

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

БЫЛОЕ

## Мифы и реальности Камской долины

*Почему крупнейший для Перми строительный проект XX века так и остался нереализованным*

Михаил Плеханов, заслуженный строитель России



ФОТО ИЛЬЯ ЛИПИН

Ещё 30 лет назад Камская долина считалась одним из наиболее перспективных районов Перми. Но амбициозные планы по застройке правобережья Камы так и остались нереализованными.

В конце 1970-х и начале 1980-х годов в Перми остро встал вопрос о возведении жилых домов на свободных от сноса территориях в черте города. Существовавшие на тот момент строительные площадки — микрорайоны Балатово и Шпальный (на территории которого возводился нынешний Парковый) — уже исчерпывали свои возможности. В этих микрорайонах было снесено более 800 частных одноэтажных домов, построенных ещё до 1917 года.

Посёлок Коноваловские пашни (ныне — микрорайон Садовый) только начинал застраиваться. Для его возведения в границах первого проекта детальной планировки (ПДП) необходимо было снести порядка 1,2 тыс. частных строений. Наконец, градообразующие предприятия Перми возводили дома хозяйственным способом на территориях, прилегающих к промзонам, со сносом одноэтажных барачных домов, построенных ещё в первые годы Великой Отечественной войны.

Застройке центрального Ленинского района также препятствовала необходимость сноса ветхих домов по улицам Ленина, Коммунистической (ныне — Петропавловской), Попова. Причём здесь требовалось демонтировать не только одноэтажные, но и двухэтажные здания. По существовавшим тогда нормативам, Госстрой РСФСР мог разрешить снос, только если его объёмы

не превышали 25–30% от ввода нового жилья по титулу местных советов.

Все перечисленные факторы были учтены при утверждении нового Генерального плана Перми в начале 1980-х годов. По этому документу, приоритет был отдан созданию новых микрорайонов на свободных от сноса городских территориях. Тогда впервые и прозвучало это название — Камская долина, территория которой была объявлена самой перспективной строительной площадкой. Плюс представлялось и географическое положение нового микрорайона — не так далеко от центра города, на месте болот и бывших карьеров по добыче торфа.

Госплан и Госстрой одобрили технико-экономическое обоснование застройки. По расчётам, ёмкость Камской долины составляла 2,7 млн кв. м жилых домов с сопутствующей социальной и инженерной инфраструктурой.

В 1983 году началось формирование территории под застройку — болота и торфяники засыпали песчано-гравийной смесью, добываемой из русла Камы гидромеханизированным способом, то есть намывом. За последующие три года в черте города из реки были «вычерпаны» все запасы камской смеси в объёме до 6 млн кубометров. Поэтому пришлось перейти на принципиально новую транспортную схему, по которой песок и гравий доставлялись шаландами, а затем гидротранспортом перекачивались к месту укладки. По такой схеме

было уложено ещё более 10 млн «кубов» грунта на территории от железнодорожного моста до улицы Спешилова, где планировалось возвести первый и второй микрорайоны жилых домов (около 600 тыс. кв. м) и объектов соцкультбыта.

Была разработана планировка этих микрорайонов и составлен технический проект инженерного обустройства территории. Согласно техническим условиям, службам города для обеспечения нового жилого массива необходимо было создать всё инженерное обустройство территории: построить районную котельную; значительно увеличить мощность трансформаторной подстанции с электролинией 35 кВт; построить и ввести в эксплуатацию районную канализационную станцию, а также проложить 28 км напорных и самотечных канализационных коллекторов.

Для обустройства территории Камской долины, расположенной на первой пойменной террасе Воткинского водохранилища, необходимо было подготовить дренажную систему и построить четыре дренажные насосные станции. Их планировалось разместить на равном расстоянии друг от друга, от улицы Спешилова в сторону железнодорожного моста.

Все дороги первых микрорайонов Камской долины должны были строиться после полной выторфовки (замены торфа на камскую смесь) территории. Магистральные сети (водоснабжения, электроснабжения, теплотрасса) укладывались в единый проходной тоннель-коллектор, который собирались построить вдоль проспекта Маршала Жукова.

Неожиданно, когда многие инженерные объекты Камской долины были на

стадии завершения и уже был определён срок начала строительства первых жилых домов, из Москвы пришли изменения СНиПа. По новым нормативам, объём намывного грунта следовало значительно увеличить. Почти год ушёл на то, чтобы выработать новую стратегию строительства жилого микрорайона — теперь предполагалось строить школы и детские сады на специально намывных возвышенностях — «островах», а на первых этажах жилых зданий размещать домоуправления, магазины и т. д.

Но тут наступил 1992 год. Программы строительства жилья по титулу местных советов были свёрнуты. Работы в Камской долине оказались практически прекращены.

Сегодня, спустя 20 с лишним лет, котельная Камской долины демонтирована. Ранее выполненная инженерная подготовка заброшена, мощности канализационной насосной станции заполнены стоками микрорайона Гайва.

Там, где должны были строиться жилые дома, расположены базы и склады. На нескольких участках построены сооружения типа «Замка в долине».

Сейчас на территории Камской долины можно возводить всё что угодно, но только не многоэтажные жилые дома. Они экономически нецелесообразны, эксплуатация одного 1 кв. м жилья здесь будет стоить на 30–40% больше, чем на любой другой территории города.

Что же касается проблемы, ради решения которой начинались работы в Камской долине, то она до сих пор не решена. Город по-прежнему испытывает нехватку обеспеченных инфраструктурой и свободных от сноса территорий, пригодных для строительства жилья. ■