

## РАЗВОРОТ

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

# Генеральная перепланировка

Окончание. Начало на стр. 1

**Д**о торжественного возвращения Перми статуса миллиардера стараниями Кремля, повелевшего Росстата по-новому считать население страны (из-за чего, кстати, необъяснимым образом в стране появились новые города-миллиардники, которые ими не смогли стать даже в тучные в демографическом плане советские годы), пермяки только и слышали об оттоке населения и непривлекательности своего города.

Именно на этом фоне, если вспомнить недавнее прошлое, и закрутилась история с градостроительной политикой и мастер-планом. По сути, пермякам тогда объявили, что «кина не будет» и вместо освоения тысяч гектаров новых зелёных полей вокруг города предстоит затянуть пояс, сконцентрироваться на реконструкции старой Перми, сделать её компактной, а вместе с тем городскую экономику — экономическую. Аргумент был простой: куда нам расширяться, если городу и так не хватает средств на самое элементарное для обеспечения людей минимумом удобств, да при этом ещё наблюдается прогрессирующая убыль населения.

Впрочем, голландцы, призванные на помощь ради спасения Перми в недалёком будущем от участия американского Детройта, нашли как скрасить тяжёлые думы большого города сладкими плюшками, посыпив в награду за отказ от строительства новых Парковых и Садовых уют в центральной части города, шестистороннюю застройку, не подавляющую человека своими масштабами, новые бульварные улицы, пешеходные зоны, трамвайные линии. В общем, эдакую европейскую идиллию. Первой площадкой, где материализовался бы этот рукотворный рай, должен был стать микрорайон ДКЖ (Дзержинский район Перми).

Напомним, несколько лет назад в рамках аукционов по развитию застроенных территорий администрация Перми выставила на торги за символические 2 млн руб. целые кварталы трущоб в этом микрорайоне, дабы застройщик

провёл расселение здешних бараков и обязался строить так, как записано в мастер-плане и генплане Перми. Компактно, не выше шести этажей, с заданной плотностью в районе, уже во многом обеспеченном всей необходимой инфраструктурой — дорожной, коммунальной, сетевой и социальной.

Выбор ДКЖ объяснялся вполне логично: этот микрорайон прилегает к центру города и предполагаемому интермодальному транспортному узлу, который до сих пор краевые власти собираются создать путём реконструкции железнодорожного вокзала Перми II, строительства рядом с ним автовокзала и дорожных развязок, которые, возможно, станут воротами для тех, кто будет въезжать в центр Перми с привережной части города по предполагаемому новому мосту через Каму. Тем самым реконструкции транспортной и жилой частей этого кластера, по замыслу разработчиков генплана и проекта планировки микрорайона ДКЖ, должны были придать импульс развитию центра города и устраниТЬ пустырь между улицей Ленина и Парковым.

Но эта идиллия не всем пришла по нраву. И прежде всего она не понравилась крупным строительным холдингам, заточенным на возведение миллионов квадратных метров под копирку на зарезервированных на десятилетия вперед землях в чистом поле. И вот, как только Федерация предпочла делать вид, что демографической проблемы в России нет, а население растёт, как на дрожжах, настало самое время вспомнить о строительстве новых миллионов квадратных метров на безлюдных выселках для якобы эффективного решения проблемы обеспечения населения жильём. Именно это и произошло в преддверии хабаровского форума.

Как известно, краевые власти, объявив о своей поддержке планов группы компаний «ПИК» по застройке микрорайона Бахаревка, включили этот проект в долгосрочную целевую программу «Развитие жилищного строительства в Пермском крае в 2013–2015 годы», предусмотрев финансирование автодороги

и внутриквартальных проездов в этом микрорайоне. А заодно воодушевленно сообщили, что Москва готова выделить федеральное финансирование на пермскую «стройку века».

Правда, в этой прекрасной солнечной истории есть своё пятно — жилая застройка Бахаревки, задыхающейся от выбросов ООО «ЛУКОЙЛ-Пермнефтегорсингтез», строго-настрого запрещена пермским генпланом, и посему губернатор распорядился исправить это недоразумение, поручив руководству Перми устраниТЬ досадную строку, мешающую грандиозным замыслам владельцев «ПИКа» как можно быстрее.

Вполне закономерно, что на фоне того, как город получил руководство к действию, в котором чётко сказано, что главное — градостроительная политика и генплан или интересы крупных федеральных холдингов, публично радоваться известиям из Хабаровска никто из первых лиц города и края не решился. Для них решение UN-Habitat — немой укор за то, что образцовая градостроительная политика сначала оставалась только на бумаге, а сейчас, судя по готовности перекраивать генплан, будет предана анафеме и на бумаге тоже.

Быть может, и чёрт с ней. Нам в Перми не до образцов и моделей, нам строить надо. Вот и губернатор заявил, что надо хоть что-то построить, чтобы люди за это сказали властям спасибо. Но вот беда: а скажут ли? Ведь Бахаревка — проект явно не одного и не двух губернаторских сроков. И массово заселяться в неё предстоит, очевидно, новым поколениям, которые, возможно, даже не будут помнить имя нынешнего губернатора, и представления о благополучной жизни, может стать, у них разойдутся с теми, что исповедуют нынешние власти.

