

# Конец «уплотниловке»?

## Строительную отрасль Перми могут ожидать значительные перемены уже в июне

ПАВЕЛ ШАТРОВ

В администрации Перми состоялся брифинг, где были озвучены намерения городской власти о введении норм плотности застройки земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного жилья. Предлагаемые нормы затронут зоны обслуживания и деловой активности городского центра (Ц-2), многоэтажной жилой застройки жилья от четырёх этажей и выше (Ж-1), среднеэтажной жилой застройки до шести этажей (Ж-2).

### Комфорт зависит от плотности

По мнению городских властей, нововведения обеспечат комфортность проживания горожан в новостройках города. Одним из шагов станет появление коэффициента использования территорий (плотности) со значением не более двух (суммарная поэтажная площадь жилого здания по отношению к единице площади земельного участка). Иными словами, застройщик не сможет возвести жилья больше, чем двукратная площадь участка, занятого домом.



Андрей Ярославцев, заместитель главы администрации Перми:

— Разрабатываемые нормы позволят упорядочить застройку земельных участков на территории города, улучшить условия проживания в многоквартирных домах, а застройщикам — придерживаться определённых правил. Как использовать свободную площадь, будут решать уже сами жильцы домов.

На сегодняшний день в Перми отсутствуют единые нормы плотности застройки. К примеру, на Гайве или в Закамске коэффициент плотности варьируется в пределах 0,5–0,7, а в центральной части города в некоторых жилых комплексах он достигает предельного значения — свыше шести.

Ранее при подготовке Генплана Перми изучалась плотность застройки во всех городских районах. К примеру, в центральной части города, ограниченной вокзалом Пермь II, ул. Н. Островского, ул. Чкалова и набережной Камы, максимальный коэффициент плотности составлял 2,49, а его основное значение находилось в пределах 1–1,2. Страте-

гия развития кварталов предусматривала максимальную плотность с коэффициентом 2,25.

Сегодня в центральных районах (так называемые стандартные территории нормирования — СТН) устанавливается максимальный коэффициент 2,5, а районах СТН-Е, СТН-Д — 0,5–0,7.

«Застройщики рассуждают следующим образом: если меньше коэффициент, значит, меньше дом. Здесь их стоит поправить: меньше коэффициент — больше земельный участок, который собственники жилья смогут использовать для комфортной среды проживания, включая создание спортивных площадок, мест отдыха и т. д. Мы планируем регламентировать минимальное количество площадок на территории многоквартирных домов в зависимости от количества жилой площади. Одним из наших предложений является введение нормы для площадок, предназначенных для временной стоянки автомобилей, в пределах 3,5 кв. м на 100 кв. м площади квартир», — отмечает Андрей Ярославцев.

Первые публичные слушания по вопросу введения норм плотности застройки были проведены 9 марта. Конструктивные предложения от застройщиков в адрес городского департамента градостроительства и архитектуры касались правил учёта метров, на которых рассчитывается плотность. Кроме того, из площади застройки разработчики проекта почти сразу исключили подземные автостоянки, так как они уже нацелены на благоприятное проживание и благоустройство, и технические этажи, которые работают на комфортное проживание жителей.

Уточнению подлежит и норма, связанная с порядком расчёта жилой площади, которую можно считать, используя различные параметры объектов, к примеру внутренний или внешний обмер стен.

### Будет ли рост цен?

Кстати, многие пермские застройщики опасаются, что нормирование плотности застройки приведёт к неизбежному росту стоимости жилья, разрастанию площадей жилищного строительства.

Однако Ярославцев уточняет: речь идёт о введении норм плотности застройки на отдельные земельные участки, а не кварталы. На коэффициент плотности кварталов влияет наличие скверов, площадей, межквартальных проездов — они его понижают. А вот на чём это скажется в большей степени, так это на участках

точечной застройки. Появится возможность регулировать строительство жилья на небольших территориях. Застройщику придётся реагировать на эту норму, так как она будет максимально влиять на параметры его проекта. Для её корректировки в единичном случае потребуются очень серьёзные обоснования. Здесь сразу встанет вопрос об обеспеченности дорожной, социальной инфраструктурой конкретной территории.

