

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КАЗУС

Сумасшедших нет

На аукцион по строительству в Перми аквапарка не поступило ни одной заявки

Оксана Клиницкая

Департамент имущественных отношений администрации Перми планировал 31 марта проведение аукциона на аренду участка в Орджоникидзевском районе под строительство аквапарка. Поскольку на торги не поступило ни одной заявки, они были признаны несостоявшимися. Решение о проведении повторного аукциона ещё не принято.

Напомним, департамент объявлял аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на ул. Александра Щербакова, 102 (Орджоникидзевский район, микрорайон Лёвшино). Площадь участка составляет 54 тыс. 860 кв. м, он относится к территориальной зоне Р-5 — специальных парков (зоопарк, ботанический сад). В извещении о проведении аукциона уточнялось, что участок предназначен под аквапарк.

Начальная цена составляла 11,7 млн руб., шаг аукциона — 585,2 тыс. руб., размер задатка — 2,3 млн руб. Срок аренды — четыре года 11 месяцев.

Директор управляющей компании «ЭКС» Елена Жданова считает, что у

выбранной мэрией площадки под аквапарк два больших минуса — место и концепция.

«Если это только аквапарк в формате отдельного объекта, в таком случае он экономически не интересен и не окупаем. Аквапарк возможен в составе многоформатной концепции, которая будет обеспечивать заработок инвестору», — говорит Жданова. По её мнению, с точки зрения транспортной доступности участок на ул. Александра Щербакова, 102 «достаточно удалён».

Со Ждановой солидарен директор управляющей компании ТРК «Столица» Константин Копытов: «Это чудачество нашей администрации. У нас в городе проблемы с землёй? Места очень много в Перми, 5,5 га можно

найти. Например, на Иве: и ездить близко, и место красивое, и трасса есть — аквапарк станет объектом регионального формата».

Копытов считает, что Камская долина актуальнее, чем Лёвшино. «Аквапарк автоматически проектируется с торговыми площадями — это развлекательный объект. Должна быть большая парковка и подъездные пути», — рассуждает топ-менеджер «Столицы».

С девелоперами не согласен начальник департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми Дмитрий Лапшин. По его словам, целевое использование земли обусловлено установленной для неё категорией, а изменение зонирования сопровождается большой работой, в том числе внесением изменений в Генеральный план Перми.

Чиновник заметил, что условия торгов не исключали строительство по ул. Александра Щербакова, 102 коммерческих площадей, в том числе торговых, но по сравнению с ними площадь аквапарка должна быть значительно больше.

«Транспортная доступность выше, чем на ул. Братской, 100 (место, где ранее

предполагалось построить новый зоопарк — ред.), — заверяет Лапшин. — Всё относительно. Сейчас люди будут ездить в Краснокамск на новую ледовую арену».

Лапшин считает, что причина отсутствия интереса к торгам иная. А именно — изменилась финансовая ситуация в стране, нет доступа к кредитным ресурсам в иностранных банках. «В любом месте только сумасшедший будет заниматься строительством аквапарка, потому что это 15 лет окупаемости», — говорит чиновник.

Проводить ли повторные торги, в мэрии ещё не решили. «Этот вопрос будет проработан», — говорит Дмитрий Лапшин.

Ранее перспективу строительства аквапарка в Перми изучали две компании — ООО «Виктор и Ко» (Самара) и УК «ЭКС». В итоге «Виктор и Ко» будет строить в Кондратово торгово-развлекательный центр без аквапарка. «ЭКС» также отказался от этой затеи — при том, что размещение аквапарка на собственном участке компании на ул. Спешилова, 94, по предварительным оценкам, составило бы 5,5–6,5 млрд руб. ■

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

«Не слышал ни одного мнения, чтобы оставить ограничение в центре Перми в 20 м»

В Перми может быть снято ограничение высотности застройки центра города. Такое предложение на заседании городской комиссии по землепользованию и застройке сделал главный архитектор ООО «Сатурн-Р» Игорь Луговой.

«Не слышал ни одного мнения, чтобы оставить ограничение в центре Перми в 20 м. Все, включая депутатский корпус, архитекторов, строителей, говорят о том, что пора бы уже отменить ограничение», — сказал Луговой.

Другие члены комиссии инициативу Лугового поддержали. «Нужно внести предложение, оно будет официально рассмотрено», — в частности, отметил другой член комиссии Денис Галицкий.

Ограничение высотности обсуждалось во время рассмотрения перспективы застройки территории, ограниченной улицами Решетникова, Якуба Коласа и Советской. Заявителем является ООО «Калипсо». Компания планирует установить три высотных акцента, для этого необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки.

Внимание комиссии привлёк ещё один вопрос — необходимость требовать каждый раз от застройщика проект планировки.

«Проходили консультации с депутатами, на которых определено, что тема разработки проекта планировки, безусловно, должна касаться шести случаев», — отметил начальник департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми Дмитрий Лапшин. Эти случаи, по его словам, новая территория, отсутствие красных линий, отсутствие зонирования, необходимость смены функционального зонирования, развитие застроенных территорий, размещение объектов федерального или краевого уровня.

Андрей Ярославцев, заместитель главы администрации Перми: — *Необходимо формализовать и внести в гордуму, чтобы коллеги это оценили. Так определим чёткие и понятные случаи, когда необходим проект планировки, а мы не будем гадать: нужен или не нужен проект планировки, достаточно или недостаточно оснований.*

Предложение по унификации случаев, когда необходима разработка проекта планировки, будет сформулировано в течение двух недель, затем вынесено на рассмотрение комиссии и направлено в профильный комитет гордумы.

«Наверняка будет торговаться лучше и успешнее, если будет не 20 м»

Ограничение высотности в кварталах Перми №5, №6 и №7 может быть снято. Эту возможность решила оценить комиссия по землепользованию и застройке, рассмотрев заявку и экспертное заключение от ООО «Окулова, 24» и физических лиц в отношении квартала №5, который включает ул. Окулова, 24 и 25.

Часть территории предложено включить в высотный параметр 54 метра, другую часть — в 45 метров. Сейчас строительство в квартале допустимо до уровня 20 метров. Этот план совпадает с идеей департамента градостроительства и архитектуры расставить акценты высотности во всех трёх кварталах согласно утверждённому проекту планировки центра Перми.

«Поскольку территория не очень внятная, в экспертном заключении делается предложение не только в отношении этих участков, но и в отношении кварталов №6 и №7», — заявила секретарь комиссии Елена Махнёва.

Заявка рассматривается повторно. При первоначальном рассмотрении комиссия не стала принимать решение.

На этот раз члены комиссии заинтересовались тем, что практически квадратная площадка примет высотность 45 метров, а вытянутый участок по соседству вдоль улицы Монастырской сохранит высотность 20 метров.

Звучали предложения снять какие-либо ограничения высотности и делегировать рассмотрение схемы застройки градостроительному совету. Было отмечено, что в 2014 году запланировано выставить кварталы №5, №6 и №7 на торги в рамках развития застроенной территории.

«Важный момент для снятия ограничений. Наверняка будет торговаться лучше и успешнее, если будет не 20 метров, а без ограничений», — отметил начальник департамента градостроительства и архитектуры Дмитрий Лапшин.

«Вся территория Перми будет лучше торговаться, если снять ограничения», — поехидничал Луговой.

Председатель комиссии, заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев прислушался к коллегам и вынес на голосование вопрос об отклонении заявки и поручении департаменту градостроительства и архитектуры «проработать вопрос по снятию ограничения с обоснованием». Члены комиссии единогласно поддержали это предложение.