

ТЕНДЕНЦИИ

Не до Европы

Окончание. Начало на стр. 1

Со сменой власти в регионе и во всех ключевых структурах, в том числе в Пермском агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (ПАИЖК), о проекте застройки микрорайона ДКЖ никто ничего не слышал. Появились закономерные предположения, что и ПАИЖК — единственная структура, олицетворявшая прежде заинтересованность в проекте первых лиц региона, — скорее всего, свернёт своё в нём участие. Недавно, уже официально, это подтвердил министр строительства и архитектуры Пермского края Дмитрий Бородулин. По его словам, соответствующее решение советом директоров ПАИЖК уже принято. Причина? Отсутствие у ипотечного агентства денег. Все средства должны быть направлены на решение проблем обманутых дольщиков.

Напомним, ПАИЖК стало фигурировать в новостях по реализации пилотного проекта реконструкции микрорайона ДКЖ с 2011 года после проведения администрацией Перми аукциона на право развития территории квартала №745 (в районе железнодорожной станции Пермь II). ПАИЖК выиграло аукцион на участок общей площадью более 1,5 га и обязалось расселить ветхие бараки, построить необходимые коммуникации и начать застройку освобождённой площадки. Всё это инвестор должен был делать в соответствии с впервые чётко прописанными в соглашении с мэрией принципами застройки участка. Принципы эти основывались на положениях Генерального плана Перми и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Как известно, речь шла о периметральной квартальной планировке, предусматривавшей жилые дома преимущественно не выше шести этажей при

обеспечении высокой плотности застройки. Именно за счёт этого соразмерно-го человеку масштаба зданий, обеспечения необходимой плотности жилья в целом и, в конечном итоге, появления в микрорайоне куда большего количества жителей в Перми должен был появиться пример того, как грамотная градостроительная политика меняет благоустройство и делает уровень жизни города ощутимо лучше.

Строительство, по замыслу идеологов «голландского» генплана, должно было вестись в соответствии с европейской градостроительной практикой — почти в самом центре города, в привлекательном для людей месте, где удачно сочетаются зоны отдыха (Черняевский лес) и хорошие транспортные развязки (планируемый мультимодальный транспортный узел в районе Перми II). Все эти факторы, по мнению разработчиков проекта, должны были обеспечить синергетический эффект, а впоследствии показать пример того, как нужно проектировать городские территории в соответствии с установкой на создание комфортной среды обитания и недопущения «расположения» Перми, эту среду разрушающего.

Новая «идея фикс» — увеличение объёмов строительства на окраинах Перми силами федеральных холдингов. Теперь важнее площади, а не плотность будущих кварталов. Именно поэтому последняя установка, которую край поручил городу немедленно исполнить, — внести соответствующие изменения в генплан и ПЗЗ, которые пока что не позволяют забивать сваи на целине.

Власти закономерно ставят в приоритет проекты мощных бизнес-импери, предполагающие куда более значимые масштабы инвестиций. Но так ли просто решается эта дилемма: комфортный город, соблюдение принципов «голландского» генплана, реализация в

«Никто не мешает построить европейского типа квартал»

Владислав Новинский, директор архитектурной мастерской «А+»:

— Это ошибочная позиция, будто нереально строить в соответствии с новым генпланом, руководствуясь принципами квартальной периметральной застройки, и обеспечивать выход площадей, сопоставимый с тем, что получается при микрорайонной застройке, как на Садовом или Парковом.

Да, это почти невозможно в ситуации, если застройщик будет руководствоваться исключительно существующими и принятыми на федеральном уровне СНиПами и нормативами проектирования. Если жить только по этим правилам, то, действительно, что бы ты ни делал, получится «автомат Калашникова» — микрорайон с изогнутыми домами, огромными пустырями и сплошными необжитыми пространствами между ними — всеми атрибутами строившихся на закате советского государства типовых многоэтажных микрорайонов — таких, как, например, Садовый или Парковый. Думаю, сегодня мало кому по-настоящему нравится там жить.

Именно поэтому и возникла в «голландском» генплане идея возвращения к квартальной застройке, комфортной для людей. И обеспечить выгоду застройщика при такой застройке возможно, если принимаются местные градостроительные нормативы. Последние как раз практически разработаны Бюро городских проектов.

Следовательно, ничто не мешает построить в микрорайоне ДКЖ нормальный европейского типа квартал с выходом площадей не меньше, чем если бы там осуществлялось возведение хаотически расположенных высоток. Да и генплан не отменял право застройщика строить высотные акценты, просто процедура для этого прописана усложнённая.

Но категорического запрета никто и никогда не обозначал.

соответствии с ним пилотного проекта в районе ДКЖ — и гигантская стройка на Бахаревке, анонсированная группой компаний «ПИК» и краевыми властями как «проект века», рассчитанный на десятилетия и идущий вразрез со всем тем, что «завещали» голландцы.

Так, в ходе недавнего «круглого стола», собравшего в одном месте как представителей авторов этого проекта, так и сторонних участников градостроительного процесса, стало ясно, что мало кто верит в безоблачное будущее застройки Бахаревки, даже на фоне нынешнего благоволения к этому проекту со стороны губернатора. Член комиссии по

землепользованию и застройке Перми Денис Галицкий справедливо отмечает, что ПИК планирует застроить Бахаревку за 11 лет, но это три губернаторских срока.

Не вызывают восторга бахаревские планы ПИКа и у коммунальщиков, которые уже открыто заявили, что им не нравится идея строительства жилья в чистом поле при условии, что инвестор не собирается брать на себя бремя строительства новых сетей. Своё недовольство по этому поводу уже открыто высказал первый заместитель главного управляющего директора ООО «Новогор-Прикамье» Сергей Касаткин.

ФОТО ИЛЬЯ ЛИПИН



Микрорайон Садовый — типичная для советских времён многоэтажная и хаотичная застройка