

**Лига проектировщиков
Калужской области**

**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

№ 43 от «05» 06 2012г.

**Главе городского
самоуправления города Калуги
А.Г.Иванову**

Уважаемый Александр Георгиевич!

Вот уже полгода, как действуют Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) г.Калуги.

Ранее мы направляли в Ваш адрес замечания и предложения по тексту проекта ПЗЗ и благодарны за то, что большая их часть была учтена при утверждении Правил и трое членов Правления СРО НП «ЛпКо» были включены в рабочую группу Городской Думы г.Калуги по подготовке проекта.

Полгода практической деятельности при утвержденном документе показали его несостоятельность из-за неразделенности видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и несоответствия их действующим нормативно-правовым актам (федеральным, региональным и городским).

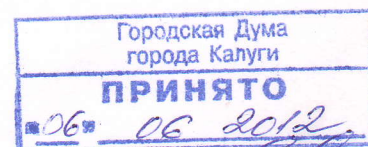
Данное обстоятельство приводит к выполнению неоправданных дополнительных процедур на всей протяженности инвестиционного процесса - предоставление участка, кадастровая оценка и регистрация, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, расчет арендной платы или исчисление налога.

Отдельные моменты, связанные с реализацией проектов по изменению частей существующих зданий или их реконструкции просто не могут быть применимы в условиях г.Калуги.

С надеждой на дальнейшее плодотворное и взаимовыгодное сотрудничество направляем в Ваш адрес замечания и предложения (на 10 листах) для рассмотрения и учета мнения 96 проектных организаций г.Калуги и Калужской области.

Председатель Правления
СРО «НП «ЛпКо»

А.Н.Фокин



ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»

1. Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (далее – Правила), применяются в следующем значении:

виды разрешённого 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 обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, 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;

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

виды разрешённого использования земельных участков – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

виды разрешённого использования объектов капитального строительства - виды деятельности на (в) объектах капитального строительства, размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

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. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

многоквартирный жилой дом малой этажности – многоквартирный дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из одной или нескольких блок - секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

Этажность в первом случае не указана, поэтому различие формулировок «многоквартирный жилой дом» и «многоквартирный жилой дом малой этажности» в данном случае некорректно.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

многоквартирный многоэтажный жилой дом – совокупность двух и более квартир, помещений нежилого назначения, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

многоквартирный жилой дом малой этажности – многоквартирный дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из одной или нескольких блок - секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

основные 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 составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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 ГсК РФ и статьей 12 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

Статья 9. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Калуги

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

1) виды разрешенного использования земельных участков;

1.1) виды разрешенного использования объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

2.1) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

3) ограничения использования земельных участков, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.1) ограничения использования объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Действие установленных в настоящих Правилах градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность;

2) в границах особо охраняемых природных территорий;

3) в границах территорий общего пользования;

4) занятые линейными объектами;

5) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Действие установленных в настоящих Правилах градостроительных регламентов распространяется на земли или земельные участки в составе таких земель, включенные в границы населенных пунктов Калуги в соответствии с Генеральным планом Калуги, только после перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов установленным законодательством порядке.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Калуги, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случае, если земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случае, если земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и ГСК РФ) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое предоставляется с применением процедуры публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применение видов использования земельных участков, не указанных в градостроительном регламенте в качестве разрешенных, не допускается, за исключением случая, когда такие виды использования признаются аналогичными видам разрешенного использования, указанным в составе градостроительного регламента, по последствиям их применения для характеристик городской среды. Заключение об указанной аналогии представляет Городская Управа. Выдача разрешения на применение соответствующего вида использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.

7. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может изменяться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

Градостроительные регламенты в части предельных (максимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство объектов капитального строительства;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границе земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельного участка (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельного участка);

б) иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковым перечнем видов разрешенного использования недвижимости.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны или выделенной в ней подзоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с

установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пункте 1 части 3 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

...12. Допускается размещение вспомогательных видов использования на самостоятельных земельных участках, обслуживающих два и более земельных участка, отведенных под основные виды использования.

