

АНАЛИЗ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА ПЕРМИ

Новый генеральный план Перми привлекает внимание не только самих горожан, но и профессионального сообщества градостроителей со всей страны. Именно в Перми с разработкой мастер-плана 12 лет назад был реализован инновационный подход к городскому планированию. Встреченный неоднозначно городским сообществом, девелоперами и властями, мастер-план задал при этом новые стандарты проработки стратегических решений по комплексному развитию городской территории, на которые по сей день ориентируются отечественные градостроители. Тем самым от генерального плана Перми ожидается сегодня высокий уровень инновационности в сочетании с требованиями к реализуемости в современном правовом поле и экономических реалиях, а также с необходимостью удовлетворить потребности горожан в повышении качества городской среды.

Генеральный план большого города – сложный документ. И для самих горожан, и для внешних экспертов. Он содержит множество разнообразных и трудно воспринимаемых фактов. Для формирования единой и понятной картины будущих городских изменений попробуем условно разделить Пермь на несколько фрагментов, которые легко воспринимаются интуитивно, но не всегда стыкуются с утвержденной сеткой городских районов. Прежде всего, выделим основную Левобережную часть и Правый берег. На Левом берегу отметим Городской центр (между долинами Данилихи и Егошихи на западе и востоке, а также промзонами за ул. Чкалова на юге). С запада к нему примыкает Дзержинский район, с юго-запада – Индустриальный, с юга – Свердловский, с востока – Мотовилихинский, и наконец, на северо-восточной периферии находится Орджоникидзевский район.

В Городском центре ключевым сюжетом становится взаимодействие города с Камой. В продолжение развития набережной в западном направлении предусмотрен редевелопмент территории бывшего Речного порта. По соседству у Троицкого собора будет построен спорткомплекс «Энергия» со спортивными залами и ледовой ареной. На свободном участке по улице Монастырская перед Коммунальным мостом возле Соборной мечети разместится крупный многофункциональный комплекс с гостиницей. В восточном направлении усилятся кластер социокультурных пространств в районе Речного вокзала. Продолжит развитие творческий центр на Заводе имени Шпагина. Рядом с ним разместятся новая сцена театра оперы и балета им. Чайковского, культурно-образовательный центр «Город мастеров». Поблизости в устье малой реки разместится Егошинский природный тематический парк. На юго-западе

городского центра, где шоссе Космонавтов пересекает реку Данилиху предусматривается трансформация территорий, прилегающих к центральному городскому рынку с реконструкцией автовокзала. На перспективу запланирован вывод промплощадки приборостроительного предприятия на ул. Белинского. В частности, здесь появится крупный кардиологический центр. Кроме того, среди знаковых объектов генеральным планом предусматривается реконструкция большого зала филармонии, а также стадиона «Юность» и спортзала «Орленок» в парке им. Горького. Также в центре появятся две новых общеобразовательных школы, новые корпуса строительного колледжа и авиационного техникума, два медицинских центра. Повышение транспортной доступности городского центра планируется обеспечить благодаря развитию рельсового транспорта – городской электрички, пущенной по существующим железнодорожным путям вдоль берега Камы. Новые пассажирские станции предлагается разместить в районе Речного порта, Коммунального моста, улицы Сибирская. В перспективе планируется повысить плотность трамвайной сети: новые линии будут проложены по улицам Ленина, Сибирская, Куйбышева, Кирсанова, Окулова, Монастырская. Центр станет более доступным для жителей прилегающих районов.

К западу от городского центра в Дзержинском районе предусмотрено продолжение вектора приоритетного развития территорий, прилегающих к берегу Камы. Комплексному преобразованию подлежат крупнейшие промплощадки завода им. Дзержинского и деревообрабатывающего предприятия «Красный Октябрь». Это позволит сформировать современную многофункциональную жилую и общественно-деловую застройку на берегу реки в непосредственной близости от центральной части города. Появление новых качественных проектов редевелопмента территории в подобных локациях мы наблюдаем сегодня не только за рубежом, в Москве и Санкт-Петербурге, но и в сопоставимых с Пермью крупных региональных центрах, например, в Красноярске. Значительным потенциалом развития территории обладает неиспользуемая площадка бывшего грузового двора железнодорожной станции Пермь-2 на ул. Локомотивная в продолжение центральной ул. Ленина рядом с переездом под железной дорогой. По генеральному плану здесь появится многофункциональная спортивная арена на 10,5 тыс. мест и концертно-спортивный комплекс. Поблизости разместится краевая музыкальная школа и новая общеобразовательная школа. Неподалеку будет сооружена транспортная развязка с проколом через железную дорогу в продолжение улицы Ленина с реконструкцией улицы Татьяны Барамзиной и последующим удобным выходом на улицу Строителей и далее к Западному обходу Перми. Данная развязка будет также использована для продолжения трамвайной линии от района станции Пермь-2 в Дзержинский район по Парковому проспекту.

