

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

НАМЕРЕНИЯ

Виктор Басаргин «сПИКирует» на Бахаревку

Губернатор пролоббировал интересы ГК «ПИК»

МАРИНА ЗАМЯТИНА

На состоявшемся 2 июля заседании Градостроительного совета при губернаторе главный архитектор ООО «ПИК Служба заказчика» Николай Басов представил концепцию развития территории бывшего аэропорта Бахаревка (Индустриальный район Перми). Напомним, 21 июня на Петербургском международном экономическом форуме состоялось подписание соглашения между Пермским краем, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ГК «ПИК» и администрацией Перми по реализации проекта жилищной застройки этого микрорайона.

ГК «ПИК» намерена возвести на Бахаревке панельные и монолитные дома экономкласса разной этажности (от шести до 25 этажей). Предусматривается чистовая отделка квартир и помещений общего пользования. Общая стоимость проекта составляет 39,6 млрд руб. Предполагается, что квартиры будут реализовываться по цене не более 30 тыс. руб. за 1 кв. м. Всего за 11 лет здесь должно быть построено 1,6 млн кв. м жилья.

Как отметил главный архитектор ООО «ПИК Служба заказчика» Николай Басов, компания заключила договор на разработку проекта планировки территории 390 га, из которых 129 га купила у частного лица в 2007 году, остальное — прилегающая территория, предлагаемая к развитию. Кроме высотной застройки в восточной части микрорайона предполагается малоэтажное строительство с выделением участков для многодетных семей.

Губернатор Виктор Басаргин отметил, что проект может вызвать недовольство со стороны пермских застройщиков:

«Таких крупных проектов в сфере жилищного строительства в Перми ещё не было. Цены повлияют на ценовые параметры жилищного рынка в целом. Мы намерены серьёзно понизить цены на жильё».

Глава Перми Игорь Сажко подчеркнул необходимость подсчитать экономическую нагрузку на муниципалитет и проработать транспортную развязку, так как улицы Леонова и Карпинского, по которым планируется пустить основные транспортные потоки, уже сейчас не справляются с существующей нагрузкой.

О необходимости более тщательно проработать транспортную и социальную инфраструктуру высказались глава администрации Перми Анатолий Маховиков и глава городского департамента градостроительства и архитектуры Дмитрий Лапшин.

Сейчас территория Бахаревки отнесена к зоне ТСП-ОД (общественно-деловая специализированная зона, которая не предусматривает жилую застройку). Однако она попала в список участков, в отношении которых, по решению Перм-

Николай Басов, главный архитектор ООО «ПИК Служба заказчика»:

— Сильными сторонами Бахаревки являются благоприятные инженерно-строительные условия, свобода от застройки, небольшой уклон участка и несложные геологические условия. Отрицательными моментами можно назвать отсутствие инженерной инфраструктуры, наличие объектов федерального назначения. Концепцией проработано развитие транспортной инфраструктуры. На развитие социальной инфраструктуры и создание инженерных сетей планируется привлечь федеральное финансирование.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

ской городской думы, будет проведено исследование на предмет возможности изменить зонирование.

Напомним, в марте 2013 года администрация Перми обратилась к депутатам Пермской городской думы с просьбой выделить средства на проведение исследований главного градостроительного документа и рассмотреть возможность изменить функциональное зонирование 16 территорий, на которых ранее строительство было запрещено. Проект изменений предлагает установить для Бахаревки зону СТН-Г (многофункциональная жилая застройка).

На своём мартовском пленарном заседании депутаты гордумы рекомендовали представить окончательные итоги работы по возможности внесения изменений в генплан в срок до 30 августа.

На заседании Градостроительного совета Виктор Басаргин порекомендовал Анатолию Маховикову не затягивать принятие решения и на уровне муниципалитета создать рабочую группу, состоящую из профильных чиновников и архитекторов, и рассмотреть предварительно возможность внесения изменений в генплан относительно территории Бахаревки уже на августовской «пленарке» гордумы.

Застройщики, опрошенные «Новым компаньоном», отнесли к этим намерениям спокойно.

