

ПРАВИЛА ПО ПРАВИЛАМ

РОССИЙСКИЕ РЕГИОНЫ ПОДОШЛИ К ЗАВЕРШАЮЩЕЙ СТАДИИ В РАЗРАБОТКЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РФ. ВАЖНЕЙШИЙ ДЛЯ РЫНКА ЗАКОНОПРОЕКТ МЕСТНЫЕ ВЛАСТИ ДОЛЖНЫ ПРИНЯТЬ ДО 1 ЯНВАРЯ 2010 ГОДА. СРЕДИ РОССИЙСКИХ МЕГАПОЛИСОВ ПЕРВЫМ ИГРАТЬ ПО ПРАВИЛАМ НАЧНЕТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

АННА ПУШКАРСКАЯ

Согласно Градостроительному кодексу РФ, одним из обязательных нормативных документов, имеющих принципиальное значение для участников строительного рынка, должны стать Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Они будут ключевым дополнением генеральных планов развития территорий. При этом разработку их региональные власти обязаны завершить не позднее 1 января 2010 года. С этого момента при отсутствии ПЗЗ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет запрещено.

Пионером среди российских мегаполисов в этой сфере оказался Санкт-Петербург: в феврале после трех лет сопровождавшихся скандалами публичных обсуждений питерским властям удалось принять городской закон о ПЗЗ, в то время как в большинстве других регионов ПЗЗ отсутствуют или касаются лишь процедуры согласований проектно-строительной документации. В Москве, например, формирование новой градостроительной базы, в том числе ПЗЗ, планируется завершить лишь к концу 2009 года.

Согласно Градкодексу РФ, ПЗЗ должны содержать расщифровку определенных генпланом градостроительных зон (какие объекты и на каких условиях могут в них находиться), а также регламенты их застройки (в том числе предельные высотные параметры) и режимы использования.

Пока игра на строительном рынке ведется без Правил, большинство девелоперских проектов реализуются на основании временных регламентов застройки, которые разрабатываются проектными организациями для конкретных участков строительства по заказу самих застройщиков и ут-

верждаются чиновниками. Что, естественно, не способствует прозрачности и скорости согласований. Как уверяют питерские чиновники, ПЗЗ являются «антикоррупционным» документом. «Взяв эти правила, любой может сразу понять, что можно строить на этой территории, а что нельзя. Тут не будет чего-то другого», — подтверждает и главный архитектор Москвы Александр Кузьмин.

Для промышленной застройки ПЗЗ также вводят ряд новшеств. Все промышленно-деловые зоны будут разделены на производственно-деловые в центре города и чисто производственные в промышленном поясе. Кроме того, власти Петербурга закрепили отраслевой (кластерный) подход к размещению производств, и эта специализация промтерриторий поможет не только новым инвесторам, но и предприятиям, перепрофилирующим свои производства в центре.

Самой дискуссионной частью ПЗЗ, которая существенно затормозила их принятие, стал новый высотный регламент. Он пришел на смену постановлению правительства Валентины Матвиенко 2004 года, впервые утвердившему в городе высотные ограничения, после того как на берегу Невы вырос изуродовавший панораму центра города возведенный компанией «Строймонтаж» небоскреб «Монблан». Однако сами власти вскоре начали активно лоббировать строительство 396-метрового офиса «Газпрома», разрешенная высота которого не должна была превышать 48 метров. В результате в конце 2007 года неудобный регламент был отменен, а новый, вошедший в итоге в ПЗЗ, больше года был предметом бурных споров. Он, в частности, повысил предельную отметку для газпромовского небоскреба до 100 метров, при этом комиссия по разработке ПЗЗ (состоявшая

из чиновников и депутатов местного парламента) предусмотрела специальную процедуру «отклонения от правил», позволяющую лоббистам отдельных небоскребов добиваться снятия высотных ограничений.

Впрочем, буквально накануне завершения разработки ПЗЗ Валентина Матвиенко из-за разгоревшегося скандала неожиданно заставила застройщиков нового 67-метрового здания биржи «Санкт-Петербург», искажившего панораму стрелки Васильевского острова, разобрать два этажа скандального объекта. Это беспрецедентное решение ознаменовало поворот в политике Смольного по сохранению исторического центра. Чиновники признали градостроительные ошибки и ужесточили охранные ограничения. Наиболее существенные из них предусматриваются при застройке в охраняемых зонах исторического центра и на прилегающих к нему территориях. При этом регламенты ПЗЗ увязаны с нормами принятого почти одновременно закона «О режимах охраняемых зон», которые, как предполагается, впоследствии будут включены в состав правил.

Тем не менее Смольный все же не решился исключить из итогового проекта ПЗЗ около 300 выбивающихся из регламента «локальных доминант» — высоту чиновники к тому времени уже согласовали. Однако депутаты законодательного собрания с таким вариантом законопроекта не согласились. Несмотря на лоббистские усилия крупнейших городских застройщиков, парламентарии совместно с чиновниками перепроверили каждую спорную доминанту с помощью компьютерной 3D-модели, «зарубив» в итоге 78 запланированных высоток на конкретных участках. Чиновники пустили «под нож» доминанты Измайловской перс-

пективы, Леонтьевского мыса, территории завода «Вулкан» и даже пирамиды у Ладжского вокзала, спроектированные «Студией-44» по заказу холдинга «Адамант», хотя они были одобрены градостроительным советом и представлены осенью прошлого года на Венецианской биеннале. Общее понижение проектов составило более 1,5 км, с момента вступления в силу ПЗЗ инвесторы этих высоток, а это около 50 компаний, будут уведомлены об аннулировании ранее выданных согласований. «На каждом пройденном этапе эти проекты получали разрешительные индальгенции, которые не должны были подвергаться ревизии», — возмущается гендиректор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, считая предпринятую «вивисекцию» недостаточно обоснованной. Однако обиженные девелоперы спорить не стали в расчете на то, что им удастся пролоббировать свои высотки с помощью процедуры отклонений. Эта процедура предполагает проведение по каждому отклонению публичных слушаний и их одобрение градостроительным советом, в который входят ведущие городские архитекторы.

По мнению Смольного, документ должен стать краеугольным камнем в градостроительстве. Однако многочисленные скандалы, сопутствовавшие почти всем стадиям его обсуждения и утверждения, во многом дискредитировали эпохальный документ.

Сразу после принятия ПЗЗ Валентина Матвиенко произвела глобальную кадровую перестановку, поменяв почти всех руководителей в градостроительном блоке своей администрации. Так что играть по правилам землепользования и застройки питерские чиновники начнут с чистого листа. ■

На правах рекламы

До 220 вылетов в неделю из 18 городов России и СНГ.

Удобные и быстрые пересадки на сотни рейсов по всему миру.

Потому что важна каждая встреча.

Всё ради этого мгновения.

С европейской авиакомпанией № 1 Вы можете отправиться практически в любую точку мира с удобной пересадкой в Мюнхене или Франкфурте. И так же легко вернуться обратно. Подробности на сайте www.lufthansa.com

There's no better way to fly.

 **Lufthansa**

A STAR ALLIANCE MEMBER 