

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕВИЗИЯ

Всё идёт без плана



ФОТО СЕРГЕЙ КОПЫШКО

Окончание. Начало на стр. 1

Как ни парадоксально, сегодня интерес к мастер-плану проявляют вовсе не желающие зайти в регион инвесторы, а в основном сотрудники правоохранительных органов. В ГУ МВД России по Пермскому краю предполагают, что выступавшее в роли заказчика документа муниципальное автономное учреждение «Бюро городских проектов» (БГП) не должно было принимать и оплачивать мастер-план, представленный консорциумом из нескольких голландских и итальянских компаний. Цена вопроса — около 145 млн руб., перечисленных иностранным подрядчикам как раз на пике финансового кризиса. Как следствие, теперь уже бывший руководитель БГП Андрей Головин обвиняется в совершении преступления, предусмотренного статьёй Уголовного кодекса РФ «Халатность».

Ненаучный подход

Позиция следствия основана на очевидных фактах. Бюро городских проектов заказало голландской компании КСАР и ещё нескольким иностранным фирмам научно-исследовательский труд, на основе которого должен был

создаваться Генеральный план Перми. Работа была принята, но, согласно выводам проведённой по запросу полиции экспертизы, как научный труд её квалифицировать нельзя. Мастер-план скорее представляет собой набор тезисов по развитию города, иллюстрированный многочисленными картами и схемами.

По мнению экспертов, никакой научной составляющей в большинстве этих «весёлых картинок» нет. Такого же мнения придерживаются опрошенные в ходе следствия специалисты в сфере градостроительства.

Более того, мастер-план нельзя рассматривать как базу для нового генерального плана. В итоговом варианте генплана содержится лишь одна ссылка на материалы мастер-плана, а большинство предложений западно-европейских подрядчиков не получили в генплане никакого отражения. Для правоохранительных органов состав преступления налицо.

Важная оговорка. Срок давности по таким преступлениям составляет два года. Поэтому никакое реальное лишение свободы Андрею Головину, очевидно, не грозит. Он в любой момент может добиться прекращения уголовного преследования по так называемым нереабилитирующим обстоятельствам. Однако такое заявление будет связано с призна-

нием вины. Головин же себя виновным, очевидно, не считает. Для него мастер-план — это своеобразная визитная карточка, передовой проект, в разработке которого он сыграл не самую последнюю роль.

Впрочем, переоценивать заслуги Головина всё-таки не стоит. Пару месяцев назад об этом напомнил экс-губернатор Олег Чиркунов, прозрачно намекнув, что при работе над мастер-планом Головин был лишь исполнителем. Другое дело, что документы от имени Бюро городских проектов приходилось подписывать именно ему.

Что же касается фактического руководства работой по созданию мастер-плана, то со стороны заказчика её осуществляли сам Чиркунов и экс-глава Перми Игорь Шубин. Последний взял на себя роль модератора — был ведущим многочисленных совещаний, на которых специалисты и депутаты обсуждали проект мастер-плана.

Перевод с голландского

По большому счёту, возглавлявший компанию КСАР Кейс Кристианс действительно продал пермякам пустышку. При внимательном изучении русского текста мастер-плана бросается в глаза обилие банальностей («строить разнообразное и качественное жильё») и неуместной детализации (изгороди вдоль берегов малых рек). Очевидно, г-н Кристианс подстраивался под пожелания заказчиков. Тем же требовались именно «весёлые картинки», которыми можно удивить и местную публику, и московский бомонд.

Потом история почти полностью повторилась — когда голландцы уехали, в Пермь пригласили Марата Гельмана. Сначала город был «архитектурным центром Европы», а затем уже стал «культурной столицей».

Именно поэтому команде Кейса Кристианса вместо финансово-экономических расчётов, которых в мастер-плане почти нет, пришлось рисовать заведомо неосуществимые эскизные проекты набережной и образцового квартала №179. Ни к техзаданию контракта по созданию основы для будущего генплана Перми, ни к реальной действительности эти эскизы отношения не имеют, но раз заказчик просит, то почему бы их и не нарисовать?

Интересы заказчиков, то есть Чиркунова с Шубиным, тоже были просты. Глупо приглашать иностранцев и платить им \$5 млн за реалистичный мастер-план, по которому получится, что застройщики в ближайшее десятилетие построят около 3 млн кв. м жилья, а доходы бюджета позволят в лучшем случае построить один мост, две развязки и пять школ. Политический профит от такого мастер-плана равен нулю.

Так мастер-план и превратился в сборник иллюстрированных тезисов, который теперь внимательно читают следователи из полиции. Что же касается интересующего следствие вопроса о том, почему не все эти тезисы нашли отражение в генплане, то честный ответ на него, наверное, должен быть таким: потому что мастер-план — это «фэнтези», а генплан — всё-таки градостроительный, хотя и бесполезный на практике документ.

Сказки доктора Кристианса

Теперь самое время напомнить некоторые концептуальные положения мастер-плана, признанные впоследствии экспертами ненаучными, и сравнить их с тем, как на самом деле развивается Пермь.

1. Идея компактного города, в котором увеличивается плотность застройки центра. Формируются чёткие границы улиц, образующих кварталы по образцу старых европейских мегаполисов. На окраинах Перми будут развиваться преимущественно коттеджные посёлки.

На самом деле основное жилищное строительство, скорее всего, будет вестись в удалённых от центра микрорайонах Бахаревка и Ива. Просчитать этот сценарий в 2010 году не составляло труда — земли на тот момент уже находились в распоряжении частных структур. В центре Перми по-прежнему преобладает точечная застройка участков, права на которые были оформлены в конце 1990-х — начале 2000-х годов. Никаких «европейских» кварталов больше никто из застройщиков не планирует.

2. Ограничение высотности застройки.

Этот вопрос по-прежнему обсуждается общественностью и депутатами Пермской городской думы. На практике многим застройщикам удаётся доказать право на возведение «точечных» высоток в центре города через решения арбитражного суда.

3. Создание «зелёного кольца» Перми в долинах малых рек и логах.

Идея нереализуема на практике в силу затратности. Кроме того, часть земель находится в собственности федеральных предприятий и частных лиц, что затруднит осуществление любых муниципальных проектов. Из предпринятых в этом направлении действий можно отметить лишь периодически проводимые кампании по очистке берегов и русел малых рек.

4. Приоритет общественного транспорта. Развитие трамвайного сообщения. Создание сети перехватывающих парковок.

Новые трамвайные пути в Перми не прокладываются в силу очевидной дороговизны строительства. В мэрии тем не менее рассматривают варианты, связанные с пуском трамваев по улице Куйбышева (от улицы Ленина в сторону Пушкина). Конкретные сроки осуществления проекта и его стоимость не назывались. На предусмотренной генпланом и мастер-планом идее пуска трамваев по исторической части улицы Сибирской, очевидно, поставлен крест.

Сеть перехватывающих парковок (по образцу Москвы) не создаётся в том числе из-за её вероятной не востребоваемости. Как и три года назад, для бесплатных парковок используются обочины улиц центра города.

Новых мер, направленных на стимулирование использования пассажирского транспорта, городскими властями практически не предпринимается. При этом, вопреки опасениям разработчиков генплана, ситуация с дорожными пробками за три прошедших года не ухудшилась.

В Перми не произошло скачкообразного роста частного автопарка, скорее, можно говорить о его качественном улучшении.