

# Реновация пустыря

Окончание. Начало на стр. 1

Участок на месте бывшей кондитерской фабрики (квартал №48 или Петропавловская, 73а) в 2008 году купило ООО «ПермГражданСтрой». Для его приобретения компания взяла кредит в 1 млрд руб. в Экопромбанке. «ПермГражданСтрой» планировал построить многофункциональный центр с пятизвёздочной гостиницей Sheraton, но из-за кризиса работы были отложены, а в 2012 году проект заморозили. После этого участок оказался в залоге у банка. В 2015 году он был выставлен на торги за 960 млн руб. В 2017 году его продавали уже за 200 млн руб. В итоге его приобрёл екатеринбургский девелопер ООО «Прспект Групп».

В нынешнем виде концепт представляет собой разновысотные здания от 13,5 до 40 м. С доминантой — гостиницей, которая должна появиться в районе перекрёстка улиц Попова и Монастырской. Помимо этого, здесь запланировано строительство торгового центра с зонами отдыха, детского развлекательного центра, кинотеатра, сада скульптур, конференц-зала. Общая площадь осваиваемой площадки — примерно 31 тыс. кв. м. Предполагаемая площадь зданий — 150 тыс. кв. м.

Архитекторы бюро Twelve Architects, которые и разрабатывали концепт, рассматривали несколько вариантов высотности гостиницы — 40, 65, 80 и 100 м. Остановились на третьем по двум причинам: инвестиционная привлекательность и соотношение с окружающим пространством.

Отметим, что концепция предполагает надземный пешеходный переход по ул. Попова в районе ул. Монастырской.

По словам генерального директора ООО «Прспект Пермь» (компания, учредителем которой является ООО «Прспект Групп») Александра Петрова, общий бюджет всех работ на сегодняшний день оценивается в 7 млрд руб., но это предварительные расчёты. Первую очередь объекта планируется запустить в 2020 году. «Он реально украсит город и даже станет его жемчужиной. С точки зрения инвестиционной привлекательности — это тоже знаковый объект: в центре наблюдается нехватка качественных торговых площадей, и я уверен, он будет востребован жителями», — заявил Петров.



Проект архитектурного бюро Twelve Architects: вид на многофункциональный комплекс со стороны улицы Окулова

Инвестор претендует на получение статуса «приоритетного инвестиционного проекта». Компания уже подготовила соответствующую документацию и направила её в Агентство инвестиционного развития Пермского края. Это позволит застройщику без торгов претендовать на часть муниципальной земли в квартале.

Отдельный блок презентации был посвящён транспортной доступности комплекса. Действующие магистрали объективно не справятся с возросшей нагрузкой. Для оптимизации движения и подъездов к комплексу городской департамент дорог и транспорта предлагает добавить выделенную полосу общественного транспорта на ул. Попова, а также проработать организацию двустороннего движения по ул. Монастырской (сейчас оно одностороннее в сторону Коммунального моста).

Кроме того, анализируется вопрос выделения дополнительной полосы на поворотах (например, на пересечении улиц Попова и Монастырской, Попова и Петропавловской), а также ликвидации всех парковочных мест вдоль дорог. Вместо этого автомобили предлагается ставить на подземную парковку комплекса, рассчитанную на 1200 мест. Ещё на нескольких перекрёстках будут добавлены светофоры. Например, на улицах Петропавловской и Осинской.

«На этом участке народ любит перебежать дорогу, но установкой светофора мы это легализуем», — прокомментировал идею глава Перми Дмитрий Самойлов.

Важный момент — соотношение с другими доминантами центра города, то есть Троицким собором (Слудская церковь) и Соборной мечетью. Оба здания — объекты культурного наследия, которые законодательно нельзя визуальнo закрывать новым строительством. Однако, по словам директора Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Пермского края Александра Жуковского, сегодня квартал застроен таким образом, что религиозные учреждения просматриваются только с одной точки — улицы Монастырской. Появление гостиницы никак не отразится на панораме.

«Здание гостиницы — элегантное и лёгкое, так как в этом случае на этаже будет меньше номеров. Поэтому оно не такое широкое, чтобы не загромождать культовые объекты с большинства точек обзора», — заявили представители архитектурного бюро Twelve Architects.

По мнению архитектора Андрея Головина, руководителя проектов компании MLA+ (авторы проекта «Пермь — 300 лет на Каме»), концепция требует доработки. «Фасад в районе пешеходного пути выглядит так, будто идёшь вдоль стадиона. Кроме того, между очагами торговли, на мой взгляд, очень большое

расстояние. Может быть, стоит рассмотреть вариант со «сквозными» магазинами, что оживит улицу. Сейчас американские моллы ориентируются именно на такую тенденцию. На мой взгляд, в этой концепции перепады высотности недостаточные, но это лучше, чем в прежних вариантах», — отметил Андрей Головин.

Главный архитектор Перми Дмитрий Лапшин заявил, что главное — не высотность, а проработка фасадной части: «Мы забываем о главном фасаде комплекса со стороны эспланады. Что мы здесь видим? Главный вход расположен на углу улиц Попова и Петропавловской, здесь фасад достаточно грамотно решён. Может быть, лучше сделать небольшой амфитеатр на въезде с Попова, опустить вход метра на четыре, что даст возможность людям ходить сквозь комплекс прямо до набережной. Этот момент выглядит пока не решённым. Кроме того, если с одной стороны комплекса будет низковысотная застройка, а с другой — высотная, то весь комплекс будет казаться перекошенным. Поэтому мой вывод — нужно увеличить разноэтажность».

«Представленный проект, безусловно, требует доработки, но важно понимать, что новый квартал должен быть не только функциональным и удобным, он должен очень корректно осуществить переход от исторических зданий центра города к новой архитектуре. К тому же мы должны сохранить пешеходный трафик к набережной, который впоследствии сможет стать самостоятельным туристическим маршрутом вдоль ул. Попова. Поэтому проект необходимо вынести на обсуждение экспертов и жителей Перми, чтобы учесть все мнения в работе над новым комплексом, который должен гармонично вписываться в архитектуру и облик города», — подчеркнул глава региона Максим Решетников.

По итогам заседания также было принято решение проработать фасады, а также продумать подземную часть комплекса, предусмотрев в том числе возможность подземного выхода к набережной в районе Коммунального моста.

Впрочем, пока это только концепция, которая будет дорабатываться по итогам общественного и экспертного обсуждения. Дмитрий Самойлов сообщил, что планирует вынести проект на заседание Градостроительного совета в конце сентября.



Проект архитектурного бюро Twelve Architects: вид на проект с перекрёстка улиц Попова и Петропавловской