

# Генплан с ног на голову

Градостроительные уступки инвесторам могут дорого обойтись горожанам

**Генплан Перми, переживший много споров ещё на этапе принятия, сегодня переосмысливается. Непосвящённому читателю покажется странным, что противники идеологии компактного города, некогда называвшие «мечтателями» создателей мастер-плана и Генерального плана Перми, сегодня сами говорят о том, что городу нужна мечта, имея в виду новые микрорайоны на пустующих окраинах. «Жизнь бросает нам новые вызовы, — говорят они. Генплан — не догма, он нуждается в актуализации».**

В ближайшее время в Перми начнутся общественные слушания по поводу изменений в генплан города. Их всего 17, и большая часть изменений касается зонирования земельных участков большой площади в административных границах города, которые на сегодня либо объявлены запретными для масштабной жилой застройки, либо имеют существенные ограничения для её ведения. Это проекты застройки бывшего аэропорта Бахаревка, Турбинских полей, микрорайонов Ива-1 и Ива-2, Липовой горы, полигона на ул. Новогайвинской, а также строительства зоопарка на территории Черняевского леса.

Пермякам предложено поучаствовать в этих слушаниях, внести свои предложения и корректировки и решить в конечном итоге, нужны городу эти изменения или нет.

## Цена изменений

Впервые перечисленные изменения в генплан депутаты, экологи, архитекторы и общественники обсудили за «круглым столом» на прошлой неделе. Объединили все 17 проектов в одном исследовании специалисты МАУ «Бюро городских проектов», Высшей школы экономики (ВШЭ) и Федерального научного центра медико-профилактических технологий управления рисками здоровью населения.

По подсчётам экономистов, застройка микрорайона Бахаревка в конечном счёте обойдётся городскому бюджету в 15 млрд руб. Эти деньги понадобятся на строительство дорог и подведение всей всей коммунальной инфраструктуры. Кроме того, новому микрорайону положены детские сады, школы, полицейский участок... короче — «социалка». Если эти затраты лягут на плечи застройщика, стоимость квартир на Бахаревке увеличится так, что их просто никто не станет покупать — кому нужно жильё экономкласса на отшибе по цене хорошей квартиры в центре?

С другой стороны, в обязательствах инвестора числится строительство 1 млн кв. м жилья экономкласса, причём половина из него должна продаваться по 30 тыс. руб. за 1 кв. м. Это ли не мечта всех пермяков и решение «квартирного вопроса»? Только вот, как выясняется, обеспечивать эта

цена в итоге будет из кармана всё тех же пермяков.

Бахаревка, конечно, рекордсмен по стоимости. Микрорайон Ива-2, например, обойдётся городу в 2,1 млрд руб., а застройка полигона на ул. Новогайвинской — в 4,3 млрд. Общая стоимость изменений — 68 млрд руб. Именно столько должны потратить пермяки на реализацию всех проектов, которые требуют внесения изменений в генплан города.

## Откуда деньги?

Специалисты ВШЭ подсчитали, что городской бюджет даже при самых благоприятных экономических прогнозах не потянет и половины названной суммы в десятилетней перспективе. А при более реалистичном развитии событий, на инвестиционную деятельность городская казна в ближайшее десятилетие сможет выделить всего 10 млрд руб. — по 1 млрд руб. в год.

При простом подсчёте становится понятно, что денег не хватает даже на Бахаревку, не говоря уже обо всём остальном, и переносе зоопарка в том числе. При этом, используя этот ресурс на «чужие стройки», городской бюджет по сути должен полностью отказаться от капитальных ремонтов существующей коммунальной и другой инфраструктуры, собственных инвестиционных проектов (тех же спортивных комплексов).

## Для кого строим?

В этом году Пермь вернула себе статус города-миллионника, рождается наконец-то (говорят, впервые аж с 1940-х годов) превысила смертность. Жителей города становится больше, семьи растут, им необходимо новое доступное жильё. Однако анализ демографической ситуации показал, что не всё так очевидно.

