

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕПЛИКА

Градостроительный примитивизм

Пермские архитекторы, похоже, потрясая примитивно поняли идеологию мастер-плана и смысл Генерального плана Перми в принципе



ДМИТРИЙ ТОРБЕЕВ,
главный редактор
РИА «ФедералПресс»
в пермском крае

Пермские архитекторы, если судить по их высказываниям, потрясая примитивно поняли идеологию мастер-плана и смысл Генерального плана Перми в принципе. То ли с их лёгкой подачи, то ли по причине непрофессионализма журналистов (ха-ха, ну как стать нам профессионалами, если в своё время виднейший пермский архитектор надолго изгнал журналистов с заседаний градостроительного совета при главе Перми) принципы мастер-плана обросли столь же потрясая примитивными мифами, и как-то по другому уже не воспринимаются.

Миф первый: Мастер-план — это шестизэтажный квартал 60 на 60 метров.

Мы очень любим крайности. От проектов 40-этажек — к шестизэтажкам, и не выше. Господа, даже в чиркуновском идеально-голландском проекте квартала №179 (который, кстати, уже мог бы и застраиваться, если бы концеп-

ция не поменялась вместе с губернатором) были здания высотой в 10 этажей. Николай Дёмкин прекрасно застраивает квартал на Островского-Пушкина зданиями до 17 этажей в полном соответствии — невероятно! — с идеологией мастер-плана. Периметральная застройка, на первых этажах магазины, в центре квартала — двор, парковка, детский сад.

Какие шесть этажей? Какие 60 на 60 метров? Рациональное использование пространства и создание комфортной городской среды — вот главные постулаты идеологии мастер-плана. Город для жизни, а не для проживания, с ввинченными в пятачок земли высотками, вокруг которых — высокий забор.

Миф второй: Пермь исторически развивалась как город на двух берегах Камы, давайте продолжать!

Полноте! Кировский район Перми долгое время был частью Краснокамского района. Мотовилиха — отдельным посёлком. Гайва — территорией лагерей и рабочим посёлком. На Водниках до Октябрьской революции 1917 года были

дачи. В общем, «просто так получилось», что Пермь стала громадным городом с дремучими лесами и болотами в городской черте. Естественно, что не последнюю роль тут сыграло желание стать «миллионником» и вообще гигантомания советского времени.

Миф третий: Голландцы при разработке генплана не учли наши законы и менталитет, не прислушались к профессионалам — пермским архитекторам.

Конечно, если упираться на «шесть этажей, 60 на 60 метров», то не учли. А если — на тезис о рациональном освоении территории и создании «живой» городской среды, то при чём тут ментальность и законы?

Что касается профессионализма, то здания по ул. Пермской, 56, по ул. Газеты «Звезда», 46, по ул. Островского, 59/1, торгового центра «Алмаз» и так далее в избытке могут дать исчерпывающую информацию о степени пермского профессионализма.

Миф четвёртый: Архитектор — эксперт в сфере градостроительства.

Приведу простой пример. Любый архитектор, когда его спросят «Почему вы проектировали дом 16 этажей, а не девять, ведь такой дом вписался бы в среду куда лучше?», ответит: «Таково было желание заказчика». А что будет с городом дальше, после реализации сего творения, его уже как-то слабо волнует.

Всё понятно, это работа, но при чем тут градостроительство? В этой части, например, Денис Галицкий является куда более независимым и объективным экспертом, пусть и без высшего архитектурного образования.

Миф пятый: Строить в центре Перми через расселение ветхих домов куда дороже, чем в чистом поле.

Ценообразование в строительстве — «тёмный лес», и сколько на самом деле

стоит тот или иной проект, понять невозможно. Во многих «элитных» домах центра Перми, построенных ещё три-пять лет назад, квартиры от застройщика продают и по сей день. Цена не падает. Получается, что это мегаприбыльный бизнес — можно годами держать «на складе готовую продукцию», в которую вложены деньги!

