

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРАВИЛА ИГРЫ

«Не меньше, не больше, а просто снять»

Обсуждается отмена предельной высоты зданий в центральной части Перми

Оксана Клиницкая

Центр Перми пока сохраняет ограничение высотности в 20 м, но этот параметр может быть снят. С отменой максимальной высоты зданий строительство в центре станет выгодным, но земельные участки могут подорожать.

Член городской комиссии по землепользованию и застройке, главный архитектор ООО «Сатурн-Р» Игорь Луговой направил повторное предложение об отмене максимальной высоты застройки. Сейчас высота строений ограничена 20 м. Ожидается, что предложение будет рассмотрено на ближайшем заседании комиссии.

«В связи с утверждением проектов охранных зон объектов культурного наследия на территории Перми и установлением высотных регламентов для каждой охранной зоны, а также во избежание создания противоречий между проектами охранных зон и правилами землепользования и застройки», — обосновал своё первое предложение Луговой, но не нашёл поддержки коллег.

В частности, на последнем заседании комиссии, когда рассматривалось обращение архитектора, прозвучало, что проект зон охраны не утверждён полностью, согласованы только отдельные его фрагменты. В то время как Луговой подразумевал полное снятие ограничений.

«Неожиданно увидел позитивный настрой у большинства членов комиссии. Это не простой вопрос, который одобрят с первого раза», — не расстраивается Луговой. Он напомнил, что ограничение было введено в 2012 году, а его обсуждение длилось почти полгода.

Рассматривалось наложение ограничения на всю территорию города — а это около 799,68 кв. км. И тогда коллега Лугового по комиссии Денис Галицкий предложил компромисс: распространить ограничение на часть центральных районов. Козырем стала необходимость охраны объектов культурного наследия.

На этот раз Луговой приложил к своему заявлению пакет проектов охранных зон. По его словам, в 2014 году Краевой центр охраны памятников утвердил большую часть охранных зон объектов культурного наследия.

Кроме того, архитектор добавил пункт о необходимости приведения регламента высотности в соответствие с генпланом и Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

«Ограничение должно быть адекватным во всех документах. Параметр трактуют по-разному: в генплане одно, в ПЗЗ другое, в проекте охранных зон третье. Это упорядочивание механизма адми-

нистрирования. Не вижу причин, чтобы отказать в моём заявлении», — считает Луговой

Но в мэрии говорят, что снять регламент комиссия может только после того, как проект охранных зон объектов культурного наследия будет принят полностью.

О том, что правила землепользования и застройки ограничивают застройщиков, Луговой заявлял на заседании Градостроительного совета при губернаторе Пермского края в 2014 году. На том же заседании сити-менеджер Дмитрий Самойлов отметил, что для успешной застройки Перми необходимо менять градостроительную политику.

Краевой центр охраны памятников начал реализацию проекта «Корректировка проекта зон охраны объектов культурного наследия города Перми» в марте 2011 года.

В то же время комиссия пошла навстречу городскому департаменту градостроительства и архитектуры (ДГА). Он предложил изменить параметры застройки для центральных кварталов Перми №5, 6, 7, ограниченных улицами Окулова, Монастырской, Осинской, Борчанинова.

Так, соблюдение параметра предельной высоты зданий не более 20 м будет отменено на территории кварталов №5 и 6, а в отношении квартала №7 ограничение будет изменено с «не более 20 м» на «не более 45 м». «Не меньше, не больше, а просто снять», — подчеркнул Луговой.

Председатель комиссии, заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев рассказал, что горадминистрация ведёт переговоры с инвесторами, заинтересованными в развитии квартала №6.

«В развитие застроенных территорий никто не пойдёт, а там много домов, которые необходимо расселять», — рассказал он. Имена инвесторов Ярославцев не раскрыл.

А вот ограничение высотности в квартале №7 обусловлено проектом зоны охраны, чтобы не входить с ним в противоречие: по-соседству находится Слудская церковь. С таким пояснением выступил глава комиссии.

Одновременно с этим для кварталов №5 и 6 будет установлено, что жилая застройка составит не менее 70% от общей площади здания. «Цель только одна — ограничить появление административных зданий, чтобы появились здания только жилого назначения, так как жилья в центре мало», — говорит Лапшин.

Параметр площади жилой части был одобрен, но возможность его доработки комиссия оставила за собой.

Оба предложения, одобренные комиссией, пройдут публичные слушания.

ДИСКУССИЯ

Дать ли строителям заработать?

Эксперты поддерживают отмену ограничения высотности зданий, но выступают за сохранение исторических акцентов

«У многих инвесторов возникли проблемы с реализацией проектов»

Тимур Шарипов, генеральный директор компании «Пермский центр оценки»:

— Вопрос ограничения высотной застройки в центре невероятно актуален для застройщиков. Более того, у многих инвесторов после принятия генплана возникли проблемы с реализацией проектов. Сейчас они решают их или в судебном порядке, или же через комиссию по землепользованию и застройке. Но это весьма длительный процесс: у многих он затянулся на три–пять лет. При этом у инвесторов уже были выкуплены земельные участки, а где-то и проведено расселение. Получается, что на весь этот срок средства оказались заморожены.

Ограничения, очевидно, стоит оставить в исторической части, там, где ещё сохранились аутентичные здания. Наверное, следовало бы сохранить и Комсомольский проспект, но, к сожалению, там уже появились новые высотные строения, которые нависают над сформированным фасадом зданий, и с этим уже вряд ли что-то можно сделать.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

«Ограничение сокращает инвестиционную привлекательность»

Евгений Железнов, директор департамента оценки ООО «Инвест-аудит»:

— Ограничение по высотности застройки в центральной части города значительно влияет на планы застройщиков, а именно на экономику проекта. Удельная себестоимость строительства малоэтажных зданий выше по сравнению с многоэтажной застройкой. Это значит, что инвестор-застройщик получит меньшую прибыль при реализации проекта по строительству малоэтажного здания.

Для большинства проектов, существующее ограничение значительно сокращает инвестиционную привлекательность земельных участков, а в некоторых случаях инвестору вообще невыгодно строительство. Итоговая цена может оказаться выше той, которую мог бы принять рынок, или объект может стать убыточным.

К вопросу, где стоит оставить ограничения, скорее, нужно подходить индивидуально. Нет сомнений, что повсеместно осуществлять точечную застройку исторической малоэтажной части города высотными зданиями нельзя. Может быть, это можно осуществить с помощью экспертных групп, которые будут рассматривать проекты.

«Архитектурная концепция Перми нарушена уже давно»

Сергей Бровцев, генеральный директор группы компаний Custom Capital:

— Считаю, что единая архитектурная концепция Перми была нарушена уже давно. Ограничивать высотность ради сохранения архитектурного облика бесполезно. Поэтому подобная мера была абсолютно бессмысленной. Наш город настолько растянут, что на фоне центральных улиц, исторического центра, всё равно видны высотные дома. В тоже время для города с точки зрения инфраструктуры решение снять запрет на строительство высоток — это дополнительная нагрузка, в том числе на дороги, которые не рассчитаны на такой поток.

Что касается застройщиков, то снятие ограничения высотности — это возможность заработать. Если такое решение будет принято, участки в центре могут разом подорожать.