

ВЛАСТЬ И ПОЛИТИКА

НАМЕРЕНИЯ

# «Мы — Пермь Великая...»

## Думцам предстоит «оптом» внести 17 изменений в Генеральный план Перми

Оксана Клиницкая

Открывая 24 января заседание комитета Пермской городской думы по пространственному развитию, глава Перми Игорь Сапко сообщил, что обсуждение будет «максимально публичным и максимально открытым». По этому случаю на него были приглашены заявители, потенциальные инвесторы, руководители сетевых компаний, представители краевых властей и гражданского общества, эксперты. «Это позволит сделать заседание комитета более содержательным», — выразил надежду глава Перми.

### Поправка №1. Заозерье

Территория экологического природного ландшафта, которую предполагается использовать для малоэтажной застройки и предоставлять многодетным семьям. Администрация Перми предлагает изменить зону экологического природного ландшафта ТСП-Э на зону средней и малоэтажной застройки СТН-Ж.

Площадка характеризуется низким уровнем загрязнения, достаточным уровнем обслуживания общественным транспортом и не окажет существенное влияние на транспортное движение. В то же время эту площадку требуется обеспечить инженерно-техническими системами.

Сейчас в Заозерье выделено 97 земельных участков для многодетных семей. Если изменения в генплан будут приняты, их количество увеличится ещё на 120.

Вопросов и замечаний к этой территории от депутатов не поступило.

### Поправка №2. Ива-1

Рассматривается изменение зоны средней и малоэтажной застройки СТН-Ж на зону многофункциональной застройки серединной части города СТН-В, которая впоследствии позволит реализовать возможность строительства многоэтажных зданий. Инициатором изменения выступает ООО «Девелопмент-Юг». Компания планирует строительство здесь 1 млн кв. м жилья в течение 10 лет.

Главный инженер «Девелопмент-Юга» Елена Руденко заверила, что компания за свой счёт обеспечит площадку инженерной и социальной инфраструктурой, поэтому «городской бюджет затрат не понесёт».

Первый вице-спикер гордумы Аркадий Кац решил уточнить, какова потребность в инвестициях в эту площадку и какую их часть должен взять на себя инвестор. Договор комплексного освоения территорий предусматривает строительство всей инфраструктуры, включая дорожную и социальную, подтвердил заместитель главы администрации Перми Александр Ярославцев. Он также заметил, что решения, связанные с малоэтажностью, приняты генпланом гораздо позже, нежели заключён договор на основании проведённого конкурса.

### Поправка №3. Ива-2

Площадка предусмотрена для малоэтажной застройки и предоставления многодетным семьям. Предполагает выделение 220 земельных участков.

Поправку изменения зонирования с сельскохозяйственного ТСП-С и рекреационных и специальных объектов ТСП-Р на СТН-Ж предложила администрация Перми. При низком уровне загрязнения территория обслуживается городским общественным транспортом. Депутаты вопросы не задавали.

### Поправки №4 и №5. Бахаревка-1 и Бахаревка-2

Два предложения изменений в генплан депутаты рассмотрели одновременно. Бахаревка в целом относится к общественно-деловой специализированной зоне ТСП-ОД. Но сейчас решено развивать территорию как частично малоэтажную, а значительная часть предполагает многоэтажность, поэтому инициатор поправки по Бахаревке-1 — ЗАО «ПИК-Регион» — предлагает изменить зонирование на многофункциональную застройку СТН-Г.

Заявитель по Бахаревке-2 — Министерство по управлению имуществом Пермского края — высказался за установку двух зон: СТН-Г и малоэтажной застройки СТН-И.

Застройка Бахаревки предполагается в рамках трёхстороннего соглашения, которое было заключено между Госстроем, ПИК и АИЖК в июне 2013 года. На участке в 129 га в течение 10 лет ПИК планирует построить шести- и девятиэтажные дома общей жилой площадью более 1 млн кв. м.

Общие затраты компании составят 33 млрд 329 млн руб., в том числе затраты на жильё — 25 млрд 816 млн руб., затраты на объекты общественно-го и коммерческого назначения, в том числе школы, спортивные площадки — 2 млрд 483 млн руб., затраты на подземные и многоуровневые автопарковки — 4 млрд 290 млн руб., на инженерную подготовку строительства ливневой канализации — 220 млн руб., внутриквартальные дороги и наружное освещение — 500 млн руб. Строительство разбито на 11 очередей.

50% жилья ПИК обязан реализовывать государству по цене не выше 30 тыс. руб. за 1 кв. метр.

