

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

НАМЕРЕНИЯ

Что нам стоит генплан перестроить

Чиновники, депутаты и застройщики обсудили ход реализации главного градостроительного документа Перми

Оксана Клиническая

В администрации Перми прошёл круглый стол, посвящённый ходу реализации пермского генплана. Мэрия подготовила проект изменений в документ, и по этому поводу участники деликатно поспорили. В ходе разговора собравшиеся обсудили и некоторые конкретные проекты.

Очень хочется поработать

Администрация Перми подготовила проект изменений в положение о территориальном планировании, которые актуализируют генплан. Так, градостроительное зонирование территории будет установлено в соответствии с функциональным зонированием прилегающей территории. Решение будет приниматься с учётом результатов исследования в области градостроительного проектирования. Об этом доложил начальник управления территориального планирования и механизмов реализации городского департамента градостроительства и архитектуры Игорь Дылдин.

Заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев подчеркнул, что актуализация генплана планируется не чаще чем один раз в три года и не реже чем раз в пять лет.

Мнения участников круглого стола разделились.

Главный архитектор ООО «Сатурн-Р» Игорь Луговой убеждён, что нужно не вносить изменения в генплан, а подготовить абсолютно новый документ. «Бесполезно актуализировать генплан», — настаивает архитектор. Кроме того, он считает, что необходимо открыть интернет-портал, посвящённый генплану, и разместить на нём все законодательные документы, которые имеют отношение к этому вопросу.

Руководитель Института территориального планирования Сергей Шамарин считает, что новый генплан создаст новый миф о том, что будут учтены все интересы. «Генплан не может быть разработан идеально», — говорит архитектор. — Городу почти 300 лет, нужен механизм внутри генплана, который позволит следить за изменениями».

Замечания к генплану есть и будут всегда, оставался спокоен депутат Пермской городской думы Арсен Болквандзе. Он считает, что выбранный ранее ориентир на компактность и ограничение этажности необходимо сохранять, но также нужно учитывать экономическую ситуацию в стране: с ростом финансирования можно решать наболевшие вопросы.

«Мы не рассматриваем, например, как Москва, полное расселение хрущёвок, хотя это тоже правильно и подразумевается в генплане. Такие дома необходимо расселить в ближайшие несколько лет, но осуществить это финансово невозможно, это нужно учитывать в генплане», — рассуждает Болквандзе.

Инициатором организации круглого стола выступил депутат гордумы Алексей Дёмкин. Он поясняет, что

периодически в адрес администрации и Пермской городской думы поступают замечания от надзорных органов и архитекторов о том, что Правила землепользования и застройки не соответствуют генплану.

Кроме того, существующее зонирование либо генплан не позволяют реализовать свои намерения инвесторам, готовым развивать территории. «Если страна находится в кризисе и наполнение бюджета сокращается, а в генплане программы и планы учитывают экономический рост, то вряд ли они будут реализовываться», — говорит Дёмкин.

В результате обсуждений всё же было решено поддержать намерение мэрии внести изменения в положение о территориальном планировании.

Напомним, главный градостроительный документ думы утвердили в конце 2010 года.

Правый берег станет многолюднее?

Другим крупным вопросом стало освоение территории на ул. Лен-

ской (правобережная часть Мотовилихинского района Перми). ООО «Дар.Эл» задумало построить на принадлежащих ему 54 га земли жилой микрорайон «Аква-Сити». Здесь планируются дома переменной этажности общей площадью 150 тыс. кв. м. В микрорайоне также будут возведены спортивный комплекс, школа на 800 мест, детский сад на 300 мест. Общий объём инвестиций составит 9 млрд 700 млн руб. Из них в строительство жилфонда планируется вложить 4 млрд 407 млн руб.

«Источниками финансирования станут как собственные, так и привлечённые средства. Реализация проекта пройдёт в три этапа. Задержка может возникнуть из-за неполной обеспеченности микрорайона сетями», — отметил один из совладельцев ООО «Дар.Эл» Оруджали Джарджишов. Он также подчеркнул, что если микрорайон не получится обеспечить дорогами, то земельный участок будет нарезан и распродан под строительство частных домов. «Получится такая же ситуация, как в Верхней Курье», — заметил девелопер. Тем не менее, несмотря на опасения, он рассчитывает приступить к строительству «Аква-Сити» во втором квартале 2017 года.

Кроме того, чтобы проект стартовал, необходимо внести изменения в генплан, а именно сменить существующую зону малоэтажной застройки (СТН-И) на зону жилой застройки (СТН-Д8), а про-

мышленно-торговую (ТСП-ПТ) — на общественно-деловую специализированную (ТСП-ОД).

«Дар.Эл» готовится инициировать внесение поправок в генплан и публичные слушания в ближайшее время.

Особый интерес у участников круглого стола вызвал трафик: большой комплекс будет создавать заторы. В частности, планируется создать дорожную развязку на перекрёстке улиц Спешилова и Борцов Революции, схему которой разработала компания.

«За чей счёт она будет построена?» — задаёт вопрос начальник МКУ «Пермская дирекция дорожного движения» Максим Кис. Выяснилось, что «Дар.Эл» не намерен вкладывать в дорожную инфраструктуру, разве что во внутриквартальные сети, так как значительный объём инвестиций будет направлен на социальную сферу.

Оруджали Джарджишов заверяет, что городским властям следует развивать правобережье, чтобы снизить транспортную нагрузку в одном направлении. В пример он привёл Стамбул, где несколько десятилетий назад была развита только европейская часть Босфора. Развитие азиатской части дало городу новый импульс развития.

Изменения в генплан, которые касаются ул. Ленской, будут приняты в октябре 2016 года, ожидает Оруджали Джарджишов.

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



На перекрёстке улиц Спешилова и Борцов Революции планируется построить развязку, но пока неясно, за чей счёт