

## ВЛАСТЬ И ПОЛИТИКА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

## Набирая высоту

Градостроительный совет вновь вернулся к вопросу высотных параметров застройки Перми

РИНАТА ХАЙДАРОВА

В Перми 12 октября состоялось первое заседание обновлённого состава Градостроительного совета при главе города Дмитрие Самойлове. На заседании рассматривался вопрос об установлении предельных параметров высотности в Перми. В состав совета вошли депутаты, специалисты городского планирования, экологи, представители проектных, строительных, общественных и творческих организаций.

На градсовете с докладом выступил первый заместитель начальника департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми Дмитрий Лапшин. Как отметил главный архитектор города, высота застройки создаётся за счёт правильного соотношения среднеэтажных и высотных объектов.

Архитектор подчеркнул, что добиться нужного «панорамного» силуэта города возможно при размещении высотных акцентов. Как правило, высотные здания и сооружения концентрируются в городских центрах, притягивающих городскую активность и придающих особый статус месту. Центр в Перми застроен разносаштабно, без чётко сформированного силуэта, что образует высотные «провалы».

Лапшин на примере Лондона, Нью-Йорка, Чикаго и Парижа продемонстрировал урбанизированные центры городов. В этих городах есть здания, доминирующие над сложившейся застройкой. Кроме того, докладчик, говоря о соседнем Екатеринбурге, пояснил, что там композиционная упорядоченность формируется благодаря бизнес-центру «Высоцкий».

По документам градостроительного проектирования зона высотной застройки в Перми, позволяющая усилить развитие городской активности, отдана центральному планировочному району. Как подчеркнул Дмитрий Лапшин, в центре как основном узлом районе сосредоточен культурный потенциал, социальная активность и привлекательность города. Это позволяет усилить развитие городской активности.

По словам архитектора, между стратегическим и генеральным планами, а также правилами землепользования существует противоречие. На той территории, которая отводится мастер-планом для постройки высоток, правила землепользования не позволяют создавать постройки выше 20 м. «В матери-

лах мастер-плана отдаётся предпочтение среднеэтажной застройке на территории города. Особо акцентируется, что для возведения объектов выше 30–35 м нужно согласование», — добавил архитектор.

В Перми отсутствует «сити» — место, где сосредоточена деловая активность. Создание высотных акцентов в Перми имеет другой характер. По мнению Лапшина, для территории на пересечении ул. Попова с ул. Ленина и ул. Петропавловской, территории вдоль эспланады, Перми II, будущего транспортно-пересадочного узла и южного въезда в город должны применяться специальные требования к архитектуре. На территориях, где высота зданий не превышает 50 м, специальные требования к застройке не требуются.

Дмитрий Лапшин предложил два варианта высотного регулирования в Перми.

Докладчик предполагает, что за границами центрального планировочного района нужно строить здания, высота которых не превысит установленной генпланом и мастер-планом. В границах центра необходимо создать особое высотное регулирование в пределах отдельных подзон.

Дмитрий Лапшин делит центр на пять зон. Три из них имеют высотные характеристики в 22 м, 50 м и от 100 м, для них будут разработаны специальные требования к архитектуре зданий, градостроительной композиции и пространству вокруг зданий. Две другие зоны — это территория в районе Красных казарм, где предлагается установить ограничение в 50 м, без установления специальных требований к архитектурным решениям. Относительно этих зон в дальнейшем предлагается вынести на обсуждение Градостроительного совета требования и регламенты, которые можно будет, установив в правилах земле-

пользования и застройки, предъявлять к конкретным девелоперским проектам, как к архитектурной, так и к градостроительной составляющей.

При обсуждении доклада первой высказалась начальник Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Прикамья Елена Гонцова. Она заметила, что в «высотных» городах, которые привёл в качестве примера Дмитрий Лапшин, высотные здания не находятся в центре города. «Сити» Лондона не расположен рядом с Букингемским дворцом, в Барселоне и Париже высотная застройка также не располагается в центре», — заявила Елена Гонцова.

Архитектор на это ответил, что существуют два противоположных направления при создании высотных акцентов: концентрированные, когда создаётся «сити», и дифференцированные, с точечной застройкой, как предполагается сделать в Перми.

Мэр Перми Дмитрий Самойлов сообщил, что застраивать эспланаду высотными зданиями никто не собирается, а речь в докладе Лапшина шла о возможности создания высотных акцентов в центре.

Кроме этого, глава города заметил, что в Перми есть необходимость в гостиницах и универсальном дворце спорта на 7–10 тыс. человек. Дмитрий Самойлов не исключает рассмотрение конкретных предложений о строительстве этих объектов.

На заседании остро встал проблема реновации жилья. «Потребность расселения растёт примерно на 4% в год. Понятно, что мы должны запускать механизм, связанный с возможностью ускоренного расселения такого жилья», — отметил депутат Законодательного собрания, генеральный директор АО «ПЗСП» Николай Дёмкин.

Дмитрий Самойлов считает, что объёмы расселения ветхого и аварийно-

го жилья вырастут в три–четыре раза, при этом без муниципально-частного партнёрства эту задачу действительно будет сложно решить. «Ни для кого не секрет, что необходимо снести более 400 тыс. кв. м ветхого жилья. Сейчас мы сносим 20–25 тыс. кв. м в год», — заявил мэр. Расселение ветхого и аварийного жилья будет передано в ведение департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми.

Члены совета также посетовали, что городская сеть водоснабжения и водоотведения не рассчитана на высотные дома, потому что давние планы застройки города не предполагали наличия высоток. Чтобы устранить эту проблему, необходимо перекладывать трубы не только вблизи конкретного дома, но и в целой зоне, что требует больших затрат. Обеспечение инженерной инфраструктурой в Перми необходимо поднимать на новый уровень. В случае если для бизнеса не будут созданы благоприятные экономические условия, подрядчики продолжат строить дома без оригинальных архитектурных решений.

«Основная проблема в реализации генплана — это инвестиционный разрыв», — сказал Дмитрий Самойлов. Глава города подчеркнул, что в этом году на развитие инженерной инфраструктуры, а именно смену теплотрасс, городские сетевые получили 600 млн руб. Развитие Перми в этом направлении планируется продолжать.

В финале заседания Дмитрий Самойлов заявил, что считает спорным вопрос о застройке сразу нескольких центральных территорий. «Я предложил вычеркнуть все три территории, предполагающие высотное развитие, потому что экономическое состояние нашей страны и города не позволит вытянуть три «сити» в центре Перми», — заключил глава Перми.

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