К юго-западу от городского центра в Индустриальном районе важная ось развития протянется вдоль железной дороги, где будет сформирован ряд новых торговых и деловых районов. Новую широтную трассу предусмотрено протянуть от улицы Стахановская до станции Пермь-2 к упомянутой ранее развязке, откуда можно будет поехать как в Центр города на ул. Ленина, так и в направлении ул. Строителей и Западного обхода, а также в сторону новых жилых районов на месте заводов им.

Дзержинского и «Красный Октябрь». Наиболее крупной зоной трансформации станут здесь промплощадки в районе предприятия Морион и бывшего лакокрасочного завода между шоссе Космонавтов, улицами Стахановская и Карпинского. Неподалеку откроются новый детский сад и школа. Железная дорога будет использована для работы городской электрички. На станции Пермь-2 предусмотрено строительство пассажирского транспортно-пересадочного узла. Новые остановки появятся на платформе 1436 км в районе пересечения с шоссе Космонавтов, а также у пересечения с улицами Стахановская и Советской Армии. Будут усилены основные транспортные магистрали района: шоссе Космонавтов и улица Карпинского. В продолжение последней будет сооружена дополнительная транспортная связь с городским Центром, включая мост через реку Данилиху, по которой можно будет попасть на улицу Пушкина в районе трансформируемой территории центрального рынка. На юго-западной окраине района редевелопменту также подлежит крупная промзона вдоль улицы Рязанская между микрорайонами Балатово и Нагорный. Там появится, в частности, крупный спортивный центр с залами для гимнастики и спортивной акробатики. Неподалеку откроется новая школа. На южной окраине района в самом начале ул. Карпинского возле парка Победы разместится городской зоопарк. На шоссе Космонавтов рядом с ТРК «Планета» откроется конгрессно-выставочный центр. Получит развитие ряд медицинских учреждений района. Дополнительные трамвайные линии в перспективе планируется проложить по ул. Карпинского, ул. Связева, ул. Рязанская для улучшения пассажирских связей внутри района и с городским центром.

К югу от городского центра в Свердловском районе планируется редевелопмент крупных коммунально-складских зон к южнее улицы Чкалова с запада и востока от Пермского моторостроительного завода. По соседству с предприятием продолжается развитие крупного жилого района по ул. Яблочкова, планируется разместить оздоровительный термальный комплекс с аквапарком неподалеку от автостанции «Южная», которая также подлежит реконструкции. Предусмотрено развитие социальной инфраструктуры района. Будет построена детская поликлиника, 2 медицинских центра. Под редевелопмент предусмотрена коммунально-складская зона в Загарье между Владимирским микрорайоном и долиной реки Егошихи. Транспортное сообщение этой территории будет обеспечено благодаря продолжению трамвайной линии от ул. Героев Хасана по ул. Краснополянская. Кроме того, предусмотрен редевелопмент промзоны в микрорайоне Крохалевка между ул. Солдатова и долиной реки Данилихи. Сама улица Солдатова, одна из основных артерий этой части города подлежит реконструкции с прокладкой трамвайной линии и переходом в ул. Гатауллина. Реконструкция участков улицы Куйбышева, начиная от улицы Ленина, позволит усилить транспортную связь Свердловского района с городским центром.

К востоку от городского центра в Мотовилихинском районе также предусматривается развитие территорий в непосредственной близости от берега Камы. Предлагается редевелопмент площадки водоканала рядом с железнодорожной станцией Пермь 1. Поблизости будут построены ледовая арена,

олимпийский бассейн, спорткомплекс университета водного транспорта, а также реконструирован корпус политехнического колледжа. Транспортное сообщение этой территории будет усилено благодаря строительству продолжения улицы Монастырская от Речного вокзала в Центре до района железнодорожной станции Мотовилиха с последующим выходом на улицу Соликамская и далее в направлении Орджоникидзевского района. На самой станции предусмотрено создание транспортно-пересадочного узла, рядом с ней появится индустриальный тематический парк. В структуре сложившейся застройки района появятся две новые общеобразовательные школы, корпус больницы и детская поликлиника. Среди значимых объектов притяжения на восточной окраине будет построен ледовый комплекс в микрорайоне Ива, на Лядовском тракте вблизи пересечения с Восточным обходом Перми предусмотрена реконструкция лыжно-биатлонного комплекса. Основной район новой жилой застройки также располагается в Мотовилихинском районе – в полях по обе стороны от улицы Уинской, выходящей на Восточный обход Перми. Здесь предусмотрены широкие возможности для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в формате greenfield. Помимо реконструкции Восточного обхода, развитие целого ряда транспортных магистралей поддержит формирование данного жилого района. Связь с Центром будет обеспечена благодаря реконструкции участков шоссе Революции с расширением перехода через Егошиху и выходом на улицу Уинская со строительством путепровода через реку Ива в районе развязки с улицей Старцева. По тому же маршруту от шоссе Революции далее по ул. Макаренко, ул. Уинская, ул. Юрша, ул. Гайдара будет проложена новая трамвайная линия. Дополнительные транспортные связи в этой части города будут обеспечены благодаря формированию ближнего восточного обхода в продолжение улицы Старцева с выходом на создаваемый проспект Октябрят и далее к улице Целинная в направлении Орджоникидзевского района. Это крупнейшая новая транспортная магистраль, предусмотренная генеральным планом.

