

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОЕКТ

Битва за небоскрёб

Комиссия по землепользованию отклонила заявку «КОРТРОС-Пермь» об увеличении высотности в квартале №179 с 20 до 110 м

Оксана Клиницкая

Чтобы получить одобрение для строительства 34-этажного здания, компании не хватило одного голоса. В «дочке» «Реновы» солидарны с тем, что ограничения по высотности надо отменять на территории всего центра Перми.

ЗАО «КОРТРОС-Пермь» обратилось в городскую комиссию с просьбой внести изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в части изменения предельного параметра высотности на ул. Революции, 56. Сейчас он составляет 20 м, «КОРТРОС» заинтересован увеличить его до 110 м.

Согласно схеме высотности зданий (имеется в распоряжении «Нового компаньона»), на территории бывшего ГБУЗ ПК «Пермская краевая клиническая больница» будет около 30 зданий, три из которых — высотой 24 этажа, шесть 26-этажных и одно 34-этажное. Сейчас ведётся расчистка площадки — сносятся больничные корпуса.

Свою просьбу об увеличении высоты «КОРТРОС» обосновал экономической целесообразностью.

Если построить квартал невысокими домами, как в своё время хотел экс-губернатор Олег Чиркунов, квартиры в них будут очень дорогими. Сделать жильё доступным можно, увеличив этажность зданий, рассказал «Новому компаньону» представитель компании, попросивший не называть его имени.

Аргументом внесения изменений в ПЗЗ служат и материалы проекта планировки территории квартала №179, подготовленного в октябре 2014 года. Как пояснил собеседник, в компании «КОРТРОС» проект планировки существует, но он не утверждён главой администрации Перми, а это произойдёт после того, как будет согласовано повышение высотности.

Член комиссии, правозащитник Денис Галицкий, отметил, что семь его коллег проголосовали за предложение «КОРТРОСа», но для одобрения заявления необходимо было восемь голосов.

Другой член комиссии, главный архитектор ООО «Сатурн-Р» Игорь Луговой, отметил, что, выходя на конкурс аренды квартала №179, компания заведомо знала об ограничении высотности до 20 м.

Решение, принятое в 2012 году, в первую очередь именно для земельных участков бывшей «психушки» и ДКЖ, а впоследствии распространённое на весь центр Перми, Луговой назвал «вредным». Это показали три года практики: застройщики, а вместе с ними и инвестиции уходят из центра города в Пермский район, посетовал архитектор.

Галицкий считает, что упущение компании в том, что она не представила проект планировки. «Может возникнуть ситуация, когда он не будет утверждён, а высотность утверждена будет», — опасается правозащитник. Он предположил, что застройщик выйдет на заседание комиссии вновь. В «КОРТРОСе» это намерение подтвердили и добавили, что готовы представить проект планировки, а также другую информацию, интересующую членов совета.

«Будем дальше выносить вопрос об увеличении высотности и убеждать членов комиссии. Трагедии в отказе не видим, это обычный рабочий процесс. Также было с «Астрой». Внесение изменений в ПЗЗ также приняли не сразу, комиссия не дала согласие и в первый раз. Поправки в этаж-



ность приняли со второго раза», — напомнили в «КОРТРОСе».

Игорь Луговой заметил, что по одному и тому же вопросу компания обращается дважды вместо того, чтобы подать в комиссию заявление о снятии ограничения высотности в 20 м для всего центра Перми. В частности, этот шаг сделал сам Луговой, но рассмотрение его заявления комиссия отложила. Он надеется, что, поддержав друг друга, застройщики смогут добиться отмены ограничений.

«Солидарны: чтобы не каждый решать вопросы, нужно подумать над корректировкой генплана в части высотности. Чтобы уложиться в сроки договора по освоению квартала №179, необходимо в первую очередь решить вопрос с ним и в перспективе двигаться дальше. Ограничение высотности — это общая тема для всех застройщиков, в его отмене все заинтересованы», — говорит представитель «КОРТРОСа».

Напомним, «КОРТРОС» выиграл конкурс на застройку территории бывшей психиатрической клиники в августе 2014 года. По сравнению со вторым участником — ГК «ПИК» — «КОРТРОС» предложил организатору торгов (ОАО «Пермагростройзаказчик») наибольшую цену ежегодной арендной платы — 145,856 млн руб. Таким образом, за шесть лет компания заплатит более 875 млн руб. При этом начальная цена годовой аренды земельного участка площадью 94 702 кв. м составляла 108,3 млн руб.

На площадке, ограниченной улицами Революции, Куйбышева, Глеба Успенского и Комсомольским проспектом, компания планирует разместить дома, жилая площадь которых составит около 200 тыс. кв. м. Для освоения квартала за основу будет взят ранее презентованный «КОРТРОСом» проект французского архитектурного бюро Anthony Beshu.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

«Борьба за проект идёт нешуточная»

Думский комитет по пространственному развитию одобрил для новой площадки Пермского моторного завода (ПМЗ) внесение изменений в генплан, предусматривающих изменение территориального зонирования. На земельном участке действует регламент функциональной зоны рекреации, её планируется перевести в земли промышленного назначения.

Участок площадью около 200 га является собственностью Минобороны России, ранее на нём находился танковый полигон. ПМЗ планирует занять здесь 40 га.

Первый заместитель председателя гордумы Аркадий Кац подчеркнул, что изменения в генплан вносятся именно для перемещения производственных мощностей ПМЗ. Но решение несёт и определённые риски; на взгляд вице-спикера думы, их три.

Ни один из ключевых городских проектов до сих пор не реализован. «Здесь то же самое: мы открываем калитку и не понимаем, будет ли проект реализован», — назвал первый риск Кац.

Второй риск влечёт изменение транспортных потоков на границе Восточного обхода. «Надо понимать все последствия. Если уходим от изменений в ген-

план, то уходим от обязательного проведения градостроительных исследований», — опасается Кац.

«Третий риск в том, что, если даём добро на проект, не знаем, какова цена потенциального вопроса и какие источники финансирования», — отметил вице-спикер.

Он напомнил, что думцы очень долго работают с проектом: мэрия выносила его на прошлое заседание гордумы, но вопрос был снят.

Сейчас подготовлена новая редакция, в неё добавлено три рекомендательных пункта о том, что требуется документация планировки территории, раскрытие источников финансирования, необходимо определить перспективы площадки, занимаемой сейчас ПМЗ, — ещё неясно, сохранит ли она статус промзоны или её ждёт преобразование.

«Борьба за проект идёт нешуточная среди регионов. Она обусловлена ростом объёмов производства ПМЗ: в два раза к 2020 году и в три к 2030 году. Без новых мощностей их не освоить», — убеждал депутатов директор по развитию инфраструктуры ПМЗ Николай Андреев.

Окончательно изменения в генплан в интересах ПМЗ утвердит гордума на пленарном заседании 28 апреля.