«И ещё: если нормы плотности застройки будут введены, они полностью исключат для застройщика возможность проектировать площадки на соседних территориях», — говорит Андрей Ярославцев.

Что касается увеличения стоимости жилья, то значительного роста ожидать не стоит — возможно, около 5%, или 2,5 тыс. руб. на 1 кв. м (расчёт производился при снижении коэффициента плотности жилья с четырёх до двух и увеличении площади застройки в два раза). В администрации города считают, что застройщикам пора задуматься о привлекательности вводимого ими жилья — его комфортность повлечёт большую востребованность и возможность получения большего дохода от продаж.

«Стоимость жилья зависит не от желания застройщиков, не от того, за сколько

они хотят его продать. Сейчас всё регулирует рынок, желание и возможности покупателя», — говорит Андрей Ярославцев.

### Когда «заработают» нормы?

Предполагаемая дифференциация норм плотности застройки по районам города пока не предполагается, вводимый коэффициент останется единым для всех. Эта поправка будет рассматриваться в ходе круглого стола, проведение которого намечено на 26 апреля. Здесь же может быть либо поставлен вопрос о введении переходного периода на несколько месяцев, если нормы начнут действовать, либо принят более жёсткий регламент, когда нормы не будут распространяться на проекты, которые к моменту их введения прошли строительную экспертизу.

Предложения, касающиеся введения норм плотности застройки на территории Перми, уже собраны, вскоре они поступят для дальнейшего рассмотрения в департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми, профильные комитеты Пермской городской думы. Скорее всего, решение о введении норм будет приниматься на июньском пленарном заседании Пермской городской думы.

## «Коэффициент должен быть разным»

**Максим Гайдай, заместитель начальника отдела сопровождения и согласования проектов АО «Камская долина»:**

— Не до конца остаётся понятным, почему коэффициент плотности застройки земельного участка должен равняться именно двум. К примеру, при максимальной плотности населения 450 человек на 1 га, рекомендованной нормативными документами, учитывая норму жилищной обеспеченности 30 кв. м на человека и коэффициент полезного использования площади зданий 0,6, что наиболее характерно для таких городов, как Пермь, плотность жилой застройки должна составлять около 25 тыс. кв. м на 1 га. Получается, что максимальной плотности населения 450 человек на 1 га невозможно достигнуть, даже имея предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, равный 2,5. А предлагается сделать его равным двум. С учётом неминуемого наличия нежилкой застройки максимальной плотности можно достичь, только имея коэффициент, равный минимум трём.

Кроме того, параметры генплана города в отношении функциональных зон в виде максимальной плотности застройки не могут транслироваться в предельные параметры, предписываемые земельным участкам. Плотность застройки земельного участка может в несколько раз превышать плотность застройки в границах функциональной зоны. Таким образом, коэффициент плотности застройки земельного участка может быть ещё выше, нежели три. Предельный максимальный коэффициент плотности застройки имеет отношение только к градостроительной единице, а именно к кварталу (микрорайону), и не должен транслироваться в параметры, предписываемые земельным участкам.

Считаем, предельный максимальный коэффициент плотности застройки для земельных участков с видами разрешённого использования должен быть дифференцирован в зависимости от категории (класса) предлагаемых к возведению на них многоквартирных зданий, однако при этом следует точно обозначить критерии их отнесения к тому или иному классу.

В результате сопоставления генплана города и Правил землепользования и застройки не сложно заметить, что разделение города на территориальные зоны произведено в данных документах по-разному. Так, зона Ц-2 в соответствии с Правилами землепользования и застройки находится почти всегда в зонах СТН-А, СТН-Б, СТН-В согласно генплану и не требует понижения плотности. В то же время зоны Ж-1, Ж-2 в большом объёме присутствуют на окраинах, и там возможно понижение плотности, а в центре, где оно накладывается на зоны СТН-А, СТН-Б, СТН-В, его регулировать не надо. Таким образом, необходимо рассмотреть возможность дифференциации коэффициента плотности застройки по зонам с его понижением от центра к периферии.

Печатается в сокращении. Полная версия — на сайте [newsko.ru](http://newsko.ru)