Однако самое досадное в этой истории в том, что у пермских властей уже есть готовая площадка под освоение в городском ядре. Уже упомянутый микрорайон ДКЖ позволяет заняться давно назревшей проблемой — наконец начать процесс эффективного пространственного развития Перми и оправдать немалые средства, вложенные сначала

ла в мастер-план и генплан, а затем — в планировку самого микрорайона. Одновременно можно создать сотни тысяч квадратных метров жилья в течение нескольких лет почти в самом центре города рядом с Балатовским лесом, не заставляя пермяков переезжать в новые отдалённые территории и простиживать часами в пробках по пути из дома на работу и обратно.

Примечательно, что и деньги городу нужны для освоения микрорайона ДКЖ, как воздух. Провести ремонт и замену обветшавшей инфраструктуры в этом месте и проложить недостающие новые сети город обязался за свой счёт наравне с застройщиками, участвовавшими в аукционе и обязавшимися не на словах, а юридически за участие муниципалитета в проекте строго соблюдать все ограничения по застройке площадки, а значит, на деле начать реализацию только появившейся у города градостроительной политики. Ничего не мешает властям региона и города заявиться с проектом ДКЖ на федеральное софинансирование точно так же, как это делается сейчас с площадкой на Бахаревке.

Отмена ограничений по Бахаревке, Иве и другим крупным земельным массивам на окраинах Перми вкупе с нежеланием двигать проект на площадке ДКЖ, по сути, приводят участников местного строительного рынка к простому выводу: попытки ведения новой градостроительной политики закончены. Всем спасибо, все свободны! Хотите строить много и при поддержке властей — преуспевайте в лоббизме, а не в соблюдении положений генплана, который, если надо, всегда можно поменять очередным решением Пермской городской думы.

Всё это наводит лишь на одну грустную мысль: в скором времени Пермь может стать номинантом на премию в сфере градостроительства за образцово-показательный откат назад, в то состояния, когда застройщика нужно любить и уважать только за то, что он строит, и в ни в коем случае не задавать вопросы, для кого, где и с какими последствиями. ■

## «Застраивать Бахаревку жильём совершенно точно не следует»

**Вадим Чернопазов, директор ООО «Урал Гео»:**

— Что касается Бахаревки, то с позиции Генерального плана Перми застраивать эту территорию жильём совершенно точно не следует. Это отказ от главных идей документа, на который, кстати, были потрачены немалые деньги. Хотя планы по освоению этого участка существовали уже давно, ещё до принятия генплана.

Позиция «давайте построим хоть что-то» также не вызывает оптимизма. По-моему мнению, это «хоть что-то» у нас уже есть. Пример — ЖК «Грибоедовский». Я не понимаю, как люди в нём живут. Там ведь нет ничего — ни аптек, ни магазинов, ни школ, ни больниц. А ведь когда принималось решение по застройке этого участка, разговоры о социальной инфраструктуре велись.

Третья точка зрения касается объёмов жилья. На Бахаревке заявлен 1 млн кв. м. В Перми действительно вводятся малые объёмы, но нужно ещё понимать, сможет ли рынок переварить больше. Всё, что будет построено свыше, можно прорвать в лучшем случае бюджету.

Предыдущий генплан подразумевал развитие трёх территорий — Бахаревки, Ивы и Камской долины. Сравнив экономические показатели этих площадок, можно прийти к выводу, что наиболее выгодно развивать вторую. На месте властей я бы сегодня делал упор именно на Иву.

## «Лучше строить на Бахаревке, чем во Фролах и Кондратово»

**Олег Горюнов, архитектор:**

— Про ДКЖ никто не забыл, там есть заказчик и застройщик, они начали освоение территории. Сравнивать этот проект с Бахаревкой нельзя, они разные по масштабу.

Ничего особенного в развитии территории Бахаревки я не вижу. Ничего по генплану там не запрещено. Площадка требует только изменения функционального зонирования. Не понимаю, почему возник такой ажиотаж.

Вы были в Екатеринбурге? Там сейчас строится жилой район «Академический» площадью в 9 млн кв. м. Это пол-Екатеринбурга! Он стоит совершенно оторванный от города и строится — только шум стоит!

В Екатеринбурге каждый год меняют генплан. Только у них там это по-другому называется — «актуализация». Района «Академический» вообще в генплане не было. Они его внесли в документ уже после того как начали строить дороги к участку. Как говорится, задним числом.

Мы живём будто страусы, спрятавшие головы в песок. Многоэтажными домами застраиваются Фролы, Кондратово. И бюджет города точно так же обеспечивает там дорожную и социальную инфраструктуры. В этом случае чиновники почему-то считают, что новые микрорайоны там не растиживают город. По мне так лучше строить на Бахаревке, чем во Фролах и Кондратово.