

Бахаревка: перезагрузка

Нужен ли новый жилой микрорайон на месте бывшего аэропорта Бахаревка?

В рамках завершившегося публичного обсуждения возможных изменений в Генеральный план Перми эксперты обратили особое внимание на проект застройки микрорайона Бахаревка. Если функциональное зонирование этой территории поменяется, то группа компаний ПИК сможет построить на площадке многоквартирные дома, обеспечив при этом низкую стоимость жилья для горожан.

Напомним, во всех районах Перми состоялись публичные слушания по внесению изменений в городской генплан. Проект изменений включает 17 предложений, поступивших от инвесторов и собственников земельных участков. Из них 16 касаются изменений функционального зонирования территорий, а одно предложение содержит текстовые поправки. Среди инициатив: смена зонирования таких территорий, как эспланада, Бахаревка, Ива, Липовая гора, Черняевский лесопарк и других.

На Бахаревке инвестор планирует возвести панельные и монолитные дома экономкласса разной этажности (от 6 до 25 этажей). Предусматривается чистовая отделка квартир и помещений общего пользования. Всего за 11 лет здесь должно быть построено 1,6 млн кв. м жилья. Впрочем, некоторые участники публичных слушаний высказали уверенность в том, что такой микрорайон не будет пользоваться спросом у потенциальных покупателей. Мнением о том, нужна ли на территории бывшего аэропорта жилая застройка, эксперты поделились с «Пятницей».



Вице-президент по развитию региональных проектов Группы Компаний ПИК Александр Селюков:

— Мы хотим превратить Бахаревку в комфортный и современный микрорайон. Территория будет застроена полностью: жильё, магазины, многоярусные подземные и наземные парковки, рекреационные и прогулоч-

ные зоны и так далее. Затраты компании на освоение участка в течение 10 лет составят 33,3 млрд руб. В том числе на строительство жилья — 25,8 млрд руб., на объекты общественного и коммунального назначения — 6,5 млрд руб., на инженерную подготовку и строительство ливневой канализации — 220 млн руб., проведение наружного освещения и строительство внутриквартальных дорог — 520 млн руб. Группа Компаний ПИК — это федеральная компания, помимо Перми, мы имеем подобные проекты в Омске, Ижевске. И если в Перми не будет принято положительного решения по застройке микрорайона, то эти 33 млрд руб. уйдут в другой город.



Министр строительства и архитектуры Пермского края Дмитрий Бородулин:

— Застройка Бахаревки — совместный проект правительства России, правительства Пермского края, администрации Перми и Группы Компаний ПИК. Один из весомых аргументов в пользу застройки микрорайона — это то, что половину жилья компания продаёт по цене 30 тыс. за квадратный метр, вторую половину — по рыночной стоимости. Инвестиции рассчитаны на 10 лет, цена

за всё время строительства не меняется. Все говорят, что в Перми не возводятся доступное жильё. Этот проект как раз предполагает строительство жилья экономического класса по приемлемой цене.

Формат комплексной застройки территорий востребован. Считаю, что самая главная опасность реализации Генерального плана Перми — это то, что Пермь рассматривается как абсолютно законченная территория, развивающаяся только в городских границах.

В этом случае мы рискуем получить новый МКАД, за пределами которого выстраивается целая «китайская стена» из новых микрорайонов. Если мы не будем застраивать «Бахаревку», то построим «Фролы». Таким образом, просто сдвинем пятно застройки на 15 км дальше и построим всё то же самое. Те же транспортные нагрузки в любом случае лягут на город. Поэтому считаю, что надо комплексно подходить к анализу перспектив развития Перми и Пермского района.



Член комиссии по землепользованию и застройке Перми Денис Галицкий:

— Значительная часть предлагаемых изменений в Генеральный план Перми не связана с потребностями населения. Да, интерес людей к собственному жилью первичен. Но то, что предлагается обеспечить людей дешёвым жильём, мало имеет к этому отно-

шение. Мы колоссально увеличиваем площадь застройки, но купят ли люди жильё, если не будут уверены в наличии условий проживания там: детских садов, школ, транспорта и прочего.

У Перми уже есть такие примеры — допустим, Камская долина. Либо следующая волна покупки жилья на окраинах будет без-

рассудна, либо население начнёт задумываться об условиях обеспечения новых микрорайонов. Люди постепенно умнеют. Если мы расширяем площадь застройки, то в бюджете должна быть соответствующая статья, которой сегодня нет. Генплан в изменённом виде не ставит целью сбалансировать интересы застройщиков и жителей.



Почётный архитектор России Олег Горюнов:

— У Перми и Пермского края есть много обязательств. Это, например, предоставление доступного жилья для бюджетников: учителей, военных, пенсионеров, для сирот, «чернобыльцев» и так далее. На эти вызовы город должен отвечать, чтобы выполнять постановления правительства РФ и потом претендовать на федеральное софинансирование своих программ. Жёсткие сроки, поставлен-

ные для решения президентских программ, в том числе предоставление земель многодетным семьям, строительство ускоренными темпами доступного жилья, требуют освоения резервных территорий.

Опыт Екатеринбурга и других городов-миллионников показывает, что строительство жилья на свободных территориях становится локомотивом развития всего города, оживляет рынок недвижимости. Сейчас парадокс нашего

города заключается в том, что не осваиваются резервные периферии, а вся центральная часть Перми — в строительных заборах, за которыми никто ничего не собирается строить. Владельцы земельных участков, видимо, ждут инвесторов, чтобы продать землю. Появление большого количества доступного жилья по законам рынка снизит цену на квадратный метр в целом в Перми и даст толчок к строительству в центре города.



Проект застройки, представленный группой компаний ПИК, предполагает строительство жилья экономического класса на месте бывшего аэропорта Бахаревка