

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ГРАДПЛАНИРОВАНИЕ

Больше не голландский

На территории за ДКЖ снимают «ошибочно наложенное» ограничение высотности

Оксана Клиницкая

Комиссия по землепользованию и застройке Перми одобрила увеличение высотности на территории за ДКЖ. Это те самые кварталы, которые были задуманы при прежнем губернаторе Олеге Чиркунове как «голландский показательный проект». Совсем скоро застройщики смогут приступить к освоению площадки, которая ждёт этого часа вот уже пять лет.

Городская комиссия по землепользованию и застройке в очередной раз рассмотрела совместное заявление департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми (ДГА), Пермского агентства по ипотечному жилищному кредитованию (ПАИЖК) и ООО «Юника Инвест» об изменении зонирования территории за ДКЖ — земельного участка, ограниченного улицами Энгельса, Боровой, Папанинцев (кварталы №745, 746, 747, 751).

Согласно Правилам землепользования и застройки города Перми, утверждённым решением Пермской городской думы 26 июня 2007 года, эти кварталы расположены в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки четыре этажа и выше (Ж-1) с установленными подзонами: жилой застройки не более шести этажей (Ж-1а); жилой застройки не более четырёх этажей (Ж-1б); жилой застройки не более трёх этажей (Ж-1в); обслуживания и деловой активности местного значения не более шести этажей (Ц-2а); территориальной зоны обслуживания и деловой активности городского значения (Ц-2).

«Юника Инвест» и ПАИЖК являются застройщиками кварталов №745 и 746. Остальные кварталы (№746, 747, 751) пока находятся в распоряжении муниципалитета.

ДГА и компании просят снять для кварталов подзоны, а именно — оставить для кварталов №747 и 751 зону Ж-1, а для кварталов №745 и 746 зону Ц-2. Заявители обосновывают свою просьбу целью увеличения объёмов жилищного строительства.

10 августа ДГА, ПАИЖК и «Юника Инвест» представили комиссии план развития территории, который вызвал вопросы. Для пояснений на заседание комиссии была вызвана начальник управления жилищных отношений Мария Сирина. Она пояснила, что в квартале №745 ПАИЖК ещё не завершило расселение домов, вопрос решается в судебном порядке.



Квартал №746 успешно расселила мэрия и сняла землю с кадастрового учёта. Сейчас здесь ведётся демонтаж ветхих домов, и в 2017 году квартал будет выставлен на аукцион развития застроенных территорий.

«Очень сложно признавать свои ошибки. Сегодня, принимая решение о снятии ограничений, мы признаём ошибочность принятого ранее решения и заявляем о готовности не повторять в будущем подобного рода ошибки»

Кроме того, управление жилищных отношений в конце 2016 года завершит расселение аварийных домов в кварталах №747 и 751 и в 2017 году выставит их на аукцион.

Член комиссии Игорь Луговой считает, что раз девелоперы заходили на торги после того, как было введено ограничение высотности, то есть о нём знали, значит, его следует сохранить. «Зачем они входили? В надежде снять ограничение. Согласен, тяжело привлечь инвестиции при таких жёстких ограничениях», — уверен Луговой.

«Хотелось бы, чтобы территория дальше развивалась, — возражает ему другой член комиссии Михаил Черепанов. — Надо, чтобы территория развивалась дальше, не только этот участок, но и соседние, смежные нужно вовлечь в оборот. Каждый второй житель обращается с вопросом, связанным

со сносом домов на этой территории. Потому что все надеялись, что она начнёт застраиваться, а пять лет этого не происходит».

«Я всегда был сторонником идеологии, о которой вы, Игорь Васильевич

(Луговой — *ред.*), говорите. В своё время мы накладывали ограничение умышленно, чтобы победители торгов реализовывали проекты на этих условиях. Но я был участником нескольких совещаний, на которых признавалась ошибочность наложения ограничений, — рассказывает ещё один член комиссии Алексей Дёмкин. — Очень сложно признавать свои ошибки. Сегодня, принимая решение о снятии ограничений, мы признаём ошибочность принятого ранее решения и заявляем о готовности не повторять в будущем подобного рода ошибки».

Игорь Луговой с этим мнением согласился.

«Этот эксперимент можно признать завершившимся», — полагает главный архитектор Перми Дмитрий Лапшин. Он имел в виду, что на площадке площадью 7 га, согласно идее прежне-

го губернатора Олега Чиркунова, планировалось построить так называемые голландские кварталы, где высота домов не превышала бы шести этажей.

«Есть историческая застройка, которую надо сохранять, в центре города снимать ограничения нельзя, но в случае с ДКЖ это касается таких кварталов с ветхим и аварийным жильём. Ограничения нужно снимать, — убеждён председатель комиссии Андрей Ярославцев. — Думаю, таким образом мы придаём серьёзный импульс развитию территорий».

В итоге обсуждения комиссия одобрила заявление большинством голосов. Его рассмотрение будет продолжено на публичных слушаниях, итоги которых подведёт опять же комиссия. Затем она даст свои рекомендации главе администрации Перми, а окончательное решение примет Пермская городская дума уже в следующем созыве.

Напомним, первые аукционы на площадку за ДКЖ состоялись в 2011 году. По оценке того времени, стоимость застройки микрорайона ДКЖ могла обойтись в 1,5 млрд руб.

ДГА и компании обращались в комиссию ещё летом 2015 года, тогда рассмотрение заявления было отложено. Согласно плану развития территории, в случае снятия ограничений и принятия за основную высоту семь этажей здесь может проживать 2,25 тыс. человек. На территории также появится муниципальный детсад и школа на 300 мест.