



Уважаемые коллеги, эксперты и журналисты! В первую очередь хочу сказать, что мы проводили данный проект по собственной инициативе. И он является логичным продолжением нашего прошлогоднего проекта «Рейтинг добросовестных застройщиков». Экспертиза генерального плана – это инициативное исследование, мы проводим его для лиц, принимающих градостроительные решения, для застройщиков и для жителей города Перми. В первую очередь еще раз выражаю слова благодарности экспертам за то, что поделились своим мнением со СВОИми, и журналистам за то, что пришли осветить столь значимую для города Перми тему. Итак, переходим без лишних слов к методике и результатам исследования.



СВОИ

Экспертиза Генерального плана Перми

Цель исследования: создание объективной картины представлений экспертного сообщества и горожан о приоритетах в развитии Перми для формирования комфортной городской среды.



Основные этапы исследования:

1 этап

- Экспертный опрос в формате личного глубинного интервью

2 этап

- Массовый уличный опрос жителей города

Главной нашей целью было набрать эмпирический материал и составить из пазлов цельную картину того, каким видится будущее города Перми через призму уже существующего документа – Генерального плана, в силу того, что генплан обозначается как демократичный градостроительный документ, разработка которого ведется при широком общественном сопровождении. Да и сами разработчики в ходе интервью неоднократно утверждали, что генплан – это не догма. Мы подошли к экспертизе с двух разных сторон – массовой и экспертной. Взгляды экспертов и горожан иногда совпадают, а иногда полностью противоположны. На следующих слайдах мы представим Вам взгляд на будущее Перми и генплана именно с этих двух точек зрения. И мы рассчитываем, что это будет интересно, познавательно и натолкнет на определенные мысли и решения.



Для того чтобы доказать легитимность озвучиваемых данных, немного о методике. Полностью с ней можно ознакомиться на нашем сайте. И как положено до начала каждого этапа мы информировали и размещали инструменты (анкеты), методику публично как на сайте, так и в социальных сетях и СМИ. Для экспертного опроса были отобраны наиболее посвященные в тему эксперты из 8 профессиональных групп. В итоге по единству мнений (высказывали схожие точки зрения) оказались три группы – разработчики генплана, участники рынка и архитекторы. Отчасти эти три группы находятся в своих мнениях по разные стороны условных баррикад. Тяжелее всего последним – архитекторы балансируют между требованиями нормативов, желаниями застройщиков и полетом мысли. После проведения экспертного опроса на основе пожеланий экспертов была составлена анкета для изучения мнения населения. Мы опросили 1010 человек, статистическая погрешность не превышает 3,1% при доверительном интервале 90-95%.



В первую очередь определимся, что у нас есть. Есть город Пермь со своими достоинствами - парками, скверами и работающим общественным транспортом, и недостатками – низким уровнем благоустройства и большой протяженностью города. Относительно последнего и горожанам и экспертам задавался вопрос о границах города Перми. Эксперты в большинстве случаев единодушны – не стоит расплываться и расширять и без того третий по величине город в Европе. Нужно строить компактно. Но идею города на одном берегу разделяют далеко не все, а вернее по большей части только разработчики генплана. Компромиссной и устраивающей практически всех экспертов является **идея по развитию не одного, а нескольких центров в г.Перми**. При этом если среди экспертов только один из 20-ти высказал оригинальное мнение, что нужно расширять границы города Перми и стать первым по размерам городом в Европе, то среди горожан с ним солидарны 42% опрошенных! И только 6% жителей Перми считают, что необходимо сузить границы города и сделать застройку более компактной. Каждый второй считает, что нужно сохранить существующие границы и развиваться в их пределах. Возможно широта русской души, наша ментальность и перекрыла рациональность.



Вопрос этажности имел максимальный эмоциональный накал в экспертной среде. И, прежде чем перейти к аргументации той или иной точки зрения, выясним сначала, чего же хотят жители города. И, как мы видим, и здесь мнение разделилось. Но большинство опрошенных пермяков, а точнее почти 40%, хотят видеть Пермь с высотной застройкой, при этом 12% в этой группе против строительства высоток в историческом центре города, что, забегая вперед, соотносится с компромиссным вариантом у экспертов. За дома 4-6 этажей (в анкете мы их слово малоэтажные убрали) выступает каждый четвертый житель. Дом в 4-6 этажей как оказалось комфортен далеко не для всех - 41% не согласились с утверждением комфортности. Мы солидарны с одним из экспертов-разработчиков, что здесь отчасти влияние некомфортности наших хрущевок. Люди пока не видели нормального предложение на строительном рынке из 4-6 этажных домов.