Вышеперечисленные виды разрешенного использования земельных участков никоим образом не корреспондируются с группами видов и видами разрешенного использования земельных участков, определенных Приказом Минэкономразвития и торговли РФ № 39 от 15.02.2007, Постановлением Правительства Калужской области № 257 от 06.07.2009, Постановлением Городской Управы г.Калуги № 311 от 25.12.209. Безусловно, виды разрешенного использования земельных участков должны быть унифицированы и универсальны, а виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяться в составе разрешенных видов использования земельных участков. Таким образом будут сняты многие проблемы при определении видов использования ЗУ и ОКС на всей цепочке - предоставление участка, кадастровая оценка и регистрация, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, расчет арендной платы или исчисление налога.

При этом не будут возникать такие казусные ситуации, как, например:

«...1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» разрешение на изменение вида разрешенного использования земельного участка... с «административное здание международного центра по обучению специалистов и сервисный корпус» на «машиностроительное предприятие с металлообработкой, покраской, без литья...» («Калужская неделя» № 19 (537) от 16.05.2012), если в подобном случае разрешенный вид использования земельного участка будет именоваться в соответствии с вышеназванным приказом и постановлениями «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», а целью предоставления его будет являться строительство машиностроительного предприятия с металлообработкой, покраской, без литья (в приведенном примере налицо изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства, но не земельного участка);

«...1. Предоставить закрытому акционерному обществу «Регион Инвест» разрешение на изменение вида разрешенного использования земельного участка... с «торговое здание» на «многоквартирный жилой дом 6-12 этажей, встроенные, встроенно-пристроенные помещения в нижние этажи жилых зданий объекты, главными фасадами выходящие на улицы с интенсивным движением транспорта, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-

пристроенные»...» («Калужская неделя» № 19 (537) от 16.05.2012), если в подобном случае разрешенный вид использования земельного участка будет именоваться в соответствии с вышеназванным приказом и постановлениями «для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки», а целью предоставления его будет являться строительство N-этажного жилого дома с встроенными в подземном (1-м, 2-м) этажах помещениями нежилого назначения: аптек, магазинов, стоянок и пр., при том, что состав встроенных и встроенно-пристроенных помещений в жилых домах строго регламентирован СНиП, СанПиН и иными нормативами;

«... 1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Суболг-3» разрешение на изменение вида разрешенного использования земельного участка... с «торговый центр» на «отдельно стоящий гипермаркет»...» («Калужская неделя» № 19 (537) от 16.05.2012), если в подобном случае разрешенный вид использования земельного участка будет именоваться в соответствии с вышеназванным приказом и постановлениями «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», а целью предоставления его будет являться строительство конкретного объекта (в приведенном примере также налицо изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства, но не земельного участка, при этом и «торговый центр» и «отдельно стоящий гипермаркет» относятся к универсальным предприятиям торговли и не имеют значимых различий, а торговый центр тоже предполагался отдельно стоящим, а не пристроенным).

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

Виды разрешенного использования земельных участков увязать с группами видов и видами разрешенного использования земельных участков, определенных Приказом Минэкономразвития и торговли РФ № 39 от 15.02.2007, Постановлением Правительства Калужской области № 257 от 06.07.2009, Постановлением Городской Управы г.Калуги № 311 от 25.12.2009.

Статья 19. Красные линии

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков до линии улиц и дорог, но не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении нового строительства и существующих объектов капитального строительства в части балконов, эркеров, козырьков до линии улиц и дорог, но не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

4.1 Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении существующих объектов капитального строительства в части строительства (обустройства) ступеней входов в здание (сооружение, строение) и пандусов при условии соблюдения действующих нормативов по ширине тротуара.

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (6-12 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. В районах существующей застройки данная зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания, коммерческо-делового, общественного, социального, культурного и религиозного назначения, клубных и досуговых учреждений.

Реконструкция районов с преобладанием сложившейся капитальной жилой застройки предусматривает упорядочение планировочной структуры и сети улиц, совершенствование системы обслуживания, озеленения и благоустройства территории, модернизацию жилых и общественных зданий, их капитальный ремонт. При этом необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки и улучшение санитарно-гигиенических условий проживания населения.

