



Кейс ИЖС поселка Резиденция XV

Построй свой успешный загородный проект на нашем опыте. От концепции до финансов.

[Узнать больше](#)

Звать юристов и психологов. Как в Барнауле предлагают построить Обской бульвар



Юлия Абрамкина
Недвижимость, 7:33, 08.12.2023



Частный сектор в районе Обского бульвара
Фото: Виталий Барабаш



Строители вновь вернулись к идее Обского бульвара на месте частного сектора. Ведь это центр города с перспективой выхода к реке и сооружением настоящей набережной

В Барнауле хотят перестроить частный сектор в центре города в новый микрорайон с выходом к Оби. Организовать масштабный проект можно за счет комплексного развития территории, уверена Зинаида Герасимович, гендиректор СРО "Алтайские строители". Она привела в пример кемеровский опыт: там частный сектор успешно сносят под новостройки. Но, похоже, в Барнауле без "новогоднего колдовства" не обойтись.

Вопрос обсуждался на круглом столе "Обмен опытом как инструмент развития", который Союз строителей Алтайского края провел 6 декабря в ИД "Алтапресс".

Комплексное развитие территории (КРТ) предлагает Градостроительный кодекс для застройки свободных участков или смены ветхого жилья на новое. Сети, дома, социальбыт и дороги строятся одновременно. Пустые территории "продает" ДОМ.РФ. Ранее застроенные – правительство региона и/или муниципалитет. Они формируют участок, план застройки и даже могут провести сети. Основную работу берет на себя девелопер, выиграв аукцион на КРТ. Он может воспользоваться специальными кредитами от ДОМ.РФ.

Подарите Барнаулу на Новый год

"Хочу высказать новогоднее пожелание: давайте утвердим КРТ в рамках [Обского бульвара](#) и сделаем подарок Барнаулу. Это будет масштабный, амбициозный проект", – подчеркнула Зинаида Герасимович перспективу застройки высотками частного сектора в центре города. Но пока это только идея с серьезными препятствиями для реализации.



ТИНЬКОФФ

25 ГБ и 1200 минут в 2 раза дешевле!

Реклама

ТИНЬКОФФ

Платите за связь в 2 раза меньше

С симкой Тинькофф Мобайл

Получите 25 ГБ и 1200 минут в 2 раза дешевле в новом тарифе

ОД Тинькофф Мобайл. Помощь экспертов в отделе клиентов: mobile.tinkoff.ru

Тариф 190: предоплата 400 руб. Тинькофф Банк, 1+

Лента новостей

- 10:06 В Воронеже тело 17-летней девушки нашли в сумке возле мусорных баков
- 9:54 Испытано на себе. Каково это – купаться на Крещение в проруби на Оби
- 9:38 В Киргизии произошло мощное землетрясение на границе с Китаем

СТАТУС

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ТВОЙ НОВЫЙ СТАТУС

ул. Интернациональная, 130

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА»

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ, НАШ ДОМ.РФ

- 9:23 Житель Новоалтайска убил сожительницу и месяц прятал ее тело в подполе
- 9:07 В Алтайском крае объединят два педагогических вуза
- 8:52 В Барнауле за 9 млн руб продают Land Cruiser Prado в максимальной комплектации
- 8:33 Жители дома на проспекте Ленина обеспокоены трещиной на фасаде
- 8:19 Солнечная активность накроет Землю. Что известно о магнитной буре 23 января
- 8:04 Бренд New Balance одолел в суде алтайского бизнесмена и добился компенсации
- 7:53 Азарт и скорость: как в Барнауле прошли соревнования по зимнему картингу. Фото
- 7:38 Алтайский бизнес-омбудсмен объяснил, что будет с идеей продлить продажу алкоголя
- 7:27 Проект на миллиард в Барнауле собираются строить еще одну "суперполиклинику"
- 7:15 Жительница снесенного дома в Барнауле судится за альтернативное жилье
- 7:02 Бывшая военная часть под Барнаулом досталась на торгах известной бизнес-семье
- 6:49 В Барнауле продают квартиру с тремя балконами в доме повышенной комфортности
- 6:36 Что съесть на счастье на Григория Летоуказателя. Народные приметы 23 января
- 6:24 Смог, туман и небольшой мороз

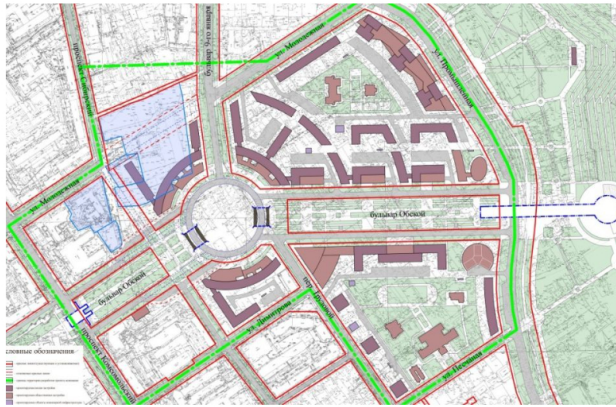


Зинаида Герасимович, исполнительный директор СРО "Алтайские строители"
фото: Олег Укладов