Наибольшей популярностью среди опрошенных пермяков пользуются 3 и 4 этажи: хотели бы жить именно на такой высоте около 30% сторонников многоэтажек и почти половина респондентов, предпочитающих малоэтажные дома. В целом указанные этажи являются привлекательными более чем для трети респондентов. Серединка более популярна и мы полагаем быстрее расходится, а вот первый этаж в центре наверное сразу при любой этажности как в Европе стоит отдавать под коммерцию или сферу услуг. Поскольку популярность 1-2 этажа не превышает 6%. Также как не высока доля желающих жить на этаж ниже Карлсона. Мы полагаем здесь влияет засевший в советском человеке страх сломанного лифта и протекающий крыши.



Мнения экспертов в отношении необходимости введения ограничений по высотности зданий разделились на две противоположные позиции и третий, компромиссный, вариант. Сторонники **введения ограничений** свидетельствуют о необходимости формирования единых принципов взаимодействия участников строительного рынка и создания разнообразия на рынке жилой недвижимости. К числу аргументов данной точки зрения относится также высокий уровень комфорта, который может обеспечить малоэтажное жилье своим потребителям. **Противниками введения ограничения** являются преимущественно руководители СРО, архитекторы и застройщики. При этом основной аргумент противников ограничения высотности является дороговизна строительства малоэтажного жилья, а следовательно его меньшая доступность для основной части населения. В то же время большинство экспертов или сразу или по ходу дискуссии сходятся во мнении о **необходимости введения ограничений избирательно**, в некоторых территориях – где высотки не уместны - в историческом центре города, дабы не уродовать его облик, в районах с уже сложившейся этажностью, а также в местах с проблемной геологией. Этот срединный вариант, и он разделяется на данный момент большинством экспертов.



Вопрос который волновал всех экспертов – это где хотят жить пермяки. Как оказалось для большинства опрошенных пермяков более комфортно проживать не в Центре, а в спальных или окраинных районах. Как сказал Денис Галицкий – поближе к природе где птички поют. Кроме того мы респондентам показали карту Перми и попросили их выбрать те микрорайоны, которые им нравятся для проживания. Территории, расположенные на левом берегу более чем в два раза чаще, нежели на правом. К территориям, наиболее благоприятным для проживания опрошенные жители отнесли центр города, а также классические спальные районы как Парковый, Садовый, Балатово, Акулова+Пролетарка.

А вот представление о комфортном жилье нас удивило. Каждый второй жители Перми мечтает о своем доме, о коттедже. Тогда как многоэтажные и 4-6 этажные дома, построенные по периметру, выбрали бы для себя вдвое меньше опрошенных горожан. Причем эксперты-разработчики были правы – интерес к домам 4-6 этажным есть и не малый – 23%. То есть периметральные кварталы имеют право на существование как альтернатива уже имеющемуся предложению на рынке жилья города. Однако среди экспертов высказывается мнение о возможном возникновении сложностей с уборкой территории внутри периметра, а также психологическим дискомфортом от проживания в дворах-колодцах и в непосредственной близости от соседских окон. Поэтому высотки пока более популярны – 27%.



Формирование комфортной городской среды невозможно без создания объектов инфраструктуры. Максимальную потребность среди объектов инфраструктуры опрошенные пермяки выразили в отношении **детских садов**: их нехватку отмечают около половины опрошенных. Особенно остро проблема детских садов стоит в Орджоникидзевском (59,4%) и Кировском (52,4%) районах города. И разработчики правы – в центре проблем с детскими садами меньше, но есть 25,5%. Потребность в **кинотеатрах** выразили в большей степени потерявшие «Рубин» жители Кировского (60,1%) района. В два раза менее актуальна эта проблема в Мотовилихе (28,6%).

Потребность в **спортивных сооружениях и стадионах** отмечается преимущественно жителями Орджоникидзевского (49,2%), Мотовилихинского (40,2%) и Свердловского (27,1%) районов Перми.

Нехватку **детских игровых площадок** фиксируют респонденты проживающие в Орджоникидзевском (49,2%), Кировском (52,4%) и Индустриальном (57,1%) районах.

Недостаток **парков и скверов** отмечают жители Дзержинского (39,9%), Ленинского (37,3%), Свердловского (36,9%) и Индустриального (34,3%) районов .

