

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРАВИЛА ИГРЫ

# Гнать метры в небо

## Пермские думцы вновь собираются изменить условия для застройщиков

МАРИНА ЗАМЯТИНА

Депутаты профильного комитета Пермской городской думы вышли с инициативой снять ограничения по высотной застройке в центральной части Перми, которые действуют уже полгода. По мнению некоторых экспертов, вопрос оказался в поле зрения гордумы благодаря конкретному интересанту — одному из застройщиков, который не сможет легализовать свой проект другим способом.

**Н**а заседании комитета Пермской городской думы по пространственному развитию 19 июня депутаты обсудили возможность отложить введение такого параметра строительства, как «разрешённая высота», в центральном планировочном районе города. Льготный период для застройщиков, которые уже имеют утверждённые градостроительные планы с высотой зданий более шести этажей, предложено продлить до 1 июля 2014 года.

«Теперь у застройщиков появится возможность оформить документы для строительства объекта по ранее выданным градостроительным регламентам и реализовать своё право на строительство наравне с другими, — отметил

председатель комитета Алексей Дёмин. — Кроме того, у владельцев помещений появится время на реконструкцию, которую также нельзя делать, если здание не соответствует нормам высотности».

В поддержку этого предложения выступила вице-спикер Законодательного собрания Пермского края Лилия Ширяева.

«Что касается проектов, которые могут испортить архитектурный облик города, то ими занимается центр охраны памятников и министерство архитектуры, — пояснила Ширяева. — Идёт разработка нового проекта зоны охраны, в ближайшие месяцы он будет сделан, в том числе по центру Перми. Установление единообразной высоты в центральных районах города — это только пере-

ходный период. Потом нужно перейти к дифференциации с помощью зоны охраны памятников».

Напомним, введение ограничений высотной застройки в Перми проходило в несколько этапов. Изначально в проекте изменений Правил землепользования и застройки, определяющих ограничения высотности для зон жилой застройки, предусматривалось, что в таких микрорайонах, как Парковый, Садовый, Крохалева и Пролетарский, где уже сформировалась девяты- и 16-этажная жилая застройка, будет разрешено строить дома высотой до 35 метров (девять этажей), а новые кварталы и исторический центр застроят средне- и малоэтажными зданиями. Также предлагалось, чтобы высота новых домов варьировалась от 10,5 до 20 м (три-шесть этажей). Эти изменения вызвали недовольство в строительном сообществе.

В поисках компромисса городская комиссия по землепользованию и застройке приняла решение ограничить высоту зданий до 20 м в только в центральной части города и до 10,5 м — в зоне индивидуальной застройки. На остальной территории города лимитов по высоте зданий не предполагалось. При этом в ходе публичных слушаний строительное сообщество и власти

договорились о льготном периоде в 18 месяцев, за которые можно получить разрешения на строительство и приступить к реализации проектов тем, у кого уже есть утверждённые градостроительные планы. Ограничения вступили в силу с 1 января 2013 года, однако в итоговом документе этой нормы не оказалось.

Строители уже не раз критически высказывались о том, что администрация Перми «меняет правила игры» на рынке, не давая тем самым застройщикам реализовать проекты, деньги в которые уже вложены. Тем не менее, как отметил на заседании комитета по пространственному развитию Пермской городской думы 20 июня заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев, в зону ограничений попали 39 градпланов, в 24 из них уже сделаны изменения в соответствии с ограничениями, которые были установлены. Таким образом, несмотря на критическое отношение строительного сообщества к порядку введения ограничений, большая часть проектов, оказавшихся в центральной зоне, всё же была изменена в соответствии с новыми правилами. Часть из них была согласована через комиссию по землепользованию и застройке.

## КСТАТИ

### Аркадий Кац: Давайте тогда всем землю раздавать бесплатно!

Депутаты Пермской городской думы предложили рассмотреть вопрос предоставления земли промышленникам без торгов в двух чтениях. Как сообщила на заседании комитета гордумы по пространственному развитию начальник департамента промышленной политики, инвестиций и предпринимательства администрации Перми Галина Попова, на сегодняшний день промышленные зоны не имеют проекта планировок, кроме того, средств на разработку таких проектов в бюджете нет.

Напомним, ранее думцы уже обсуждали возможность предоставления земли с предварительным согласованием места размещения для строительства новых объектов промышленного.

Представление земли по праву выбора коснётся добывающей и обрабатывающей промышленности. Как отметила Попова, ещё один аргумент в пользу позиции администрации — сложность конфигураций участков.

«Участок зависит от типа производства и применяемых технологий. В торах должно участвовать не менее двух заявителей, иначе они, по закону, признаются несоставившимися», — пояснила Попова.

Позицию мэрии поддержал присутствовавший на заседании советник председателя правительства Пермского края по экономике и промышленности Виктор Кобелев.

Заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края Лилия Ширяева обратила внимание депутатов на то, что общая тенденция развития территории направлена на вывод промышленных производств за пределы города, а не наоборот. В ответ начальник управления экспертизы и аналитики аппарата Пермской городской думы Лев Гершанок отметил, что принятие конкретных решений будет происходить с учётом принятого территориального зонирования.

Против предоставления участков по праву выбора выступил первый заместитель председателя Пермской городской думы Аркадий Кац.

«Я был против проекта раньше и против сейчас. Это невыгодно с точки зрения пополнения бюджета. Давайте тогда всем землю раздавать бесплатно! Есть же склады и участки в частной собственности. Тогда получается, что у кого-то доходная база снизится. Свободных участков у города очень мало. К тому же мы не имеем механизма контроля за такими участками», — аргументировал свою позицию Кац.

ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ



Оппонентом Кацу выступил депутат Сергей Климов, отметивший, что и «другие муниципалитеты думают о том, как привлечь производства», и «сам по себе принцип надо поддержать».

В итоге думцы решили установить срок поправок ко второму чтению до 3 сентября и направить документ в профильный комитет гордумы — по муниципальной собственности.