«Пусть строят, — ёмко выразил своё мнение генеральный директор ОАО «Стройпанелькомплект» Виктор Суетин. — Как говорится, цыплят по осени считают. Я пока не очень осуждаю ситуацию лоббирования интересов какой-то конкретной компании, однако убеждён, что все застройщики должны находиться в равных условиях. Если государство помогает в создании инженерных сетей, то оно вправе требовать снижения цены. Но пока мы, застройщики, зря пугаем друг друга снижением цены на рынке и так далее. Пусть сначала построят».

Суетин подтвердил, что, говоря о застройке Бахаревки, власти фактически отменяют положения генплана. Однако сам он уверен, что расширение города не только допустимо, но и необходимо.

Виктор Суетин, генеральный директор ОАО «Стройпанелькомплект»:

— Пермский район уже давно застраивается 10–12-этажными зданиями. Мы так и будем трястись над нашими бараками в центре города? Почему бы нам не расширять город — в любую сторону?

На сегодняшний день реализовать положения генплана не готовы ни покупатели, ни, как следствие, застройщики. Лет через 20–30, когда подрастут наши дети и будут богаче нас, мы сможем действовать по генплану — построить центр города элитными малоэтажными зданиями. Или высотками — как нам захочется.

По мнению заместителя генерального директора ОАО «Пермглавснаб» Владимира Занина, июльский градсовет стал «последним гвоздём в крышку гроба генплана».

Владимир Занин, заместитель генерального директора ОАО «Пермглавснаб»:

— Идея компактного города приказала долго жить. Фонд РЖС проводит аукционы по застройке территорий в Пермском районе. Там появятся большие объёмы дешёвого жилья. Заявок на строительство новых домов становится больше. Но отмену генплана не поддерживаю.

Рост возможностей для возведения зданий не говорит об увеличении платёжеспособного спроса, если не будет социальных и ипотечных программ. Вот если оба фактора «сойдутся», то для игроков рынка это может привести к серьёзным последствиям.

Тем не менее уверенности в том, что озвученная стоимость жилья в итоге окажется именно такой, как декларируют компании «ПИК-регион» и губернатор, собеседник «Нового компаньона» не выразил.

Владимир Занин:

— Как говорится, обещать — не значит жениться. Льготные условия по созданию инженерных сетей — это, конечно, многообещающе, но ресурсоснабжающие организации тоже не любят упускать прибыль. Непонятно, как будет развиваться социальная инфраструктура микрорайона. В конце концов, и сейчас есть микрорайоны, например КамГЭС, Молодёжная, где цена за квадратный метр не выше 40 тыс. руб. ■

«Инфраструктура будет оплачена из средств всех пермяков»

Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:

— Площадь предполагаемой застройки глобальна и сравнима с центральной частью города. Отсюда и вытекают проблемы.

Самый острый вопрос по проекту строительства жилья на Бахаревке — это инфраструктура. Если с электроэнергией и тепловыми сетями технические вопросы можно решить без героических усилий (как мы слышали из доклада), то как и за какие средства будет организовано водоснабжение и водоотведение — пока неясно даже специалистам. В любом случае это будет означать, что другое, ранее запланированное для улучшения ситуации в городе в плане инженерии, построено не будет. Карман-то один — тарифы и бюджет.

А ещё и дорожная инфраструктура, развитие общественного транспорта — это тоже потребует немалых вложений. Не стоит забывать и о социальной сфере. Если гипотетически можно говорить, что застройщик построит детские сады (а мы понимаем, что построить-то можно, а будут ли они потом работать по назначению — это уже другой вопрос), то строительство школ, поликлиник точно ляжет на городской бюджет.

Вообще вся тема с инфраструктурой будет оплачена из средств всех пермяков. В итоге тарифы на коммунальные услуги в очередной раз возрастут без каких-либо улучшений качества обслуживания, а повышения уровня благоустройства в существующих сейчас микрорайонах будем ждать до следующих «хороших времен».

Строить новое жильё, конечно, надо, но уж точно не в ущерб существующему городу.