В Орджоникидзевском районе на северо-восточной окраине Перми в районе Камской ГЭС значительных территориальных преобразований не предусматривается. Предусмотрены точечные меры по развитию социальной инфраструктуры. Появится новая школа на ул. Веденеева, детский сад, детская поликлиника и медицинский центр в микрорайоне Левшино. В обособленном микрорайоне Новые Ляды (административно относится к Свердловскому району) будет построена новая школа.

На Правом берегу выделяется несколько обособленных микрорайонов, где генеральным планом предусматриваются проекты по развитию территории и объектов инфраструктуры. В микрорайоне Гайва напротив Камской ГЭС будет построен новый бассейн. Напротив Мотовилихинских заводов получит развитие новый жилой микрорайон на месте бывшей воинской части по улице Ленская. Напротив городского центра в Камской долине будет сформирован крупный общественно-деловой подцентр по обе стороны от улицы Спешилова, которая соединяет Коммунальный мост с Западным обходом. Здесь планируется разместить новый кампус техникума, многопрофильную больницу, детский

реабилитационный центр, транспортно-пересадочный узел. В микрорайоне Акуловский за железнодорожным мостом планируется разместить школу и детский сад. В микрорайоне Водники у Западного обхода Перми на берегу реки рядом с Красавинским мостом предусматривается редевелопмент территории Верхнекамского судостроительного завода, далее по объездной трассе в районе съезда на ул. Калинина разместится многофункциональный комплекс с гостиницей и аквапарком. Чуть дальше к северу в микрорайоне Налимиха появится трасса для велосипедов и лыжероллеров. В микрорайоне Закамск планируется реконструировать ледовую арену и открыть детскую поликлинику. Транспортное сообщение Правого берега будет усилено благодаря развитию городской электрички от железнодорожного моста до Камской ГЭС с остановочными пунктами в районе ул. Докучаева, нового подцентра на ул. Спешилова, кампуса Политехнического университета, микрорайона Гайва.

Это лишь обобщенный обзор предусмотренных генеральным планом городских изменений, который позволит удержать в голове картину в целом. Акцент был сделан на селитебной застройке, с которой граждане постоянно сталкиваются в повседневной жизни. За рамками рассмотрения остался ряд специальных вопросов по развитию промплощадок, инженерной инфраструктуры и других объектов. С точки зрения развития территории генеральный план задает четкий вектор на повышение интенсивности сложившихся территорий, и в этом есть преемственность с ранее разработанным мастер-планом. В качестве компромисса с девелоперским сообществом предусмотрен ряд территорий для комплексной жилой застройки на окраинах, прежде всего, на востоке Мотовилихинского района по улице Уинской. Это значительные по площади территории, которые позволяют реализовать ряд крупных проектов по жилищному строительству в ближайшие годы. Но по сравнению с другими городами-миллионниками возможности для массовой застройки в полях в границах города Перми ограничены. В том числе и за счет подобного специально созданного дефицита предложения земельных участков девелоперам дается недвусмысленный сигнал к подготовке непростых проектов редевелопмента в интересных локациях заводов им. Дзержиского и «Красный Октябрь» на берегу Камы, которые должны будут сформировать новый облик города.

Генеральный план – основной документ, который определяет основные направления и параметры развития города. Генеральный план принимается публичной властью, что предполагает возможность граждан влиять на принимаемые градостроительные решения. Базово федеральный законодатель ожидает от генеральных планов ответы на два ключевых вопроса: «Что? и Где?». С практической точки зрения: какие территории будут предоставлены девелоперам под новую застройку (жилую, торговую, деловую, производственно-складскую), а где могут быть размещены инфраструктурные объекты, которые должны быть профинансированы за бюджетный счет в рамках ранее принятых и вновь формируемых государственных и муниципальных программ (речь, прежде всего, об объектах транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры). Специфика Пермского генерального плана: он пытается также ответить на вопросы «Как?» и

«Почему?». Как именно, при каких условиях может осуществляться развитие исторически сложившихся территорий? Почему под развитие выбраны одни территории, а другие оставлены без внимания. Решения генерального плана Перми основаны на параметрической модели развития территории. Освоение новых территорий четко увязано с планами создания транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Ограниченный масштаб преобразований и высокий уровень взаимоувязки градостроительных и инфраструктурных решений повышает шансы на реализацию предложенных проектов и высокий уровень качества городских изменений, в отличие от других крупных городов, предлагающих широкую палитру возможностей по развитию территории, не подкрепленных возможностями по развитию инфраструктуры. Представленный генеральный план Перми направляет поток инвестиций в развитие территории в целевом направлении не только за счет открытия территориальных возможностей, но и путем установления ограничений в тех районах, где развитие по инфраструктурным соображениям признано нежелательным. Ответственное отношение разработчиков генерального плана Перми к выбранному вектору стратегического развития городской территории, основанное на детальном анализе городской территории и мониторинге городских изменений является своего рода стандартом качества градостроительного планирования.

**Руководитель Аналитического
и проектного центра Urban Pro**



А. С. Холоднов