Жители Дзержинского района также отметили потребность в **больницах, поликлиниках** (45,8%). Респонденты, проживающие в Ленинском районе выразили потребность в **магазинах бытовых товаров** (31,4%), которые располагают свои сетевые магазины в основном в ТРК, которые расположены в спальниках.



В качестве основных способов развития транспортной инфраструктуры Перми предложено пять вариантов решений. Развитие общественного транспорта, велосипедов, ограничение на въезд в центр как во многих городах Европы, строительство новых дорог и развязок, надземных и подземных пешеходных переходов; регуляция транспортного потока. А теперь посмотрим как отреагировали на это жители.



Как оказалось 31% опрошенных пермяков поддерживают идею ограничения движения машин в центре. 36% респондентов считают, движение автомобилей в центре необходимо ограничить частично, лишь в определенных местах. Против ограничений выступают четверть опрошенных жителей города, а среди автомобилистов таких 33%.

Здесь важно учесть, что владельцами автомобилей являются около половины пермских семей, 7% из них имеют несколько автомобилей в семье. Другая половина соответственно не являются автовладельцами. Отношение жителей города к ограничению использования личного автотранспорта в центре города в зависимости от наличия автомобиля различно. Так, если среди автовладельцев за полное или частичное ограничение движения личного автотранспорта выступают 59,9%, то среди тех кто не имеет автомобиля эта доля составила 73%.

В территориальном разрезе максимального значения доля респондентов, поддерживающих ограничения зафиксирована среди жителей близких к центру Свердловского (42,4%) и Индустриального (41,1%) районов города. Не одобряют идею ввода ограничений большей частью жители Кировского (33,6%) района Перми. Иными словами – народ к ограничениям готов, но бунты возможны в среде автомобилистов. Важно предложить альтернативу, которая будет воспринята положительно. Посмотрим готовы ли люди отказаться от автомобиля.



Несмотря на то, что два из трех автовладельцев одобряют полное или частичное ограничение использования личного автотранспорта в центре города, НО при этом же почти столько же – 63% не готовы отказаться от личного автомобиля в пользу общественного транспорта в центральной части города. И все-таки около восьмой части автомобилистов готовы отказаться от своей машины, если общественный транспорт станет более комфортным и его будет больше. Десятая часть респондентов, имеющих автомобиль, готовы пересесть на общественный транспорт, если схема движения общественного транспорта будет более удобной. А вот снижение стоимости проезда в общественном транспорте не будет для автовладельцев значимым стимулом. С большей вероятностью могут пойти на то, чтобы отказаться от использования автомобиля в центре города, женщины, нежели мужчины, представители старших возрастных групп. Но самое печальное, что новые поколения, а именно молодежь меньше всего желают пересесть из авто в трамвай. Не представляют жизнь без машины жители удаленного Кировского (93,3%) района города. Более лояльны в отношении ограничений жители центрального Ленинского района, у которых и так все рядом.



Проблема парковок в городе, может быть решена, по мнению представителей экспертного сообщества, посредством проведения политики кнута и пряника:

Пряник - организация перехватывающих парковок, строительство многоуровневых парковок, снижение стоимости и аренда парковочных мест в жилых домах.

И кнутом – запрет бесплатных, увеличение стоимости на платных парковках в центре, увеличение штрафов за парковку к неположенному месту.

Мнение горожан в отношении платных парковок в центре Перми разделились. Треть из них, считают, что количество парковок менять не нужно. Чуть более четверти респондентов отмечают, что парковок недостаточно и необходима организация дополнительных платных парковок. За сокращение парковок в центре города выступают 18% опрошенных пермяков. Идею полного запрета парковок одобряют 13,3% респондентов. Запрет на парковки в центре города поддерживают преимущественно горожане, не имеющие личного автотранспорта в семье (16,4% против 9,6% среди автовладельцев). Владельцы автомобилей в свою очередь большей частью говорят о нехватке парковок в центре города.



