

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗГОВОРЧИКИ

Город, далёкий от идеала

Представители власти и строительных компаний в очередной раз обсудили градостроительную политику Перми

Оксана Клиницкая

Представители строительной отрасли жалуются на непоследовательность властей в проведении градостроительной политики. Нет единых правил игры, а те, что есть, меняются «на ходу». И, конечно же, надо уже понимать, что делать с принятым в 2010 году Генпланом Перми и набившим всем оскомину вопросом ограничения высотности.

В чём логика власти?

Одной из главных тем дискуссии стала логичность действий властей. «Власть в Перми открыта, но не последовательна», — замечает генеральный директор ООО «Ива-Девелопмент», вице-президент ООО СИК «Девелопмент-Юг» (Краснодар) Алексей Востриков. По его словам, в других регионах присутствия компании всё происходит наоборот.

Технический директор ОАО «Камская долина» Светлана Заводская отмечает, что в градостроительных нормативных актах разнятся требования, предъявляемые к застройщикам и возводимым ими объектам. «Нет единых правил игры, которые все бы понимали и соблюдали и которые не менялись бы в процессе строительства», — поддерживает она.

Требования могут измениться и в случае проведения торгов на право аренды муниципальной земли. В частности, исполнительный директор ассоциации «Пермские строители» Олег Красовский считает необходимым для властей сообщать о планируемых торгах заранее, чтобы у застройщиков была возможность к ним подготовиться.

Заместитель начальника департамента градостроительства и архитектуры, главный архитектор города Дмитрий Лапшин поясняет, что основные усилия администрации направлены на развитие застроенных территорий. Предложение таких участков на торги одновременно решает два вопроса: расселение жителей в новые благоустроенные кварталы и снос аварийного жилья.

Не ввысь, а вширь

Муниципалитет изучает варианты повышения эффективности использования территории, а именно — снятие ограничений высотности. Лапшин поясняет, что параметр до 20 м в центре Перми необходим для того, чтобы каждый

проект многоэтажного здания рассматривать отдельно на комиссии по землепользованию и застройке (комиссия ПЗЗ).

Ограничение высоты до 20 м даже там, где нет памятников архитектурного наследия, оттолкнуло застройщиков от центра, полагает председатель правления Союза архитекторов Виктор Воженников. По этой причине застройка выплеснулась за пределы города, ситуация вышла из-под контроля властей.

«Вместо компактного города получаем громадные магистрали, их содержание ложится на бюджет. Это страшные цифры, которые «обескровят» казну. Приобретаем незастроенный центр с развитыми окраинами. Если это не прекратим, бюджет станет банкротом», — предупреждает Воженников.

Светлана Заводская подчёркивает, что назрела необходимость изменения этажности в центре города.

«Тема высотности всем надоела, но мы вынуждены к ней возвращаться. Это дело не комиссии ПЗЗ, а градсовета, — заверяет главный архитектор ООО «Сатурн-Р», член комиссии ПЗЗ и член градсовета Игорь Луговой. — Пермь развивается. Мы не можем это игнорировать и загонять себя в рамки».

Землю — строителям

Застройщики хотели бы видеть больше торгов и предложений хорошо подготовленных к началу строительства земельных участков. Также нужно активизировать реестр муниципальных земель и вовлечь пустующие площадки в оборот, полагает Светлана Заводская.

Дмитрий Лапшин сообщает об инициативе властей — выставлять на торги крупные площадки с уже подготовленным проектным решением. «Будем искать инвестора, чтобы появилось то, что нужно городу», — утверждает он.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Предпочтение властей отдано строительству девяти детсадов и четырёх школ, которые вряд ли застройщики будут строить по собственной инициативе и за свой счёт. Кроме того, подготовка каждой площадки к аукциону требует средств.

«Мы растягиваем бюджет, и он вот-вот готов порваться», — соглашается депутат Пермской городской думы, член комиссии ПЗЗ Алексей Дёмкин. Он поясняет, что в городской казне не хватит средств для того, чтобы подготовить все возможные площадки к торгам, привести к ним коммунальные сети, обеспечить дорогами. Дёмкин заметил, что в своё время дума и администрация договорились не продавать землю, а передавать права на неё в аренду. Это исключит долгострой, такие как территория бывшей кондитерской фабрики на ул. Попова. Если арендатор вовремя не освоит стройплощадку, у мэрии будут все права на то, чтобы расторгнуть договор и отозвать землю.

Нет денег — нет дорог

Строители зачастую ведут свои проекты, которые находятся вне транспортной доступности. И это является головной болью для мэрии.

Начальник городского департамента дорог и транспорта Илья Денисов подчёркивает, что у него серьёзные опасения вызывает транспортная доступ-

ность. «Мы не успеваем за активной застройкой Перми. И дело не в том, что не хватает бюджетных средств, — их всегда не хватает», — рассуждает чиновник. Он напоминает, что во времена СССР решено было развивать окраины. Таким образом появилось Лёвшино и магистраль на ул. Лянгасова, а главной была трасса шоссе Космонавтов — ул. Революции, развитие которой остановлено. Зато появилась развязка ул. Стахановская — Ива.

Член градсовета Денис Галицкий напоминает, что в генплане указаны сроки строительства дорог, которые не соблюдаются. Поэтому муниципалитет должен извещать жильцов о том, что дороги не будет. С этим соглашается генеральный директор ОАО «Пермглавснаб» Владимир Занин: муниципалитету необходимо информировать население об изменении планов.

«Очень жаль, что генплан стал документом, который пылится на полке. Это мешает развитию города», — опечалена заместитель председателя краевого Законодательного собрания Лилия Ширяева. Она сообщила о том, что принят в первом чтении и в августе поступит на второе законодательный акт о предоставлении земельных участков для строительства жилья с целью передачи в социальный наём.

Кроме того, региональные власти проводят сейчас аудит земельных участков с целью их застройки, список появится у законодателей к 1 сентября.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА БЕРЕГУ РЕКИ

- ✓ **Д. Мостовая** [р. Сытва]
 - участки под индивидуальное строительство
 - щебень на внутриквартальных проездах
 - электричество
 - круглогодичная охрана
 - территория ограждена забором**65 000 Р/сотка**
- ✓ **Д. Городище** [р. Кама, р. Чусовая]
 - круглогодичный проезд
 - электричество
 - летний водопровод**20 000 Р/сотка**
- ✓ **Филатовское сельское поселение, Ильинский р-н** [р. Кама]
 - Участки предназначены для любителей активного отдыха и рыбалки**600 Р/сотка**

ОАО «ПЗСП»
pzsp.ru
8 (800) 300-7977

П З
С П