Проект Обского бульвара внесен в несколько генпланов Барнаула и даже частично построен. Он берет начало от пл. Сахарова, далее проходит через площадь Советов, затем по ул. Шевченко и ул. Крупской до пер. Трудового, затем по диагонали спускается к Оби в районе ул. Папанинцев. Начиная от Музыкального театра, территория застроена преимущественно частными домами. На их месте должны быть многофункциональные здания, небоскребы и сопутствующая инфраструктура.

Так, в [Правилах землепользования и застройки](#) Барнаула Обской бульвар на данный момент не отнесен к зоне КРТ. Но смена "старого на новое" все равно идет за счет выкупа частного сектора. Беда лишь в том, что при таком формате расселять дома под школы девелоперы не будут. 2 га при стоимости сотки **3-5 млн рублей** будут "золотыми" для частной компании, без перспективы получить прибыль.

Кроме того, Градостроительный кодекс запрещает отдавать под КРТ территорию частных и блокированных домов. Исключением могут быть участки с аварийными объектами или отобранные по критериям, установленным регионом. Например, по высокому уровню износа, ненадлежащему техсостоянию или отсутствию систем инженерно-технического обеспечения.



Планировка Обского бульвара
фото: Сергей Черепанов

Решение нашли в Кемеровской области. Там в оборот вводится 540 га под 3,5 млн новых "квадратов" жилья и всего, что нужно людям. Причем одна из территорий расположена в центре Кемерова.

"У них вопросом комплексного развития занимается архитектурное управление при правительстве, – рассказала Зинаида Герасимович. <...> Для решения задач по транспортной и коммунальной инфраструктуре правительство региона организовало работу с населением с привлечением юристов и психологов. Исходя из этого, они на сегодня решили вопрос по 700 домовладениям о заключении соглашений с жителями. <...> Поражают объемы переселения из частного сектора".

То есть власти Кемеровской области договаривались с владельцами частных домов о выкупе земли "полюбовно", а потом включили их в КРТ, пояснил "Толку" председатель регионального Союза строителей Александр Мишустин.

Готовы вкладываться

Обской бульвар закладывался многими генеральными планами развития Барнаула. Несколько лет назад для территории подготовили проект планировки с расположением жилых и общественных зданий. Сейчас он неактуальный, говорит Александр Мишустин.

"Строители готовы взять на себя разработку нового проекта планировки. Подобная работа уже ведется, когда компания выкупает участки в застроенной части города". Он привел в пример "Алгоритм". Чтобы посадить новые дома на месте частного сектора напротив ТРЦ "Галактика", он заказал и защитил проект планировки.



07 апреля, 6:01

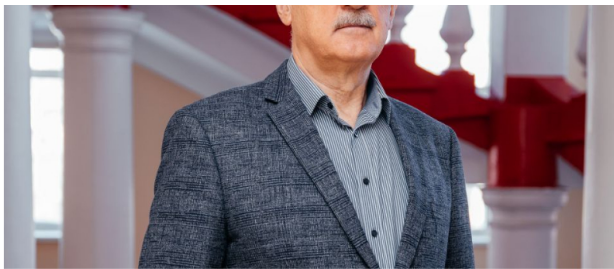
Новый проект застройки Обского бульвара хотят разработать в Барнауле

В строительно-архитектурном сообществе предлагают вновь пересмотреть проект застройки Обского бульвара. Не исключено, что он будет реализован в ближайшие годы

"Самое главное, чтобы строителям помогли решить вопрос инженерной и транспортной инфраструктуры. И для этого тоже есть инструмент", – подчеркнула Зинаида Герасимович возможность появления Обского бульвара.



