

Трудно быть строителем

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Пониже и поплотнее

В начале июля состоялась серия публичных слушаний, посвящённых фактически революционным изменениям в городские Правила землепользования и застройки. Если Пермская гордума их примет, то на всю территорию города будут наложены ограничения по высоте и плотности застройки. Инициатором этих изменений стал департамент градостроительства и архитектуры администрации Перми. Официальная причина — правила должны соответствовать генплану и федеральному законодательству, в том числе Градостроительному кодексу, согласно которому для каждого земельного участка должны быть установлены регламенты — высота и плотность.

При этом высотность (за несколькими исключениями) будет определяться не метражом, а этажностью. В частности, в зонах Ц-1 (зона общегородского делового центра) и Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения) предельная высота будет 10 этажей. В зонах Ц-3 (зона центра деловой, производственной и коммерческой активности), Ц-4 (зона центра обслуживания рекреационных территорий), Ц-6 (зона коммерческой застройки непроизводственного назначения) и ЦС-2 (зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов) высотность зданий должна будет составлять не более шести этажей. В зоне ЦС-3 (зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений) — не более четырёх этажей, ЦС-4 (зона религиозных объектов) — не более двух этажей.

Что касается жилых зон, которые относятся, как правило, к спальным районам, то они также подвергаются жёсткой регламентации. Так, зону Ж-1 (многоэтажная жилая застройка четыре этажа и выше) вообще планируется поменять на зону Ж-1 (многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка) и установить высоту зданий в 10 этажей.

Для зоны Ж-2 (среднеэтажная застройка) устанавливается ограничение в восемь этажей. Зону Ж-3 (смешанная застройка) предлагается ограничить по высоте четырьмя этажами, а зоны Ж-4 и Ж-5 (индивидуальная жилая застройка) — тремя.

Примечательно, что в предполагаемой карте зонирования уже предусмотрены исключения. Так, в центре города под исключения попадает участок на месте бывшей кондитерской фабрики, где планируется строительство многофункционального комплекса (установлена высотность 45 и 90 м); участок снесённого ДК «Телта», здесь будет гостиница или новая сцена оперного театра, сейчас идут проектные изыскания (52 м); высотка отделения Центробанка на ул. Ленина (46 м). При этом отметим, что на центр Перми и так наложено ограничение высотности до 20 м.

Любопытно, что для территории в районе ДКЖ, на которой планируется разместить «Пермь-сити» (проект был представлен на одном из последних заседаний градсовета), установлена высотность в шесть этажей. При этом, по замыслу разработчиков, здесь планируется разместить три небоскрёба:



Измерение высотности «в этажах» кажется собеседникам довольно странным и делает ситуацию непредсказуемой: непонятно, сколько метров включает в себя этаж

один 66-этажный (283 м) и два высотой 51 этаж (176 и 223 м). Впрочем, один из собеседников «Нового компаньона» рассказал, что на самом проекте в случае его воплощения ограничения не отразятся: по любому участку можно запросить «условно разрешённый вид», то есть пройти процедуру «исключения из правил».

Применяемую сейчас методику определения плотности застройки в зависимости от размера участка (чем боль-

ше участок, тем больше площадь дома, который можно на нём построить) предлагается заменить на исчисление исходя из зоны его расположения и установленной этажности. То есть коэффициент плотности будет составлять от 0,2 до 2,5.

По словам директора МКУ «Институт территориального планирования» Елены Ермолиной, изменения позволят привести застройку в соответствие с идеологией генплана: «В центре — плотная застройка, а на периферии не должны растягиваться дороги, сети. Кроме того, ограничивая высотность в соответствии с близлежащей архитектурой, мы говорим застройщику думать о среде, об облике города. Для этого мы и «отзонировали» по высотности весь город».

Сойдутся ли цифры

Практически все собеседники «Нового компаньона» из строительной отрасли поддерживают предлагаемые изменения, так как формально «правила

игры будут для всех одинаковыми». Но с оговоркой. Дело в том, что планируемые жёсткие ограничения можно легально обойти, если застройщик возьмёт на себя обязательство по строительству социальной инфраструктуры и заключит соответствующее соглашение с муниципалитетом.

Так, генеральный директор ООО «Орсо-групп» и депутат Пермской городской думы Михаил Бесфамильный считает, что изменения в ПЗЗ подводят к форми-

рованию комфортной городской среды, но не учитывают демографические процессы: «К изменениям отношусь положительно, если проект масштабный. Есть здесь и весомое «но», которое формируется при ответе самому себе на несколько вопросов. За последние пару лет в Перми фиксировался прирост населения? Как обстоят дела с рождаемостью? Как скоро демографическая яма девяностых аукнется в настоящем времени? Какой процент детей ходят в школу и детсад, расположенные рядом с домом? Странно, что очередные изменения в ПЗЗ подводят к формированию комфортной городской среды, но при этом не упоминается о возможных послаблениях застройщику в случае его согласия построить объект социнфраструктуры. В данном случае ограничения связаны исключительно с ограничениями».

Бесфамильный уверен, что изменения повлекут дополнительную финансовую нагрузку для застройщиков, а это отразится на стоимости жилья. «Даже если совсем запретить застройщикам возводить жильё, проблема с соцобъектами не решится. Как считаете, за чей счёт должны возводиться социальные объекты? Может, предложить обязать продавцов машин строить бесплатные многоуровневые паркинги, раз уж они повышают уровень автомобилизации?» — иронизирует гендиректор «Орсо-групп».

По его мнению, застраивать в городе надо только те территории, которые планируется развивать, минимизировав многоэтажное строительство в отдалённых районах, где отсутствуют рабочие места и каждое утро люди вынуждены часами добираться до работы.

По мнению регионального руководителя по проектированию ООО «УК «Талан» Максима Гайдая, изменения скажутся в долгосрочной перспективе. В ближайшем будущем на рынок они особо не повлияют. «Пул предложений по привлекательным земельным участкам в Перми весьма ограничен. Сохранить темпы строительства в перспективе на 5–10 лет возможно только при активных действиях администрации в части развития застроенных территорий, редевелопмента промышленных территорий с выносом производственных мощностей на окраины города, а также путём заключения администрацией с застройщиками новых договоров о комплексном и устойчивом развитии территорий. В краткосрочной перспективе предлагаемые изменения в ПЗЗ, на мой взгляд, влияния на объёмы вводимого жилья не окажут, так как у основных игроков рынка есть сформированный портфель проектов с разрешениями на строительство», — считает представитель компании «Талан».

По словам Максима Гайдая, значительное влияние на рынок окажет и обязательный переход всех застройщиков на проектное финансирование. Этот