

РАЗВОРОТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Город на откате

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



Окончание. Начало на стр. 1

Избранные представители большого бизнеса федерального уровня в Перми с недавних пор получили столько свободы, сколько, быть может, и не мечтали получить. Только вряд ли это придаёт городу имидж территории, где может идти речь о справедливой и честной конкуренции. Речь — о вызвавших справедливую критику антимонопольщиков и краевых законодателей процедурах по передаче в частные руки пермского аэропорта и самого лакомого куска в центре города — квартала №179 на месте бывшей психиатрической лечебницы.

Однако если в Перми нет подходящего делового климата, то почему бы тогда, спрашивается, не создать хорошую среду для проживания хотя бы для горожан, для начала дав хороший повод местным жителям не стремиться уезжать в соседние «миллионники», а также в официальные и северную столицы страны.

Об этом ещё недавно велось много разговоров. Были потрачены немалые деньги на мастер-план, разработанный голландским архитектурным бюро КСАР, а впоследствии — на созданный на его основе новый Генеральный план Перми. Были заказаны передовые проекты аэропорта Большое Савино и зоопарка. Однако обо всём этом быстро позабыли. И сегодня на повестке дня — строительство по сценарию «дёшево и сердито», что отнюдь не ускоряет реализацию всех планируемых мегастроек, которые, похоже, будут только лишь пробуксовывать из-за судебных тяжб, что вот-вот начнутся в ближайшие месяцы (как известно, за аэропорт ещё пообещали бороться де-факто отстранённые участники конкурса, а новое место, выбранное под строительство зоопарка, очевидно, уже лишило сна и экологов, и тех пермяков, кто не хотел бы потерять лес в центре Дзержинского района).

На фоне нового тренда — строить во что бы то ни стало, невзирая на антимонопольщиков, экологов и общественность, — всё чаще застройщики пытаются строить ещё и не учитывая новый Генеральный план Перми.

В администрацию Перми от строителей поступила уже целая серия критических коррективов генплана. Очевидно, что если даже часть из них будет принята, городские власти де-факто откажутся от идей мастер-плана и генерального плана. В этом случае они пойдут на поводу всё у тех же федеральных, по большей части, девелоперов, которые жить по новым правилам, написанным для всего города, попросту не желают.

Вот только некоторые поправки, о принятии которых мечтают застраивающие Пермь типовыми многоэтажками монстры стройиндустрии:

- перевод гигантской площадки бывшего аэропорта Бахаревка из статуса общественно-деловой специализированной зоны в статус зоны многофункциональной жилой застройки;
- придание зоне экологического природного ландшафта вдоль улицы Новогайвинской статуса зоны для малоэтажного строительства;
- перевод зоны средне- и малоэтажной застройки на Иве в статус зоны многофункциональной застройки средней части города.

Речь идёт о сотнях гектаров земли и о том, что на части из них, где раньше нельзя было строить вообще (сегодня там произрастают леса, которые пока ещё защищены генпланом), можно будет возводить коттеджи, а там, где можно было строить лишь коттеджи или объекты делового назначения, будет разрешено строить высотные здания любого назначения, в том числе и жильё.

Очевидно, что, как и положено девелоперам, строить они хотят больше и выше. И не так важно, где: на продуваемой ветрами с Осенцовского промз-

ла Бахаревке или на территории лесов, опоясывающих Гайву. Всему этому пока что мешает генплан, унаследовавший от мастер-плана две главные идеи: строить на окраинах много жилья не желательно; строить в ядре города необходимо преимущественно здания не выше шести этажей.

Окраины Перми авторы мастер-плана — голландские планировщики и архитекторы — застраивать не велели хотя бы потому, что иначе в центре так и останутся зияющие «проплешины», а с ростом отдалённых районов ещё более усугубится проблема пробок, скапливающихся из автомобилистов, в массе своей работающих в городском ядре, а живущих за его пределами.

Однако есть ли дело до всего этого тем застройщикам, кто обращается к городским властям за внесением всё новых «поправок» в генплан, фактически перечёркивающих саму его идею: ограничить объёмы строительства там, где оно не соответствует стратегическим интересам города и его будущего? Очевидно, это не задача застройщиков — думать о завтрашнем дне. Их дело — думать о дне сегодняшнем и о прибыли здесь и сейчас. Главное при этом, чтобы в погоне за ней им не были доступны все двери в кабинетах высоких начальников, которые при определённых обстоятельствах вместе с бизнесменами начинают забывать о генплане и будущем города, превращаясь в ловцов сиюминутной наживы.

Пока что положительных заключений на поправки застройщиков в генплан из муниципальных структур не последовало. Согласно принятому Пермской городской думой порядку принятия решения о подготовке изменений в генплан, ответственность за проведение исследований по всему списку вносимых поправок в части зонирования городских территорий возложена на департамент градостроительства и архитектуры администрации Пер-

ми. Это ведомство отправляет заявки застройщиков на экспертизу в МБУ «Бюро городских проектов». А оно пока не выдало ни одной положительной резолюции на приведённые выше предложения застройщиков по кардинальному реформированию генплана. Если же выдаст, то это будет первым очевидным успехом девелоперов в их необъявленной «партизанской войне» с генпланом.

Не советуют одобрять столь радикальные поправки в генплан и авторитетные представители российского архитектурного сообщества, далёкие от интересов воротил пермского строительного бизнеса и не замеченные в тесном сотрудничестве с ними.

Надежда Нилина, архитектор, выпускница школы дизайна Parsons и Массачусетского техинститута, больше 20 лет работающая за рубежом:

— Очень важно, когда у города есть стратегия, которая регулирует рыночные отношения, застройку города и обозначает границы развития города. Собственно, мастер-план стал таким стратегическим документом, который показывает, как город должен развиваться, какие приоритеты он ставит, какого качества застройка должна быть в нём в будущем и как её регулировать.

Пермский пример в этом контексте часто используются как положительный. Сейчас Самара пытается сделать то же самое, Нижний Новгород, Санкт-Петербург и даже Москва объявили о разработке стратегических мастер-планов. Однако есть люди, которые умеют и хотят строить только в чистом поле и не хотят находить новые механизмы и строить в центре, где есть свободное место. Такие застройщики могут жаловаться, потому что мастер-планы и генпланы, разработанные по современным стандартам, действительно включают в себя ограничения по застройке и очерчивают границы города.