- какая погода будет в Алтайском крае 23 января
- 6:13 Барнаулский ТРЦ меняет магазины одежды на рестораны и кафе
- 6:01 Удар по дорогам, сосудам и трубам. На что влияют скачки температуры на Алтае
- 23:14 Астролог Глоба предсказала успех в ближайшее время двум знакам зодиака
- 22:28 Суд взыскал с Киркорова около 8 млн рублей налогового долга
- 21:33 Блогера Елену Блиновскую отправили в СИЗО до 26 апреля
- 21:23 На Алтае прошли обыски у адептов запрещенной оккультной секты
- 20:46 Студент из Барнаула разрабатывает уникальный прибор для гидрологов
- 20:17 Сибирячка бросила троих маленьких детей одних в квартире
- 19:51 В подвале барнаульской пятиэтажки прорвало канализацию
- 19:35 Жителя Славгорода подозревают в занятии высшего криминального поста
- 19:19 Виктор Томенко попросил отчитываться ему о ситуации с мерзнущим Славгородом
- 19:04 Осужденный за контрабанду мака житель Алтайского края вернулся с СВО
- 18:47 СК потребовал отправить автора "Марафона желаний" Блиновскую под стражу
- 18:33 В Барнауле готовят к выходу на маршруты 41 новый большой автобус
- 18:18 Выживших при крушении самолета в Афганистане россияне доставили в Кабул
- 18:03 В Барнауле автомобиль вылетел на оживленный тротуар
- 17:49 На Украине умер брат сооснователя театра "Квартет И" актер Евгений Хаит
- 17:34 Известный барнаулский фотограф привез из экспедиции 14 тысяч снимков
- 17:30 59% сибиряков поддерживают параллельный импорт автомобилей
- 17:23 В сибирской школе учительница оскорбила и пообещала убить ученика
- 17:11 Синоптики дали предварительный прогноз погоды на февраль в Алтайском крае
- 16:58 Бийские перевозчики хотят поднять стоимость проезда до 35 рублей



Александр Мишустин
Фото: Антон Губанов

Мишустин добавляет, что от чиновников ждут включения в процесс планирования. Чтобы они, например, вышли с инициативой направить инфраструктурный кредит на инженерную или заключили договоры концессии на строительство сетей.

"Мы ждем, что когда будет готов проект планировки Обского бульвара, администрация города возьмет на себя нанесение красных линий. То есть формирование коридоров для дорог и инженерных сетей. А также зарезервирует землю под эти нужды, чтобы там ничего не строилось", – добавляет Мишустин.

Узнать, что думают по этому поводу в администрации города, не удалось. Приглашенный на встречу вице-мэр Андрей Федоров не смог прийти. Ранее в ответе на запрос "Толка" о реализации проектов КРТ в городском комитете по строительству сообщили, что [готовят к торгам территорию Потока](#). Там можно построить 196 тыс. кв. метров жилья, школу и детсад.



07 декабря, 6:01

В мэрии Барнаула рассказали, когда "продадут" Поток под комплексную застройку

Больше 10 многоэтажных домов можно будет построить в новом микрорайоне Поток в Барнауле. Землю выставят на аукцион в 2024 году

"Реализация проектов КРТ требует подготовки крайне важных документов, которые должны быть результатом детальной предварительной градостроительной и пространственно-экономической проработки, содержать в себе максимально широкий объем информации о территории, особенностях ее использования и ограничениях такого использования", – подчеркнули в комитете.

"Это капля в море – застройка Потока, – прокомментировал "Толку" Юрий Гатилов, руководитель компании "Жилищная инициатива". – Барнаулу нужны более крупные, амбициозные проекты".

КРТ нужно в два раза больше

Присутствовавший на круглом столе Игорь Спивак, краевой замминистра по строительству, подтвердил, что в регионе есть проблема дефицита земли под застройку:

"Особенно в Барнауле, который дает порядка 70% от общей доли ввода жилья. Мы этой проблемой, как и все строительные организации, озадачены и делаем все, чтобы ее разрешить".



Игорь Спивак
Фото: Виталий Барабаш

В связи с этим, по его словам, самый перспективный механизм пополнения запасов земли под строительство – КРТ. В оборот уже вовлечено 96 га, на которых возможно разместить порядка 1,5 млн кв. метров жилья. Речь идет о территории в районе ул. Просторной и Павловского тракта, которая находится в аренде у компании "Алгоритм" до 2037 года.

"Но тем не менее задел этот должен быть гораздо больше – практически в два раза для нормального стабильного процесса строительства, – подчеркивает Спивак. – <...>

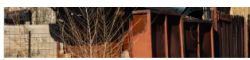


Все необходимые нормативные-правовые документы приняты, в том числе в части комплексного развития территории".


Одна из них очень существенная для перспективы развития города – это Северо-Западный планировочный район (поля от ул. Просторной и Павловского тракта. – Прим. ред.). Здесь есть 917 тыс. га, принадлежащие ДОМ.РФ. Из них 470 га предназначены для жилищного строительства. Это практически десятилетняя перспектива развития города. Но, признает Спивак, у участка есть колоссальная проблема:

"Мы все хорошо знаем, что та часть города Барнаула практически заперта в части обеспечения транспортного обслуживания. Поэтому только при строительстве дорог и соцкультбыта разовьется жилищное строительство".

