

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Члены комиссии по землепользованию и застройке Перми усомнились в своих полномочиях...

Публичные слушания по изменению зонирования земельного участка на ул. Ленина 33, 35, прилегающего к гимназии №17, не состоялись. Этот факт обсудили члены комиссии по землепользованию и застройке Перми на своём очередном заседании 9 июля.

Заместитель председателя комиссии Лариса Пунгина, проводившая заседание, отметила, что когда городской департамент имущественных отношений вошёл в процедуру расторжения договора с арендатором участка ООО «Транк», выяснилось, что по запросу конкурсного управляющего обанкротившейся компании арбитражный суд наложил обеспечительные меры на распоряжение земельным участком и мэрии запрещено осуществлять какие-либо действия с этой землёй.

«Судебное решение не касается комиссии», — заявил её член, архитектор Игорь Луговой. Его поддержал Денис Галицкий. «Судья всё правильно написала — собственник не может осуществлять полномочия, но администрация действует не как собственник, а как орган местного самоуправления. Вы вкладываете туда другой смысл», — возразил он Пунгиной. — Сейчас нужно сделать выводы и принять такое решение, чтобы всё состоялось».

Тем не менее Лариса Пунгина считает, что суд запретил проводить публичные слушания и «у комиссии нет права делать выводы и давать указания» по этому участку, а есть лишь право зафиксировать факт.

Начальник управления экспертизы и аналитики Пермской городской думы Лев Гершанок считает, что вопрос о повторных публичных слушаниях должен быть адресован не к комиссии по землепользованию и застройке, а к главе Перми: либо он фиксирует факт несостоявшегося мероприятия, либо продлевает срок проведения публичных слушаний. Тем не менее позиция комиссии не менее важна, считает Гершанок.

Члены комиссии обсудили предложение Дениса Галицкого рекомендовать главе Перми провести публичные слушания повторно, но так и не смогли принять какое-либо решение.

«Комиссия должна зафиксировать факт того, что публичные слушания не состоялись. Но вправе ли комиссия давать главе города рекомендации?» — засомневалась Пунгина.

Напомним, в конце мая комиссия одобрила изменение зонирования на ул. Ленина 33, 35. Публичные слушания являются неотъемлемым этапом изменения территориальной зоны.

и трижды «пошли в отказ»

Комиссия по землепользованию и застройке Перми на своём очередном заседании рассмотрела ряд неоднозначных заявлений.

Так, предприниматель Виктор Гуликиян попросил установить на принадлежащем ему земельном участке площадью 37,176 тыс. кв. м, расположенному в логу реки Егошихи, рядом с микрорайоном Красные казармы, зону многоэтажной жилой застройки четыре этажа и выше (Ж-1). Сейчас это территориальная зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р-2) и отчасти зона охраняемого ландшафта (Л-3). Согласно Генеральному плану Перми это функциональная зона рекреационных и специальных объектов (ТСП-Р). Таким образом, предложение Гуликияна не соответствует генплану, сочли в департаменте градостроительства и архитектуры и предложили отклонить заявление.

По итогам обсуждения было решено отказать Виктору Гуликияну в заявлении.

Следующим был рассмотрен запрос предпринимателя Анатолия Валуева, который просит предоставить земельный отвод на улице Маршала Толбухина под двухэтажный гараж общей площадью 176 кв. м, площадь земельного участка составляет 123 кв. м. Эта территория одновременно находится в двух зонах — коллективных садов, садово-огородных и дачных участков (Р-3 и Ж-1). Валуев просил установить для своей земли одну зону — Ж-1. В то время, когда для гаражно-строительного кооператива выделялся отвод, этот участок включён в него не был, пояснила секретарь комиссии Ольга Савицкая.

Члены комиссии решили запросить дополнительные документы у Анатолия Валуева и пока не стали принимать решение по его заявлению.

ООО «Мостотрест-2» просило об условно разрешённом виде использовать земли в микрорайоне Вышка-1 под котельные мощностью 18,5 МВт включительно. Участок площадью 17,189 тыс. кв. м находится в зоне Ж-1. Так как компания не предоставила данные о расчётовой санитарно-защитной зоне, ей рекомендовано направить в комиссию эти документы.

Предприниматель Вячеслав Момот формирует земельный участок площадью 8,244 тыс. кв. м на ул. Октябрьской, 24, который оказался в двух функциональных зонах и затрагивает лесоустройство, но зоны городских лесов (ГЛ) там нет. Департамент градостроительства и архитектуры предложил это учесть и откорректировать границы участка. Это предложение было принято.

Предприниматель Виталий Пиль просил установить на принадлежащем ему земельном участке в микрорайоне Ширяиха в Камской поляне функциональную зону производственно-коммунальных объектов четвёртого класса вредности (ПК-4). Сейчас это зона обслуживания промышленности, торговли, складирования и мелкого производства (Ц-6). В своё время территория была предусмотрена для использования под гастрономическую базу. Пиль получил право собственности на этот участок по решению суда.