В Пермском районе уже была опробована и одобрена населением система по самообложению. В силу того, что эксперты знакомые с реальными возможностями бюджета города говорили о недостатке денег мы решили выяснить насколько готовы пермяки выплачивать **дополнительный налоговый платеж**, средства которого в полном объеме пойдут на решение конкретной проблемы (например, ремонт дороги, строительство нового моста и т.д.), в той или иной мере выразили около четверти пермяков (23,8%). В основном это молодые жители города с высшим образованием, с высоким уровнем дохода, имеющие автомобиль. **Отказались от внесения налога** три из четверых жителей города. И чаще всего это лица с низким уровнем образования и доходов, старше 60 лет, жители Кировского района. Основной причиной отказа является отсутствие денежных средств на подобный налог: у кого-то маленькая пенсия (13,6%), кто-то неплатежеспособен (12,2%), кто-то ссылается на наличие других налогов (9,4%) и обязательных платежей (6,9%). Назвалась также причина, связанная с **недоверием государству**: «неизвестно куда уйдут эти деньги» (6,8%). Поэтому особо рассчитывать на добровольные пожертвования со стороны населения, в том числе на новый третий мост, не приходится.



Вопрос строить или не строить третий мост по сути не возникал в среде экспертов. Строить конечно надо, вопрос только когда и на какие деньги его возводить. Исходя из выводов предыдущего слайда (горожане не хотят раскошелиться), возможно вариант возведения уже непервого в стране платного моста. Главная причина – это плохое состояние действующего коммунального моста и необходимость его ремонта.

Представители экспертного сообщества указали нам 4 возможных варианта строительства нового коммунального моста через Каму, а опрошенные горожане оценили актуальность каждого из вариантов:

- 1- От створа улицы Сибирской до Верхней Курьи = 13%
- 2 - От улицы Крисанова в районе «Телты» до пересечения с улицей Борцов Революции= 15,8%
- 3- От кольца у Перми II мимо площади Дзержинского до пересечения с Борцов Революции = 16,3%
- 4- Из Мотовилихинского района до Верхней Курьи = 38%

Последний вариант больше устраивает 62% жителей Мотовилихинского и 56% жителей Орджоникидзевского районов.

Стоит отметить, что эксперты указывают на необходимость продолжения эксплуатации существующего моста даже в случае появления нового сооружения, до тех пор, пока это безопасно.

12% жителей города считает, что новый мост не нужен. Не видят необходимости в строительстве нового моста преимущественно жители Кировского (29,4%) и Индустриального (21,7%) районов, т.е. тех районов, где ближайшей возможностью соединения двух берегов является недозагруженный «Красавинский» мост.



В вопросе оценки адекватности тарифов на присоединение вновь строящихся домов к коммунальным сетям эксперты были практически единодушно возмущены, назвав сложившиеся в городе тарифы необоснованно завышенными, в том числе в сравнении с соседями. Причины этого эксперты видят в недобросовестном ценообразовании сетевиками, завышенных нормативах ресурсопотребления и пробелах в законах.

А вот по вопросу решения проблемы завышенных тарифов мнения экспертов разделились: если застройщики напрямую заинтересованы в снижении тарифов на присоединение и однозначно высказываются за снижение тарифов (**пути снижения см. на слайде**), то представители органов власти предложили разработать дифференцированную сетку тарифов для стимулирования проявлений социальной ответственности строительного бизнеса. Т.е. если застройщик получает низкую тарифную ставку, то в нагрузку к ней он обязуется построить детский сад, школу, спорткомплекс и т.д.



Один из возможных путей «борьбы» с завышенными тарифами на присоединение к сетям – это создание автономных сетей для отдельных микрорайонов г.Перми. Более того, эксперты-застройщики сообщили, что в том или ином виде уже реализуют эту систему на практике либо планируют реализовать в ближайшее время, т.к. это позволяет создать конкуренцию сетевым компаниям-монополистам, снижает затраты на подключение, облегчает обслуживание сетей.

В то же время внедрение автономных сетей имеет ряд ограничений, как то: финансовые затраты по созданию подобных сетей, бюрократические барьеры и вопросы контроля качества предоставляемых услуг (в первую очередь, качества воды), рост тарифов центральных сетей в связи со снижением количества пользователей, а также консервативность строительной отрасли в целом. По мнению экспертов, автономные сети имеют право быть в качестве альтернативы, и наиболее применимы в отдаленных микрорайонах.



Олег Чиркунов в ранге губернатора Пермского края заявил, что в Перми ежегодно должно вводиться в эксплуатацию 1 млн. кв. м жилья, однако по единодушной оценке всех экспертов эта цифра серьезно завышена – реальная потребность составляет 500 – 700 тыс. кв. м в год. В действительности же в настоящее время строится 400 тыс. кв. м в год. Объемы строительства в крае не растут. Чтобы строить и продавать больше надо низкую покупательскую способность пермяков как в соседних регионах активно стимулировать жилищными программами. Снимать барьеры, возникающие перед застройщиками подготавливая участки застройки заранее. Недостаток участков для застройки снимать через ликвидацию ветхого жилья и гаражей. Закрывать пробелы в законодательстве. Обновлять устаревшие СНиПы и другие нормативы. И не помешало бы немного протекционизма в отношении местных застройщиков, как в соседних национальных республиках несколько не стесняясь защищают местного строителя.