Безусловно, редевелопмент — это крайне сложно. Но возможно. И даже с прибылью. Даже с такими «остатками на складах». Вообще, как говорил Аркадий Кац, который помнит всё: давайте попробуем! А то мы не пробовали, а сразу говорим: невыгодно, неправильно.

Миф шестой: Генплан Перми привел к коллапсу строительной отрасли.

Вообще-то, никто с рынка до сих пор не ушёл. Глобального дефицита жилья не наблюдалось, резкого увеличения цен — тоже. Строили ровно столько, сколько могли продать в процессе восстановления после кризиса 2008 года.

Миф седьмой: «Компактный город» никогда не решит жилищную проблему.

Пермь — город заборов, за каждым из которых — пустующая по несколько лет строительная площадка, прости-мулировать освоение которой в нужном формате местная власть не в состоянии. Но если посчитать, сколько жилья можно построить на этих площадках, то, поверьте, сумма получится внушительная. А власти проще выйти в чистое поле, построить там новый микрорайон, отчитаться, да ещё и электоральные баллы заработать.

И напоследок, чуть-чуть личного — 27 лет я жил в легендарном ныне районе «реальных пацанов», в Закамске, а точнее — в Крыму и на Водниках. Рекомендую пожить там (чур, без автомобиля!), а работать, например, в районе Средней дамбы, и просветление снизойдёт на вас. ■

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

ПИК уберёт локатор с Бахаревки

Группа компаний «ПИК» подписала соглашение с филиалом «Аэронавигации Урала» ФГПУ «Госкорпорация по ОрВД» по вопросу переноса радиолокационной станции (РЛС) с территории бывшего аэропорта Бахаревка. Как рассказал «Новому компаньону» главный архитектор ООО «ПИК. Служба заказчика» Николай Басов, сейчас идёт подготовка технического задания для выноса РЛС, обговариваются сроки выполнения работ.

По словам Басова, экономическая составляющая проекта переноса проработана: подготовительные работы и сам проект профинансирует ГК «ПИК», техническую часть возьмёт на себя «Аэронавигация Урала». Сроки переноса уточняются.

Согласно договорённостям, к моменту сдачи первой очереди жилья, РЛС на территории Бахаревки не будет. Для объекта уже найдено новое место — участок поблизости от аэропорта Большое Савино. Где именно будет базироваться локатор и каков размер участка, Басов говорить отказался, сославшись на двойственное, мирно-военное назначение этого объекта.

«В переговорах участвовало правительство Пермского края. Вопросы решались с участием губернатора Виктора Басаргина и профильных замов», — отметил топ-менеджер ПИК.

Напомним, ГК «ПИК» презентовала проект комплексной застройки территории бывшего аэропорта Бахаревка на градостроительном совете при губернаторе

Пермского края 2 июля. Тогда в числе проблем, которые предстоит решить в ходе освоения площадки, Николай Басов отметил и перенос радиолокационной станции.

Пока территория бывшего аэропорта, в соответствии с Генеральным планом Перми, отнесена к зоне ТСП-ОД (общественно-деловая специализированная зона), которая не предусматривает жилую застройку. Предполагается, что анализ заявок на внесение изменений в генплан, включая предложение ГК «ПИК» об изменении зонирования, завершится к осени. Первые итоги должны быть вынесены на обсуждение Пермской городской думы уже в августе. По другой информации, эта работа может быть выполнена не ранее весны 2014-го.

На градсовете губернатор Виктор Басаргин поддержал планы компании и посоветовал администрации Перми поторопиться с принятием решения о смене зонирования Бахаревки.

Филиал «Аэронавигация Урала» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» осуществляет деятельность по организации воздушного движения в границах воздушного пространства Екатеринбургского зонального центра единой системы организации воздушного движения (ЗЦ ЕС ОрВД) на территории шести субъектов: Удмуртской Республики, Свердловской, Челябинской, Курганской и Кировской областей, а также Пермского края.