Заявление Виталия Пиля члены комиссии также отклонили.

КЛАССИФИКАЦИЯ

Жильё для избранных

Признаки элитных домов по-пермски

Оксана Клиничская

В Перми в ближайшие годы будет построено несколько многоквартирных жилых домов, предназначенных для проживания состоятельных граждан. У каждого застройщика при этом свой особый подход. Строители говорят о больших площадях и «центральности», инженеры — о высоких технологиях. Истина, как водится, где-то рядом.

Новостроек высокого класса с применением систем «интеллектуального здания» в Перми пока единицы. Так, ОАО «Камская долина» строит на ул. Советской, 30 жилой комплекс «Симфония». «Строй-РегионХолдинг» возводит в Тополевом переулке, 5 «Астру», а «ГлавСтрой-Индустрия» — «Дом на Вознесенского» на ул. Луначарского, 32а. ПЗСП планирует к сдаче сразу два дома — на ул. Луначарского, 15 и ул. Островского, 29 (без нейминга). А «Урал-Инвест-Строй» продолжает строительство пятиэтажного дома на ул. Пермской, 53. Для 15 квартир здесь предусмотрено 21 машиноместо, система «интеллектуальное здание» не запланирована. Застройщик позиционирует этот дом как общественно-жилой комплекс.

Станислав Цвирко, управляющий АН «Перспектива»:

— Новые элитные дома строятся только в центре города, иначе не имеет смысла называть новостройку элитной. С другой стороны, практически вся наша недвижимость — это коктейль: немного из одного класса, немного из другого.

В частности, хрущёвки, расположенные в центре города, близки к важнейшим городским объектам административного назначения, к культурным центрам и памятникам архитектуры, часто имеют отличный вид из окон, но называть их элитным жильём никто не будет. И наоборот, новые многоквартирные дома с высокими техническими характеристиками часто находятся так далеко, что не могут претендовать на звание элитных лишь по одному этому параметру.

«Если в самом центре мы построим дом, как бы ни был он хорош — архитектурно-привлекательный, удобный, с «умными» комнатами, ориентированными на все стороны света, — но если он не будет обеспечен парковками и жителям негде будет размещать автомобили, они не будут там жить», — считает коммерческий директор ОАО «ПЗСП» Алексей Дёмкин.

«Сложно назвать дом элитным, если он находится в Лёвшине, и да, не все дома в центре относятся к классу «элит». Минимум два парковочных места на каждую квартиру, скоростные лифты, система диспетчеризации — это как основа, — говорит генеральный директор ООО «Интеллектстрой» Алексей Южаков.

Классификатор многоквартирных жилых новостроек, утверждённый национальным советом Российской гиль-

ди риелторов, делит многоквартирные дома на четыре класса качества — «экономкласс», «средний класс», «бизнес-класс», «элитный класс». В числе критериев: архитектура, несущие и ограждающие конструкции, общая площадь квартир, кухонь, инженерное обеспечение, параметры паркинга.

Впрочем, у представителей местного строительного сообщества свои представления о классификации.

Главный архитектор ООО «Сатурн-Р» Игорь Луговой считает, что элитный дом прежде всего характеризуется престижным местом и эксклюзивным индивидуальным проектом. Также ему присущи высочайшее качество строительства и сервис премиум-класса. Элитная недвижимость должна быть удалена от насыщенных городских центров, иметь высокий уровень экологической безопасности, достаточно обширную приватную территорию с грамотным ландшафтным дизайном. Популярными материалами для отделки фасадов являются натуральные материалы, такие как камень и дерево, штукатурка, витражные конструкции.

Как отмечают маркетологи ОАО «ПЗСП», главная отличительная особенность домов бизнес- и премиум-сегмента — в их принципиальной несерийности. Такие дома не должны быть типовыми ни по фасадному оформлению, ни по планировкам. Именно это делает их индивидуальными и повышает класс недвижимости, поясняют в компании.

Станислав Цвирко:

— Согласно классификатору жилых новостроек дома класса «бизнес» должны быть высотой от девяти до 25 этажей, это обязательно кирпичное и монолитно-каркасное домостроение, а также наличие одного-двух санузлов и высота потолка — 2,7–3,2 м. Обязательно необходима подземная или наземная парковка.

«Элит» от «бизнеса» отличает то, что проект дома рассматривается на уровне архитектурного памятника. Другие признаки — этажность варьируется от трёх до семи этажей, кирпичное домостроение с эксклюзивными планировками, зимний сад, наличие хозяйственных помещений и не менее двух санузлов, высота потолка — 3–4 м, количество квартир — не более 50. Для домов класса «элит» обязательно наличие подземной автостоянки с числом парковочных мест не менее двух на одну квартиру.

Дворовое пространство должно иметь значительную площадь, обязательен ландшафтный дизайн и живописный вид из окна.