Эксперты отмечали, что для дальнейшего развития Перми важным является выделить значимые характеристики города, которые необходимо поддерживать и на которые следует опираться в последующем при градостроительном проектировании и градостроительном планировании. С целью выделения таких основ жителям Перми были заданы вопросы: «Что Вам нравится в Перми?» и «Что Вам не нравится в Перми?» Среди раздражающих факторов горожане в первую очередь отмечали грязь, качество дорог и объекты современного искусства (вчера например в очередной раз вандалы попытались поджечь букву П). Однако положительных моментов было названо в целом больше, нежели отрицательных. Пермляки гордятся городским озеленением и городскими парками и скверами, театрами, окружающей природой. Поэтому важным представляется сохранить и поддержать облик зеленого цветущего города, с богатыми культурными традициями (театры, балетная школа), решая злободневные для Перми проблемы чистоты улиц и состояния дорог.



В отношении к Генплану респонденты разделились практически поровну: 43% одобряющих против 48% выражающих противоположную точку зрения. При этом негативное отношение к плану развития города выражают преимущественно продвинутые пермяки - представители высокодоходных групп и владельцы автомобилей, а также жители Орджоникидзевского и Дзержинского районов. На самом деле картина удручающая. По мнению подавляющего большинства экспертов – ГенПлан нужно сохранить, отменять его нельзя. Спор только о внесении корректировок по сути по двум уже освещенным вопросам. Но из-за чрезмерного перегрева у главного градостроительного документа уже подпорчен имидж. Но есть возможность очищения имиджа через оправдание ожиданий горожан. А от ГенПлана жители города ожидают решение проблемы ветхого жилья, строительство дополнительных объектов социального значения, внешнее преобразование города и сокращение количества пробок.



Оценивая Генеральный план Перми, эксперты выделили как положительные стороны, так и недостатки данного документа. Критику Генплана высказывали в основном застройщики и архитекторы-не разработчики Генплана. Претензии со стороны специалистов связаны, прежде всего, с ограничением этажности строительства, а также несоответствием новой градостроительной политики интересам инвесторов, высокой вероятностью появления заброшенных территорий на окраинах и транспортных проблем в наиболее оживленных местах.

Среди достоинств выделяются такие характеристики как цельность и сбалансированность, подробная проработанность отдельных положений, учет ресурсов, которыми располагает город, а также внимание к реконструкции территорий и обновлению старых кварталов.

На этом мы завершаем экспертизу Генплана. Подробнее со всеми материалами можно будет ознакомиться у нас на сайте. Эксперты и информационные партнеры получают или уже получили все материалы к себе на личную почту. Должны прийти презентация с текстом доклада, и два отчета - по опросу экспертов и по опросу населения.

Наши информационные партнеры

BUSINESS CLASS

**Новый
компаньон**

ФедералПресс
Российское информационное агентство

NEWS

59.ru

Пермь ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПРОЕКТ
НЕ СЕКРЕТНО

ТЕКСТ

П Е Р М С К И Й www.nesekretno.ru | www.permoboz.ru
ОБОЗРЕВАТЕЛЬ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНАЯ ДЕЛОВАЯ ГАЗЕТА

PRO PERM.RU

В заключение, позвольте сказать спасибо нашим информационным спонсорам. Нашим добрым друзьям – деловым еженедельникам «Новый компаньон», «Бизнес-Класс» и «Пермский обозреватель». Информационному агентству «ФедералПресс». И конечно самым быстрым СМИ. Интернет-порталам – 59.ru, properm.ru, НеСекретно. И новостным сайтам – Текст и НьюзПерм.

НАШИ КОНТАКТЫ:

Адрес Агентства «СВОИ»:

614000, г. Пермь, ул. Куйбышева, 4, оф. 420-421, 424,
426

Тел.: **+7 (342) 293-33-21**
+7 (342) 237-58-04

Если у Вас есть вопросы,
интересные предложения и
проекты – обращайтесь, будем
рады сотрудничать с Вами!



СВОИ

www.svoi.org
svoi.org@bk.ru