

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЕРСПЕКТИВА

Виктор Щипалкин: Проектировать надо в кризис

Директор компании «Горпроект» предлагает план преобразования пермской эспланады

ВЕРОНИКА ДАЛЬ

Масштабы пермской эспланады поразительны. Мы к ним привыкли, а вот приезжих такой размах незастроенного пространства в центре города удивляет... нерациональностью. Можно, конечно, просто взять и всё застроить, но терять городское пространство не хочется. Да, в перерывах между фестивалями площади смотрятся как незаезженное колхозное поле, но ведь бывают ледовые городки и большие концерты!

Проектно-строительная фирма «Горпроект» предлагает план застройки и преобразования городской эспланады без потери площадей для народных гуляний. Эффект великой пустоты будет сохранён, но облагорожен и наполнен глубоким содержанием — целым подземным городом. Подробности плана, который сейчас находится на рассмотрении городской администрации, нам рассказал директор фирмы, архитектор Виктор Щипалкин.

— Виктор Петрович, давно ли вам не дают покоя пространства эспланады — это ж какой простор для буйства архитектурного воображения?

— Давайте начнём с предыстории... Все проблемы жизни на эспланаде я знал изнутри, когда в 1988 году получил квартиру в одном из домов, здесь расположенных. Через полгода уехал обратно на Юбилейный, потому что жить с маленьким ребёнком там было невозможно — неуютно и неблагоустроено. Никакой инфраструктуры, даже в магазин нужно было бегать через всю эспланаду; единственное место покупок — «Универсам». Сейчас, конечно, эспланада насытилась предприятиями, но недостатки сохранились. Движение транспорта пересекается с пешеходным движением, разобщены две зоны обслуживания — ул. Петропавловская и ул. Ленина. Идти с одной на другую 300 м, да ещё по рельефу, мягко говоря, некомфортно. В 1990-е годы многие пытались зайти со своими строениями на эспланаду, но, слава

богу, город и главные хранители эспланады в те смутные времена эти территории отстаивали.

И вот теперь, накопив творческий, жизненный и профессиональный опыт, я понял, какова должна быть организация этого пространства, — сложилось собственное видение. Думаю, оно оптимально.

— Итак, что ждёт эспланаду, если ваш проект будет принят?

— Сразу оговорюсь, этот проект — наша частная инициатива. Нас никто не финансирует, мы делаем его за свой счёт. Но его внимательнейшим образом рассматривает сейчас администрация города.

Первое, что нужно сделать, — развести, наконец, транспорт и пешеходов, а затем соединить улицы Ленина, Петропавловскую и Советскую пешеходным уровнем. Естественные предпосылки, заложенные в самом ландшафте, для этого есть: когда смотришь на топографическую съёмку, то видно, что перепад рельефа между входом в Дом Советов и площадью у драмтеатра составляет 11 м. И когда я эту цифру понял, прочувствовал, родилась идея: от Дома Советов, сохраняя минимальный уклон для оттока воды 1,5%, вытянуть это пространство. Первой мыслью было связать «Стометровку» и Петропавловскую, но в этом случае усложнилась бы транспортная схема: ул. Ленина превратилась бы в тоннель и утратила свой парадный вид.

Пешеходный уровень может возвышаться над землёй на 5,5 м, и это увеличит площадь эспланады на 40%. В пространстве



под пешеходным уровнем расположатся торговые центры, места для занятия спортом и развлечений, автостоянки — всё что угодно. Это «подземный город» с внутренней пешеходной улицей.

Площадь у Театра-Театра сохраняется — вместе с фонтаном. Памятник «Труженикам фронта и тыла» сохранит своё местоположение, но поднимется выше.

Ещё хотелось насытить эспланаду зданиями. Предполагалось возвести четыре или шесть 30-этажных зданий на самой эспланаде — здания из стекла увеличивали бы масштаб. Сейчас мы ограничились четырьмя домами на Петропавловской. На этой площади должен быть баланс между открытым и застраиваемым пространством, поэтому здания мы переместили на склон улицы, сохранив площадную нагрузку.

С самого начала предполагалось привлечь внимание на окружающую застройку. Проект такого рода должен быть комплексным, поэтому мы декларировали и сейчас об этом говорим, что необходимо сделать капитальный ремонт фасадов зданий, окружающих эспланаду, и надстроить один-два этажа — так мы увеличим масштаб и окупим затраты на ремонт фасадов.

Сам же проект предлагает одно-двухэтажную застройку — не считая высотных зданий на Петропавловской. Мы специально не полезли глубоко в землю, не вышли высоко из земли. Под уровнем эспланады расположен один этаж с небольшим заглублением второго уровня — для загрузки и технических помещений ввода инженерных коммуникаций. А вдоль ул. Петропавловской размещаются два этажа. И тут мы не лезем вглубь, не трогаем трамвайные пути, мы просто выравниваем площадку. При этом получаем единую торговую галерею — два этажа по 5 м. В этом пространстве под пешеходным уровнем можно устроить всё что угодно, а построив гостиницу, можно не выходить оттуда несколько дней.

Наше предложение ещё сезонно обоснованно. Если сегодня мы пришли на площадку, замёрзли, ушли, то в нашем проекте — пришли, замёрзли и зашли в огромный центр досуга, в тёплое пространство, насыщенное притягательными для посетителей функциями.

Сейчас, без учёта реконструкции домов, у нас получается более 200 тыс. кв. м площадей, которые позволят строительство эспланады сделать экономически эффективным. И здесь мы ещё не учитываем часть плана «город в городе», площадку стадиона «Энергетик» и «ярмарку» за драмтеатром. Если же брать за все эти территории, то мы получим ещё 180 тыс. кв. м. Вы только попробуйте осознать масштаб этого строительства!

— Ваш проект выглядит грандиозно. Кажется, сейчас не самое подходящее время для таких планов? Все стараются строить скромнее...

— Мы учитывали два важнейших момента. При воплощении нашего проекта не должно быть использования бюджетных средств. Не менее важно было оставить площадь эспланады в пользовании города. Уверен, наш проект найдёт понимание у горожан, и он необходим объективно. Сейчас администрация города определяет инвесторов. Мы не сомневаемся, что на подобную территорию они всё равно появятся: столь масштабное строительство в центре города — единственная и уникальная возможность. И объём средств для проекта не такой уж и большой. Что такое 200 тыс. кв. м? Это порядка 10 млрд вложений. Сумма большая, но если разложить её на пять-шесть лет, то получается менее 2 млрд в год. Для крупного инвестора это деньги не запредельные.

Да, времена нелёгкие, но, как говорят наиболее прогрессивные инвесторы, в кризис надо проектировать и начинать строить, чтобы потом, когда он закончится, быть первыми по продажам. Такой взгляд основан на опыте последних десятилетий.