Застройка Бахаревки вызвала большое количество вопросов депутатов. В частности, народных избранников волнует источник финансирования школ, детских садов, коммуникаций.

Депутат Александр Филиппов попросил уточнить стоимость объектов соцкультбыта и источник их финансирования. Александр Буторин поинтересовался, построит ли ПИК поликлинику и перейдут ли школы на баланс муниципалитета.

Выяснилось, что ПИК не будет строить за свой счёт детсады и больницы, а коммерческие помещения — не профиль компании. Земля для таких зданий будет продана, пояснил генеральный директор ООО «ПИК-Кама» Владимир Криницын.

«Группа компаний «ПИК» может отвечать только за себя, но город приобретает территорию, в которую нужно самостоятельно вкладывать, и нужны другие инвесторы, — переживает депутат Наталья Мельник. — Решая точечно вопросы, связанные с ПИК, приобретаем для города проблему: кто именно построит школу, детские сады, сетевые коммуникации?»

Три года эта территория существовала как общественно-деловая, предполагала активное развития предприятий и бизнеса, которым предстояло строить сети и обеспечивать транспортом, отметил Дмитрий Лапшин.

«Где бы ни появился 1 млн кв. м жилья, в центре города или на отдельной территории, обязанностью муниципалитета станет строительство детских садов и школ. Если нам это нужно», — справедливо заметил начальник департамента градостроительства и архитектуры.

Заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев подтвердил, что обязанность по строительству инфраструктуры ляжет на муниципалитет, и эти затраты нужно планировать, если район будет развиваться.

«Зачем считали показатели по всей территории, если вам принадлежит 129 га?» — поинтересовался депутат Арсен Болквадзе. «Чтобы было видно, как наша территория вписывается в общую концепцию Бахаревки», — ответили в ПИК.

«Проект для города нужный и важный, людей надо расселять, есть проблема с ветхим, аварийным жильём, но складывается такая ситуация, что объём вложений города будет достаточно большой, — предположил Арсен Болквадзе. — Минстрой, Российская Федерация как участвуют?»

Правительство России передало в правительство Пермского края соглашение «О финансировании инженерной инфраструктуры и реализации программы «Жильё для российской семьи», рассказал Николай Гончаров. Документ предполагает выделение из госбюджета 4 млрд руб. для финансирования всей инженерной инфра-

структуры. Срок подписания соглашения неизвестен, но оно «регулярно обсуждается».

«К сожалению, не решён вопрос по господдержке. Проект очень сложный, но может быть очень интересным. Надо помогать», — считает Аркадий Кац.

### Поправки №6 и №7. Липовая гора и Соболи — Ферма

Территории примыкают друг к другу. Развитие Липовой горы, которая, как и Бахаревка, имеет статус ТСП-ОД, где Фонд РЖС предполагает появление малоэтажной жилой застройки СТН-И.

В Соболях и Ферме инициатор поправки — Министерство по управлению имуществом Пермского края — планирует размещение многоэтажных домов. Это функциональное зонирование СТН. Сейчас Соболи и Ферма — это общественно-деловая специализированная зона ТСП-О с экологией лучше, чем на Липовой горе.

Смену зонирования поддержали участники публичных слушаний. У депутатов обе территории вопросов не вызвали.

### Поправка №8. Ул. Новогайвинская, 118

Запрос на изменение зонирования направил Д. Л. Левитин (ранее заявителем был указан А. Е. Флегинский).

В целях индивидуального жилищного строительства предлагается изменить зонирование бывшего военного полигона с экологического природного ландшафта ТСП-ЭП на зону рекреационных специальных объектов ТСП-Р. В перспективе РЖД может открыть на участке железнодорожную станцию.

На этой территории предполагается строительство аквапарка или спортивного сооружения для нужд жителей как района, так и города.

Арсен Болквадзе поинтересовался тем, кто инвестор и как будут выполняться обязательства по строительству частных жилых домов. Это будут частные инвесторы, ответил Александр Ярославцев. Проектную документацию разрабатывала мастерская Сергея Шамакина. С точки зрения энергоснабжения нет проблем, а технические условия позволяют обеспечить микрорайон газом.

Аркадий Кац считает, что проект является одним из непростых: «1 тыс. дворов, понимаем, какого достатка будут жить люди, это минимум 2 тыс. машин. Этот посёлок — с виду безобидный — с ходу минимум на 10% увеличит трафик на коммунальном мосту, этот факт надо исследовать». Он предложил «двигаться очень внимательно и тщательно» и включить проект в перечень пяти наиболее крупных и значимых, которые требуют специального отношения.