

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.

На 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 Дёмкин. — 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 ближайщие 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 девяти- 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 лимиты 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!

ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ

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.

Предоставление 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 торгах должно участвовать не менее двух заявителей, иначе они, по закону, признаются несостоявшимися», — 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 территорий 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.



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