Реконструкция зоны осуществляется на основе проекта планировки территории. Земельные участки объектов, не подлежащих реконструкции (сохраняемых), сохраняются.

2. В районах нового строительства данная зона предназначена для проживания населения с размещением многоэтажных многоквартирных жилых домов, общежитий, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения, отдельно стоящих или пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения микрорайона и жилого района.

Размещение отдельно стоящих, пристроенных объектов, указанных в перечне основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, возможно при наличии резервных территорий в границах территориальной зоны.

Развитие зоны осуществляется на основании проекта планировки территории и действующего законодательства.

Основные виды разрешенного использования

1. Многоквартирные жилые дома 6-12 этажей.
2. Многоквартирные жилые дома 4-5 этажей.
3. Жилые здания специального назначения (дома квартирного типа для престарелых и семей с инвалидами).
4. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа.
5. Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой.
6. Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения.
7. Сады, скверы, бульвары.
8. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения.
9. Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.
10. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.
11. Пункты первой медицинской помощи.
12. Молочные кухни, аптеки.
13. Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.
14. Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей.
15. Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
16. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.

17. Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.
18. Опорные пункты охраны общественного порядка.
19. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
20. Муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения.
21. АТС, районные узлы связи.
22. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
23. Отдельно стоящие объекты торговли, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общей площади).
24. Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения.
25. Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
 - а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
 - б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
 - в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
 - г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
 - д) канализационные насосные станции;
 - е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
 - ж) газораспределительные пункты;
 - з) иные объекты.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

Основные виды разрешенного использования земельных участков (в скобках – основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства):

1. Дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (многоквартирные жилые дома 4-5 этажей и многоквартирные жилые дома 6-12 этажей с встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями нежилого назначения, жилые здания специального назначения, дома квартирного типа для престарелых и семей с инвалидами);

2. Административные комплексы и здания, объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа, детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой, библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения, открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты, амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, пункты первой медицинской помощи и иные объект, не запрещенные к размещению действующими нормами и правилами).

Основные виды разрешенного использования, размещающиеся 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

1. Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (до 500 кв.м общей площади).

Это подтверждает разрешенные виды использования только объектов, но никак не участков.

Основные виды разрешенного использования, размещающиеся только на земельных участках в пределах территорий нового жилищного строительства в соответствии с проектом планировки соответствующей территории, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

1. Многоквартирные жилые дома 13-17 этажей и выше.

Это подтверждает разрешенные виды использования только объектов, но никак не участков.

Условно разрешенные виды использования

1. Многоквартирные жилые дома 13-17 этажей и выше.
2. Жилые дома различного типа.
3. Гостиницы.
4. Общежития.
5. Школы-интернаты.
6. Многоэтажные, подземные и полуподземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест).
7. Автостоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест.
8. Музеи, выставочные залы.
9. Специализированные медицинские центры.
10. Отдельно стоящие гаражи для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
11. ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью застройки более 100 кв.м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке,
12. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Это подтверждает разрешенные виды использования только объектов, но никак не участков.

Условно разрешенные виды использования, размещающиеся 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

1. Объекты автотранспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции, мастерские автосервиса, автомобильные мойки).
2. Учреждения страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы, архивы, в том числе встроенные, встроено-пристроенные помещения в нижние этажи жилых зданий.
3. Кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе встроенные, встроено-пристроенные помещения в нижние этажи жилых зданий.
4. Рынки, ярмарки.

Это подтверждает разрешенные виды использования только объектов, но никак не участков.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.
2. Площадки для выгула собак.
3. Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.
4. Автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные.
5. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
6. Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
 - а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
 - б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
 - в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
 - г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
 - д) канализационные насосные станции;
 - е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
 - ж) газораспределительные пункты;
 - з) иные объекты.

Это подтверждает разрешенные виды использования только объектов, но никак не участков.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

Внести изменения аналогично предложениям на стр.8 или уточнить, что данные виды разрешенного использования касаются только объектов капитального строительства с обязательным указанием иных, не запрещенных к размещению действующими нормами и правилами.

Примечание:

Аааа, ааааааа – действующий текст;

Аааа – замечания и предложения.