Нынешний уровень рождаемости обеспечивается поколением, появившимся на свет в демографический бум начала 80-х. За ними, как мы помним, была демографическая яма 90-х... Так что показатели рождаемости в скором времени уже пойдут на снижение. Специалисты указывают на то, что демографическая ситуация в городе складывается неблагоприятно и в течение 25-30 лет можно ожидать ухудшения демографических показателей. Так для кого эти микрорайоны и кто разделит с нами расходы на их содержание?

Как справедливо заметил заместитель председателя Пермской городской думы и один из идеологов генплана Аркадий Кац, ветхий жилой фонд в городе занимает сегодня площадь в 1325 га. А территории, предложенные властями под новую застройку, займут 1196 га.

Не проще ли усилия застройщиков направить на освоение площадей внутри границ города? Взять тот же центральный район, который стал сосредоточием пустырей, автостоянок и трущоб, микрорайон ДКЖ и другие территории. К ним уже подведена инженерная инфраструктура, есть дороги, детсады, школы и прочее — вложения казны будут минимальны, а бюджетные усилия можно будет направить на фиксацию стоимости нового жилья на «экономном» уровне.

Но этот вариант не устраивает крупных инвесторов, которым интересны только масштабные проекты. Жильё, отстроенное оптом, даёт при продаже большую прибыль. Отстроить 1 млн кв. м в чистом поле проще, чем те же площади, но точно, на месте бараков и пустырей, в условиях живого города.

## Нужно жить по средствам

В концепции существующего Генерального плана Перми была заложена одна очень простая мысль, к которой, в том числе, сводится идея «компактности города»: «жить нужно по средствам». Перефразируя, можно сказать, что незачем в сложившейся экономической ситуации вкладывать деньги в новую инфраструктуру, если не на что содержать существующую.

Его создатели отмечали, что в существующих условиях нестабильной экономики выжить смогут только те города, которые сумеют концентрировать и правильно распределить свои ресурсы.

### Основные факторы-угрозы, которые предопределили в 2010 году выбор направления «компактного» развития Перми:

- техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей, большими потерями энергоносителей, возрастанием потребности в финансовых ресурсах на содержание инфраструктуры с переложением на плечи населения финансовых бремени в виде возрастающих тарифов;
- негативный тренд в развитии демографической ситуации — отток активной части жителей из города при слабом притоке новых жителей в город;
- повышение загруженности улично-дорожной сети возрастающим количеством личных автомобилей сопровождается сокращением возможностей для движения общественного транспорта и сокращением объёмов перевозок пассажиров, увеличением общего времени передвижений;
- низкая плотность населения в центральных частях Перми и высокая на окраинах;
- отсутствует качественное благоустройство города: огромные площади территорий не соответствуют возможностям бюджета обеспечивать их содержание на приемлемом уровне, что ведёт к их захламлению.



• спорный момент

Мы живём в огромном, третьем по площади в стране городе, который выглядит сейчас как лоскутное одеяло. Он состоит из разрозненных, слабо связанных между собой микрорайонов, растянутых вдоль обоих берегов Камы. Генплан предполагает развивать связи между этими отдельными «городами в городах», создавать единое жизненное пространство.

То есть строить можно и нужно, но внутри города. Это первое. Второе — нужны вложения в существующую городскую инфраструктуру, так как износ её (особенно в центре) составляет 100%. Сегодняшние изменения в генплан предлагают ещё больше увеличить площадь города, создать ещё несколько оторванных от общей «ткани» города микрорайонов и обременить бюджет затратами на создание новой инфраструктурной сети, оставив без средств на капитальный ремонт существующую.

«Даже оптимистичный сценарий не позволяет реализовать все мероприятия, которые намечены. Надо как-то концентрировать ресурсы и проявлять свои амбиции в одном месте», — заметил в ходе дискуссии один из авторов исследования по предполагаемым поправкам в генплан, бывший директор «Бюро городских проектов» Андрей Головин.

