

ГОРОД

ПЛАНЫ ГРОМАДЬЁ

«Эспланада — это знаковое место»

Завершилась серия публичных слушаний по проекту изменения Генерального плана Перми

Юлия Баталина

Публичные слушания по проекту изменений в генплан проходили во всех семи городских районах и даже в посёлке Новые Ляды. Пермяки проявили похвальную активность: слушания всегда собирали полные залы, выступающих были десятки, мнения звучали самые разные.

Было немало нареканий на организацию слушаний. Всего поправок в генплан, как известно, 17, они разной степени важности и касаются разных территорий, и принимать их вот так, «в пакете», все сразу — это значит точно чем-то поступиться. Многие высказывались в том смысле, что надо бы голосовать за каждую поправку отдельно...

Как и ожидалось, наибольшее количество споров вызвали проекты изменения зонирования территорий бывшего аэропорта Бахаревка с целью возведения там жилого массива на 60 тыс. жителей и Черняевского леса для размещения в нём зоопарка. Мнения высказывались порой прямо противоположные, звучали много опасений, часто обоснованных.

Иная ситуация складывается с проектом изменения зонирования территории городской эспланады: её планируется перевести из зоны рекреационных и специальных объектов (ТСП-Р) в общественно-деловую специализированную зону (ТСП-ОД), и, как показали слушания, пермяки не имеют против этого принципиальных возражений. Большинство участников слушаний высказывались в том смысле, что поверхность эспланады должна быть рекреационным центром города с красивым озеленённым ландшафтом, и московские девелоперы ровно это самое и предлагают. С одним нюансом: под землёй на эспланаде в квартале от улицы Попова до здания Законодательного собрания будет расположен торгово-развлекательный центр.

Как сказал на публичных слушаниях в Орджоникидзевском районе руководитель проектов компании «Нордстар девелопмент» Олег Варвара, грунты на этой территории позволяют построить подземный комплекс.

Олег Варвара, руководитель проектов компании «Нордстар девелопмент»:

— В городах-«миллионниках» градостроительные нормы предписывают активно использовать подземелья, и у нас уже есть опыт строительства под землёй. Институт «Пермгражданпроект» провёл для нас исследования и пришёл к заключению, что на этой территории необходимы подземные парковки и переходы. Всё это мы предусмотрели. А вертикальная планировка квартала не изменится, на поверхности будет проведено благоустройство.

Возражений не прозвучало. Подобное развитие событий — в интересах пермяков, и они это понимают. Это доказывает исследование социологического агентства СВОИ, которое провело опрос

2 тыс. пермяков по поводу их отношения к изменениям в генплане. Оказалось, что 43,4% опрошенных поддерживают изменение зонирования эспланады и планы её благоустройства с постройкой подземного торгового центра, против высказались лишь 28,3%, безразличны к проекту 18,7%, и ещё 9,7% затруднились ответить. Общий фон по отношению к предстоящим изменениям социологи оценивают как устойчиво позитивный.

Тем не менее, дабы снять все возможные недоразумения, заместитель генерального директора компании «Нордстар девелопмент» Иван Ситников и руководитель проектов Олег Варвара организовали встречу с представителями пермского «гражданского общества» — активистами, блогерами и журналистами.

Иван Ситников начал свою презентацию с признания того, что «эспланада — знаковое место, где должны быть сохранены высотные отметки. Никакого высотного строительства здесь не предполагается! Предполагается подземное строительство».

Ситников считает, что запрет на строительство выше «нулевой отметки» в осваиваемом квартале должен содержаться в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). При нарушении ПЗЗ компания просто не получит разрешения на строительство.

Приход московских инвесторов на рынок торговой недвижимости Перми Ситников считает закономерным: согласно исследованиям, проведённым компанией, Пермь находится на 10-м месте среди «миллионников» России по торговому предложению, и потребительский рынок здесь даёт хорошие возможности для развития. Так, например, от Краснодара Пермь по количеству торговых площадей отстает в три раза. Кроме того, современные градостроительные нормы предписывают освоение 25% подземного пространства — тогда у города есть возможность развиваться, спокойно функционировать и дышать свободно. Российские города в этом отношении не преуспели: даже в Москве освоено всего 8% подземелий, отсюда и многочасовые пробки, и невозможность припарковаться, и всякие прочие неудобства.

В Перми перенасыщенность поверхностного трафика ещё не так сказывается, как в Москве, поэтому есть некоторая форса, чтобы начать движение вглубь и разгрузить центр города, пока он ещё не погребён под бесконечной автомобильной пробкой. Строительство подземного торгового центра под эспланадой

позволит организовать здесь парковку на 750 машиномест, а также подземный переход, который сделает перекрёсток улиц Ленина и Попова более проходимым для автомобилей и безопасным для пешеходов, в том числе маломобильных групп населения.

Иван Ситников и Олег Варвара подробно рассказали о строительстве методом «Стена в грунте», который, если компания выиграет предстоящий конкурс, планируется здесь применить. Эта технология позволяет после установки в котловане «коробки» из стен вести строительство одновременно нескольких подземных этажей. Надземное строительство никогда не даёт подобных возможностей. Благодаря этому проект должен быть воплощён за два с половиной года, а окунуться — за восемь-девять лет: инвесторы уже провели переговоры с 400 потенциальными арендаторами и увидели активный интерес к Перми у различных мировых брендов, которые до сих пор на пермском рынке не представлены.

Торговый центр может стать источником дохода, который позволит инвесторам профинансировать уже в период строительства благоустройство наземной части эспланады, превратив её в парк, о котором мечтают пермяки.

Публичные слушания показали: социальная напряжённость возникает всякий раз, когда предстоящие изменения связаны с вырубкой зелёных насаждений, с угрозой для лесов и парков. Часто звучат соображения по поводу того, что в Перми практически нет обустроенных культурно-природных ландшафтов для прогулок. Этот недостаток «Нордстар девелопмент» берётся восполнить, при этом благоустройство парка будет полностью основано на пожеланиях пермяков.

«Сегодня эспланада — это чистый лист. Мы сделаем на нём всё, что, по мнению жителей, должно быть в этом месте», — считает Иван Ситников.

Инвесторы предлагают создать здесь постоянную инфраструктуру для летних и зимних фестивалей (инженерные сети, благоустройство), а также скейт-парк, систему водёёмов с мостиками, «поющие» фонтаны и благоустроенные места для пикников. При этом представители компаний высказались в том смысле, что для всей территории эспланады — от здания Законодательного собрания до Театра-Театра — должно быть выработано единое градостроительное решение, чтобы в центре города возник цельный, дружественный к посетителю ландшафт.

Внешне «прикидочный» проект будущего парка напоминает Миллениум-парк в Чикаго: там в 2000 году прямо в центре города появилось новое общественное пространство с открытым концертным залом, смешными фонтанами и несколькими привлекательными арт-объектами, которое немедленно стало любимейшим местом для летнего досуга и семейных пикников.

Иван Ситников образно представляет будущий подземно-надземный комплекс эспланады от улицы Попова до Законодательного собрания как «слоёный пирожок», где человеческая масса свободно перетекает между слоями, перемещаясь с поверхности вглубь и наоборот. Это будет лёгкое и приятное времяпрепровождение абсолютно для всех групп посетителей, в том числе и для автомобилистов, оставляющих свои средства передвижения на просторной парковке, и для мам с колясками, и для прочих маломобильных групп населения: торговый центр будет полностью адаптирован к их нуждам. ■



Единое решение ландшафта эспланады создаст в центре города дружественное к посетителю пространство