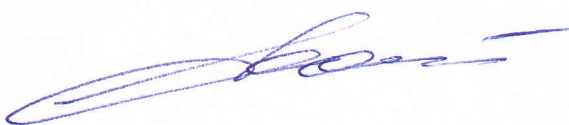
- для удобства пользования графическими приложениями к проекту ПЗЗ нанести названия главных улиц и исключить из карты градостроительного зонирования обозначенные синим цветом объекты культурного наследия;

- изменить параметры условно разрешенных видов использования, размещающихся только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение с (до 200 кв.м общей площади) на (до 1000 кв.м общей площади) отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, размещаемых в зоне Ж-5 (застройка индивидуальными жилыми домами коттеджного типа), т.к. параметры иных объектов совсем не определены, а функции торговли, общественного питания и бытового обслуживания для удобства населения могут быть объединены в одном здании;

- в зоне Ж-1 не ограничиваться 12 этажами. К примеру, корейская SsangYong Engineering & Construction Co предполагает строительство жилых зданий на Правобережье до 25-ти этажей, меморандум о взаимопонимании с правительством Калужской области в сфере реализации инвестиционного проекта на территории Калуги стороны уже подписан;

- установить параметры зон существующей 5-ти этажной жилой застройки с учетом перспективы их развития, а не фиксации существующего состояния, т.е. в жилой застройке максимально выйти на параметры зоны Ж-3, где основным фактором ограничения этажности зданий являются зоны регулирования застройки, определенные охранными зонами объектов культурного наследия и визуальным восприятием силуэта города.

Председатель Правления
СРО «НП «ЛпКо»



А.Н.Фокин