"Каждый проект КРТ индивидуальный. Со своими характеристиками, подходами и организацией. Где-то правительства регионов берут на себя решение вопроса и утверждение технико-экономических показателей, которые нужны в рамках анализа городской территории. Где-то бизнес предлагает свои решения. Каждый регион выбирает свой путь", – резюмировала Зинаида Герасимович, предлагая власти, строителям и горожанам думать и действовать сообща.



06 апреля, 7:02
В ожидании небоскребов. Как живет частный сектор барнаульского Обского бульвара
К 300-летию в Барнауле хотят воплотить в жизнь проект Обского бульвара. Здесь могут появиться небоскребы, как в Москва-Сити, и еще один выход к реке с набережной



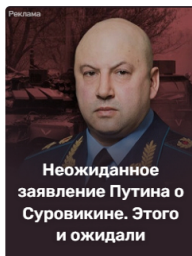
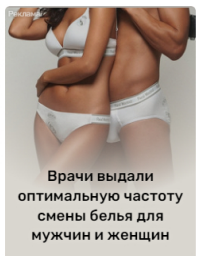

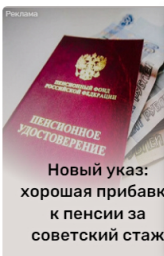
10 мая, 6:39
Начало большой стройки. Как в Барнауле зарождается новая часть Обского бульвара
В Барнауле за театром музкомедии разворачивается большая стройка. Здесь уже анонсировали две очереди нового жилого комплекса. С них начинается застройка современной части Обского бульвара

#Барнаул #инвестиции #КРТ ...

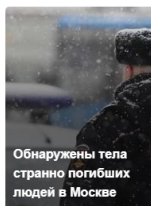
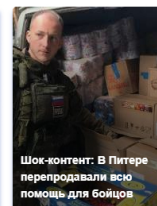
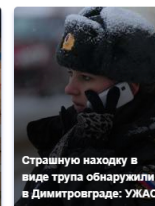
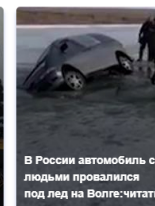

Читать [tolknews.ru](#) в [Новости](#) [Дзен](#)

Новости партнеров

ADWILE

 <p>Неожиданное заявление Путина о Суворикине. Этого и ожидали</p>	 <p>Врачи выдали оптимальную частоту смены белья для мужчин и женщин</p>	 <p>Новая перестройка экономики. Чего ждать от следующих 6 лет</p>	 <p>Новый указ: хорошая прибавка к пенсии за советский стаж</p>
--	--	--	--


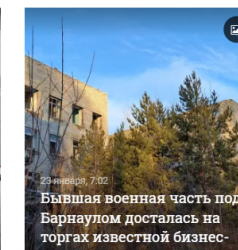
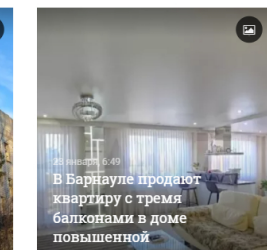
Новости партнеров

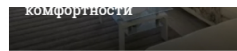
 <p>Обнаружены тела странно погибших людей в Москве</p>	 <p>Шок-контент: В Питере перепродавали всю помощь для бойцов</p>	 <p>Страшную находку в виде трупа обнаружили в Дмитровграде: УЖАС</p>	 <p>В России автомобиль с людьми провалился под лед на Волге: читать</p>	 <p>Таможенники РФ в посылке флейт человеческой кожи</p>
---	---	---	--	---



Комментарии для сайта [Cackle](#)

Читайте также

 <p>23 апреля, 7:02 Проект на миллиард. В Барнауле собираются строить еще одну</p>	 <p>23 апреля, 7:02 Бывшая военная часть под Барнаулом досталась на торгах известной бизнес-</p>	 <p>23 апреля, 6:49 В Барнауле продают квартиру с тремя балконами в доме повышенной</p>
--	--	--



39 Теперь еще одну пытаются превратить преератить в скворечник.
[Ответить](#)

Сергей 2023.12.09 03:24

Сначала необходимо разгрузить Павловский тракт и уд. Власихинскую, а потом думать об Обском бульваре.

[Ответить](#)

A 2023.12.08 15:52

Единственный город стоящий на реке не имеет нормальной приличной набережной, а только аллендцигт в виде (набережной), гости приезжают, а показать не чего, одна пешеходная микроуочка и микронабережная, позор какой то!!!зато дома как грибы растут, стыдно за свой город!

[Ответить](#)

1

Роман A 2023.12.11 11:09

Вы не пробовали пройти через частный сектор, что собираются снести и выйти на берег? Там же не на что смотреть. Сразу за обрывом полузросшая заводь ковша, дальше остров. Самой Оби практически не видно.

[Ответить](#)