

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЕСТЬ МНЕНИЕ

Город на Каме достоин лучшего

Новый генплан и действующие Правила землепользования и застройки не соответствуют реалиям и объективно назревшему развитию Перми



Игорь Луговой,
главный архитектор
ООО «САТУРН-Р»

Действительно, с 2007 года, когда был отменён прежний Генеральный план Перми, принятый в 2004 году, прошло шесть лет. В 2010 году принят новый генплан, а споры вокруг него и новых Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) продолжаются до сих пор. Это вполне объяснимо: в этих документах заложено столько противоречий, столько надуманного и субъективного, что они изначально не выполняли и не выполняют свою роль стратегических документов устойчивого развития города. Основные силы тратятся на доказательство того, что положения, изложенные в мастер-плане и перешедшие в генплан, правильные, а также на то, чтобы привести отдельные положения ПЗЗ в соответствие с генпланом.

Ни в коем случае нельзя упрекнуть разработчиков генплана и их идеологических отцов в наивности, в прекраснотушии или в излишнем идеализме. Отнюдь! Это прагматичные и конкретные люди. Но чем тогда можно объяснить это их упорное нежелание взглянуть хоть немного вперёд, в будущее и задать себе простой вопрос: «Почему новое руководство должно следовать именно их идеям?» Или они собирались руководить градостроительной политикой вечно? Или они надеялись на то, что оппоненты через какое-то время смирятся с положением, когда носителями «сакрального знания» являются только adeпты мастер-планирования?

«Хватит спорить! Давайте хоть что-нибудь построим, чтобы жители были хоть за что-то нам благодарны!» Эти слова губернатора Виктора Басаргина стали лейтмотивом состоявшегося 2 июля краевого градсовета. Можно констатировать, что это заседание стало переломным событием в градостроительной политике Пермского края.

Эти и другие вопросы задавались разработчикам генплана с самого начала, однако они не шли ни на какой диалог. Вероятно, у них был запасной план: когда курс поменяется, всегда можно гордо заявить: «Наше время ещё не пришло! Местное население не смогло понять всей гениальности наших идей! Наконец, всё это происки местных плохих застройщиков и отсталых проектировщиков!» И действительно, эти фразы и намёки уже открыто звучат.

Всем очевидно, что ни один из тех приоритетных проектов, намеченных в качестве образцово-показательных, не просто не реализован, а даже не начат! За эти годы можно было построить хотя бы один малюсенький «идеальный квартал». Ведь голландский проект квартала №179 разработан аж в 2009 году! Но проект застройки в микрорайоне ДКЖ «погряз» в идеях, а голландский проект по кварталу №179 не выдержал критики даже со стороны населения. Говоря о перспективах строительства новой сцены Пермского театра оперы и балета, его руководство осторожно называет 2022 год. Реконструкции Речного вокзала и железнодорожного вокзала Пермь II даже не начаты...

Собственно поэтому слова Виктора Басаргина прозвучали как нельзя вовремя. Точнее не скажешь: «Хватит спорить, стройте уже хоть что-нибудь! Давайте хоть что-нибудь построим, чтобы жители были хоть за что-то нам благодарны!» Это было произнесено с большим чувством, хотя, возможно, многие отве-

тят, что проектировали и строили даже во время кризиса и не благодаря новому генплану, а скорее вопреки различным надуманным ограничениям и положениям этого документа. И жилые дома, и общественные здания, и дороги, и инженерную инфраструктуру строили. Сколько можно было построить и какой шаг вперёд в своём развитии могла бы сделать Пермь, скажем, за 8–10 лет, можно представить, взглянув на сегодняшний Екатеринбург.

Но вернёмся к знаковому заседанию градсовета 2 июля. В его повестке были такие вопросы, которые достойны того, чтобы посвятить каждому из них отдельное заседание! И аэропорт, и эспланада, и квартал №179, и Бахареvка...

Отдельно отметим общее для трёх из четырёх вопросов: все они, кроме нового аэропорта, идут вразрез с генпланом, то есть не соответствуют разным его положениям. Но, чтобы было понятнее, можно уточнить: на самом деле это генплан и ПЗЗ не соответствуют реалиям и объективно назревшему развитию Перми.

Популистский многообещающий термин «компактный город» буквально разбивается под натиском пермской топографии. Микрорайон Бахареvка (а на самом деле по площади это уже жилой район) находится на расстоянии всего 7 км по прямой от начала Комсомольского проспекта, Соборной площади. Для сравнения: микрорайон Лёvшино — на расстоянии 16 км, а центр Закамска — на расстоянии 18 км. Какой же это отдалённый район? И почему сразу нельзя было предусмотреть его в генплане?

О каком «компактном городе» грезили разработчики генплана, если отдалённый, по их мнению, и поэтому непригодный для жилой застройки район Бахареvка почти в два раза ближе к центру, чем существующий жилой район Гайва?! Да ведь Бахареvка, как Ива и Камская долина, — это та территория, где рациональнее и эффективнее всего строить массовое жильё. Но генпланом это не было предусмотрено, как и транспортная, инженерная, социальная инфраструктуры.

Дальше. Пресловутое ограничение этажности, которое муcсировалось года-

ми и на доказательство необходимости которого были брошены, пожалуй, все силы. Порой казалось, что вся идеология мастер-плана и, соответственно, генплана сводится к тому, чтобы не строить дома выше шести этажей.

На заседании градсовета прозвучали слабые попытки оправдать тот прессинг, который осуществлялся по отношению к критике бездумного ограничения. Странно было от тех же людей, которые ещё вчера на публичных слушаниях и в СМИ доказывали, что строить здания выше шести этажей — это великий грех, а те 16- и 25-этажные здания, которые уже построены в центре, «уродуют город», теперь услышать высказывания, что они всегда были приверженцами высотных акцентов и рационального использования территории путём уменьшения площади застройки и увеличения этажности.

Нельзя относиться так категорично и примитивно: микрорайоны, высотки и точечная застройка — это прошлое, а замкнутые кварталы а-ля Амстердам и шестизэтажные дома — будущее. Современная архитектура, градостроительство гораздо шире и интереснее голландского мастер-плана — и уж точно богаче и многообразнее генплана от Бюро городских проектов. Каждый случай, каждое место города уникально по-своему, и поэтому к каждой территории надо относиться индивидуально.

И самое главное: adeпты генплана напрочь не увидели существующий крупнейший город России. Они даже не задались вопросом, что, собственно, делать с нынешней гигантской застройкой — а это порядка 25 млн кв. м жилья; кроме того — общественные и коммунальные здания, огромные территории, занятые промышленной застройкой...

А сейчас необходимо перейти к самому интересному. Что же делать? Только конкретика и только конструктив.

Однозначно нельзя делать резких шагов типа отмены действующего генплана и ПЗЗ. Это может отбросить или затормозить развитие Перми ещё на два-три года. Это мы уже проходили. С отмены старого генплана в 2007-м до принятия нового в 2010-м три года вообще было безвременье с вынужденным мораторием на строительство.



ФОТО ИЛЬЯ ЛИПИН