



## ЛИГА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»  
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23  
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: [ligap\\_40@mail.ru](mailto:ligap_40@mail.ru) сайт: [www.ligap40.ru](http://www.ligap40.ru)

№ 141 от 17 июля 2015г.

Начальнику Управления  
архитектуры и градостроительства  
города Калуги  
С.Б.Ткаченко

Уважаемый Сергей Борисович!

В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Письмо Минрегиона РФ № 29307-ИП/08 от 06.08.2010 разъясняет понятие «количество этажей» для использования его как одного из критериев, по которому устанавливается обязательность проведения государственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства.

В Правилах землепользования и застройки г.Калуги (далее – ПЗЗ) в текстовой части документа в качестве предельных параметров предусмотрено количество этажей. Основные или иные виды разрешенного использования земельных участков допускают, например, многоквартирные жилые дома 6-12 этажей (без уточнения – это количество этажей или этажность). В карте зон с особыми условиями охраны объектов культурного наследия регулирование застройки определяется ограничением высоты в метрах. При этом в статье 3 ПЗЗ раскрываются понятия «этажность» и «высота зданий».

Различные нормативные положения ПЗЗ, касающиеся количества этажей или высоты зданий противоречат друг другу. Так, при системном толковании этих положений, напрашивается вывод о том, что, например, при строительстве здания с 2-мя подземными этажами можно построить здание предельной этажностью 10 при разрешенном виде использования 6-12 этажей.

Союз «или» употребляется при соотношении однородных членов предложения или предложений, по значению взаимоисключающих или заменяющих друг друга, указывая на необходимость выбора между ними. В случае, когда предельные параметры разрешенного строительства могут включать в себя предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений, полагаю, что выбор необходимо сделать в пользу высоты зданий, строений, сооружений в метрах и этажности зданий.

На основании многочисленных обращений проектировщиков г.Калуги и Калужской области прошу внести изменения в ПЗЗ г.Калуги, в части, касающейся предельной высоты зданий, строений, сооружений, либо дополнить текст документа разъясняющей статьей.

Председатель Правления  
СРО НП «ЛпКо»

А.Н.Фокин