



МИХАИЛ ЛУКАШОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

КОНЕЦ ЭПОХИ ЗАСТРОЙКИ

Есть такая особенность: всякий, кто вырос в маленьком городе, питает страсть к мегаполисам с их высотками, оживленным трафиком и насыщенной деловой и общественной жизнью. Так вот это не про краснодарцев. Жителям столицы Кубани мила ее патриархальность, переходить на расторопный шаг жителей миллионника они не хотят. Поэтому так болезненно ощущалась практически стихийная застройка Краснодара, продолжавшаяся последние пятнадцать лет. И поэтому с такой радостью краснодарцы восприняли «революцию» в градостроительной политике, начавшуюся после того, как главный архитектор города попал под уголовное преследование. Жесткая борьба с самостроями, массовый отзыв уже выданных разрешений на строительство, все это со стороны кажется попыткой загладить вину и хоть как-то реабилитироваться перед горожанами. Но есть и обратная сторона. Помню свой разговор с руководителем одной из крупнейших строительных компаний Краснодара, доморощенной, которая заботится не только о себе, но еще и городу старается помогать. И этот человек мечтал, как он примется за реконструкцию центра Краснодара, превратит этот увязший в ветхих частных домах островок прошлого в место, достойное растущего города. Надо было только дожидаться принятия новой архитектурной концепции, которая бы задала тон, установила правила игры для всех. Ее приняли. И уже не слышно громких обещаний и планов по преображению краевого центра. Потому что во главу угла поставили сохранение исторического облика города — каким бы он ни был. Не выше 21 метра высотой, и будьте добры все согласовать с мэрией. Теперь если и доводится слышать от застройщиков что-то на эту тему, то нечто в духе «с такой экономикой извольте строить сами». Плохо это или хорошо? Как и в любом большом городе, мнения разделились. Но ясно одно: желание что-либо строить в Краснодаре девелоперам на время отбили. Но это еще не беда — в конце концов есть ведь и окраины, где девелопмент может разгуляться как его душе угодно. Только вот есть еще изменения в ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве», падение доходов населения, инфляция и многое другое. Так что, наверное, уже и не стоит переживать, что городу испортят облик многоквартирным жильем. А строить, конечно, будут, но аккуратно, с оглядкой на маргинальность и реакцию надзорных органов.

СТРОЙКЕ УСТАНОВИЛИ ПОТОЛОК
В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПРИНЯЛИ СРАЗУ ДВА ЖЕСТКИХ
ОГРАНИЧЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. В ЦЕНТРЕ КРАСНОДАРА
ОЧЕРТИЛИ ГРАНИЦЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ЗАПРЕТИЛИ
СТРОИТЬ В НИХ ЗДАНИЯ ВЫШЕ ШЕСТИ ЭТАЖЕЙ. НА ЧЕРНОМОРСКОМ
ПОБЕРЕЖЬЕ ВВЕЛИ ЗАПРЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ
ВЫШЕ ЧЕТЫРЕХ ЭТАЖЕЙ БЛИЖЕ ТРЕХСОТ МЕТРОВ ОТ МОРЯ.
ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО В ЦЕЛОМ ЭТИ НОВОВВЕДЕНИЯ
НЕ СТАНУТ УДАРОМ ДЛЯ ОТРАСЛИ, ХОТЯ И СНИЗЯТ АКТИВНОСТЬ
ДЕВЕЛОПЕРОВ. В КРАСНОДАРЕ ЗАСТРОЙЩИКИ БУДУТ ВОЗВОДИТЬ
ЭЛИТНЫЕ КЛУБНЫЕ ДОМА, А НА ПОБЕРЕЖЬЕ ПРОСТО ОТОДВИНУТ
СВОИ ПРОЕКТЫ ПОДАЛЬШЕ ОТ МОРЯ ИЛИ БУДУТ СТРОИТЬ
МАЛОЭТАЖКИ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ

МИХАИЛ ЛУКАШОВ



Первого марта в Краснодаре утвердили «Предмет охраны, границ и требований к градостроительным регламентам» в границах исторического поселения. Авторами этого документа стали эксперт АЦ «Юг-реставрация» Татьяна Воронина и специалисты Южного филиала Института наследия Виталий Бондарь и Оксана Маркова. Разрабатывался он больше года и первое время его неофициально называли «концепцией застройки центра Краснодара». Результаты этой работы неоднократно вызвали бурную общественную дискуссию: между застройщиками, желающими принять участие в реконструкции центральной части краевой столицы на выгодных экономических условиях, и экспертами, настаивающими на жестких ограничениях с целью защиты объектов культурного наследия. В результате эти ограничения были приняты, и в пределах исторического центра Краснодара теперь будут действовать особые требования. В числе прочего они касаются высоты строящихся зданий. Исторический центр поделили на кварталы, в середине которых высота построек не должна превышать 21 метра (примерно шесть эта-

жей), а на их границах — быть не более двух этажей. Вдоль улицы Красной капитальное строительство запретили вовсе. Также новые требования коснутся фасадов зданий, параметров вывесок и различных архитектурных особенностей. На территории исторического поселения будет запрещено строить не только высотное жилье, но и любые торгово-развлекательные центры, приюты для животных, промышленные предприятия, АЗС, санатории и ряд других объектов общественного назначения. **НА ВКУС И ЦВЕТ** Всего в границы исторического поселения вошло 113 кварталов в центральной части города на общей площади 417 га. В том числе четыре зеленые зоны, две площади и Все-святское кладбище. Территориально границы проходят мимо Городского сада, поднимаются вдоль улиц Гудимы, Леваневского, Янковского, Кирова и Фрунзе к улице Бабушкина. Площадь вокруг вокзала Краснодар-1 включена отдельно. По замыслу создателей проекта, территории будут разделены

МНОГОЭТАЖКИ В ЦЕНТРЕ СТРОИТЬ БОЛЬШЕ НЕЛЬЗЯ
на зоны исходя из их назначения: историческая презентационная (вдоль улицы Красной), историческая общественно-деловая зона (рядом с Красной), зона исторических кварталов и пр. Историческое поселение охватывает 271 объект культурного наследия и 433 объекта ценной градоформирующей застройки. Предполагается, что документ позволит **В КРАСНОДАРЕ ВСЕГДА СУЩЕСТВОВАЛ ФОРМАТ ЭЛИТНЫХ КЛУБНЫХ ДОМОВ, ГДЕ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПРЕВЫШАЕТ 100 ТЫС. РУБ. ГЛАВНЫМ УНИКАЛЬНЫМ ТОРГОВЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ В ТАКИХ ДОМАХ ЯВЛЯЕТСЯ МАЛОЕ КОЛИЧЕСТВО ЖИЛЬЦОВ**