Член комиссии по землепользованию и застройке Перми Денис Галицкий сравнил эту ситуацию с кризисом среднего возраста, когда мужчина понимает,

что личного самолёта у него никогда не будет. И призвал власти меньше мечтать и начать, наконец, оценивать ситуацию трезво.

«Оценивать себя здраво — трудно и неприятно, — написал позже он в своём блоге. — Но только такой подход даёт надежду на результат. На результат, который удивит других, который даст повод гордиться собой. Неужели Перми не стоит пережить «кризис среднего возраста» и научиться достигать чего-то? Достигать за счёт реальных 10 млрд руб., а не мифических инвестиций в объёме, ограниченном только совокупной фантазией всех пермяков».

Министр строительства и архитектуры Пермского края Дмитрий Бородулин отметил, что самая главная опасность реализации Генерального плана Перми — это то, что Пермь рассматривается как абсолютно законченная территория, развивающаяся только в городских границах. «В этом случае мы рискуем получить новый МКАД, за пределами которого выстраивается целая «китайская стена» из новых микрорайонов, — считает Бородулин. — Если мы не будем застраивать «Бахаревку», то построим «Фролы». Таким образом, просто сдвинем пятно застройки на 15 км дальше и построим всё то же самое. Те же транспортные нагрузки в любом случае лягут на город. Поэтому считаю, что надо комплексно подходить к анализу перспектив развития Перми и Пермского района».

Депутат Пермской городской думы Максим Тебелев напомнил, что в этом году бюджет края принят с экстремальным дефицитом, да и городской, из-за того что муниципалитеты «нагрузили выполнением предвыборных обещаний», тоже может быть принят с дефицитом впервые за много лет. «Можно говорить и о 12% (бюджета города на инвестиционные расходы — *ред.*), но у нас и 4% вряд ли получится, если по-прежнему такое отношение будет со стороны высостоящих бюджетов», — заявил Максим Тебелев.

Добавил «ложку дёгтя» представитель ОАО «Пермэнерго», намекавший, что рассчитывать на серьёзные вложения сетевиков не стоит, поскольку рост тарифов в 2014 году будет заморожен, а на 2015-2016 годы не превысит 5-6%.

## Неприятные аналогии

Наверное, это нормально, когда интересам горожан противопоставляются интересы крупного бизнеса. У строителей свои цели и выгоды. Но странно, когда власть принимает сторону бизнеса, заинтересованного лишь в коротких инвестициях в город и край, при этом предпочитая закрывать глаза на социальные и экономические последствия таких градостроительных решений.

Не берётся в расчёт то, что в этом «чистом поле» нигде работать, и все жители нового микрорайона будут стройными рядами дважды в день выезжать по направлению к центру города и обратно. Отсюда обострение и без того серьёзных транспортных проблем.

Не берутся в расчёт замечания экологов, которые выступают категорически против застройки лесных массивов (ул. Новогайвинская, Черняевский лес); не принимаются во внимание опасения экспертов об опасности возникновения на таких отшибах «маргинальной территории» со своими уличными законами. А главное, у пермяков не спрашивают, согласны ли они оплатить эти проекты и пожертвовать нерешёнными проблемами в своих микрорайонах.

В июле этого года на другой стороне земного шара произошло событие, из которого Пермь ещё может извлечь уроки. Речь идёт о банкротстве города Детройт. Аркадий Кац очень точно провёл параллель между этим событием и грядущими изменениями в генплан Перми: «Конечно, основные проблемы связаны с экономической ситуацией — моногород, центр мирового автомобилестроения проиграл глобальную конкуренцию. Однако добились Детройт ошибки градостроительной политики — город расплодился, потерял центр и в нужный момент не смог сконцентрировать ресурсы, удерживать ситуацию. Время прибытия полиции составляет больше часа, парка скорой помощи недостаточно для обслуживания территории. В центре города при этом стоят тысячи заброшенных строений».

Анатолий Сковрцов