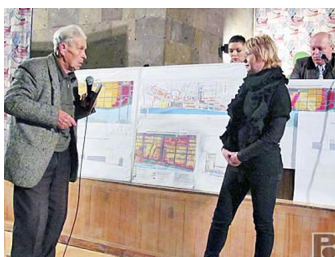


«Ростов официальный» № 51 (942) от 19.12.2012

Мероприятие это называлось «общественные слушания», и проходило оно в «тиши библиотек» — в Донской публичной, что на Пушкинской. Происходило бы оно на спорном месте, наверняка бы схватились за грудки.

С заявлением о проведении публичных слушаний в соответствующую инстанцию обратилось ООО «Донская Девелоперская Компания». Речь идёт о строительстве здания на Будённовском, 2а/23б, где должен решиться «вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства многоквартирного жилого дома (20-25 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой автостоянкой». Именно так был сформулирован вопрос в регистрационном листке участника тех самых общественных слушаний, который предлагалось заполнить всем участникам, пришедшим в Донскую публичную библиотеку 13 декабря. Таковых оказалось человек 30, включая журналистов. В тот день в Ростове шёл снег, и был транспортный коллапс. Да и само обсуждение пришлось свернуть из-за того, что библиотеку закрывали по погоде. «В нашем доме много пенсионеров, ветеранов войны (моей соседке 98 лет), прийти в такую погоду они не смогли, — объясняет Виктор Иванович из дома № 4. — И многим непонятно, почему надо собираться ещё раз, ведь были слушания 7 ноября».



Да, были. Но тот разговор признан несостоявшимся. Секретарь комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки города Александр Рыбалкин объяснил: произошла техническая ошибка, трое граждан не были уведомлены о мероприятии по причине того, что «учётные сведения, предоставленные юстицией, не соответствуют фактическому землепользованию». Надо понимать, что адрес оказался неточным, и не дошли приглашения, «что нарушило их законные права и интересы». Как потом

выяснилось, это владельцы кафе на смежном участке, они пришли на вторые слушания, но в разговор не вступали.

И вот вроде всё соблюдено. Для начала молодой архитектор Елена Рощина обрисовала проблему. Ранее на этом месте (фактически на набережной) разрешалось построить офисное здание в 10-14 этажей, но новый владелец участка (это уже третий собственник) намерен построить двухсекционный жилой дом в 20-25 этажей. Что, уверена докладчик, только «усилит впечатление от города со стороны Дона».

Проектирование ещё не ведётся, отвечает она на вопросы присутствующих в зале, это пока предпроектные предложения. «Но почему тогда сваи забивают?» — интересуется самый настырный житель ближайшего дома. Объясняют: предприниматель получил разрешение на строительство вместе со свайным полем, срок разрешения истёк, и работы остановлены.

На слушания пришли жители домов, расположенных рядом с будущей новостройкой. Они говорили, что нельзя застраивать набережную до такой степени, чтобы «дышать друг другу в лицо», пусть строят жилые дома в отдельных микрорайонах. Говорили о необходимости сохранить исторический облик старого Ростова. А один житель в качестве довода даже принёс книгу о знаменитом архитекторе, авторе первого, довоенного, плана Ростова и генерального плана восстановления разрушенного войной города Владимире Семёнове, который писал о необходимости создать органическую связь застройки с рекой, о раскрытии города и его центра на водное пространство Дона.

Но, похоже, что водное пространство увидят не все.

Выход на авансцену представителя ОАО «НИЦ Юга» добавил к эмоциям «рассерженных горожан» колорит борьбы за место под солнцем двух хозяйствующих субъектов.

Открытое акционерное общество «Недвижимость Южного ИЦ энергетики» является собственником здания неподалёку от спорного места — на Будёновском, 2. В нём размещаются филиал «НИЦ Юга» институт «Ростовтеплоэлектропроект» и несколько арендаторов.



Представители «НИЦ Юга» уже передали в комиссию свои замечания по теме на двух листах. Его (ОАО) возражения сформулированы так. Подъехать к дому можно будет только со стороны Будёновского по существующему проезду к «НИЦ Юга», что вызовет пересечение транспортных потоков и создаст невозможность подъезда к зданиям аварийных и экстренных служб (ЖКХ, МЧС, скорой помощи). При строительстве здания в 20-25 этажей снизится освещённость в кабинетах сотрудников организации и арендаторов. А увеличение нагрузок от фундаментов планируемого дома на основание, прилегающее к существующей подпорной стенке, может вызвать её деформацию и разрушение, а также непредсказуемое поведение фундаментов здания и уровень поднятия грунтовых вод на территории, что повлияет на недвижимость ОАО «НИЦ Юга». К тому же при увеличении этажности здания и перепрофилирования его в жилой дом резко увеличится энергонагрузка и возникнет необходимость перекладывать инженерные сети. А ОАО уже один раз перекладывало бытовую и ливневую канализации в 2008 году — когда шла речь о строительстве офисного здания.

Оценили энергетики будущего соседа и с архитектурной точки зрения. Они считают, что офисное здание «вписывалось» в градостроительную ситуацию, а вот строительство здания повышенной этажности «выходит из рамок общей композиции и может быть обосновано и принято только комплексным подходом формирования облика всей набережной путём создания высотных чередующихся акцентов». (С акцентами как раз-то всё в порядке: Елена Рощина говорила о втором здании, которое когда-нибудь появится по другую сторону Будёновского.)

Озаботились в «НИЦ Юга» и проблемами будущих жильцов дома. Согласно СНиПам (Строительные нормы и правила), напоминают авторы замечаний, жилые дома должны размещаться в жилых зонах, а улица Береговая и Будёновский проспект являются дорогами общегородского назначения с непрерывным движением. А это означает высокий уровень шума, вредные выбросы автотранспорта, то есть в среде проживания людей будут нарушены все санитарно-гигиенические нормы.



На многие вопросы у архитекторов есть ответы. Например, для машин будет двухуровневая стоянка в самом доме, для прогулок детей будущих жильцов обещают создать в самом здании специальную зону. Виктор Иванович уверен, что машины жильцов считают чисто механически, не поместится весь транспорт внутри, его будут бросать у домов. Уже сегодня с этим здесь проблема. Порой больного, рассказывает он «Ростову официально», просят вынести к Будёновскому к машине скорой помощи потому, что она не может подъехать. А сами жильцы договариваются с приезжающими на работу: я уехал, ты стал на моё место, но уж когда я вернусь, тебя не должно быть.

А Владислав Фёдорович Эртом, тоже житель дома № 4, накануне слушаний принёс в редакцию большое письмо по этой теме, да ещё фотографии сквера на Береговой, которые уже стали историей. Потому что сквер в 2006 году вырубили. Рубили накануне планов строить офисное здание. Теперь же речь идёт о жилье для сотен людей. И если офисные работники приехали-уехали, то жильцы будущего дома будут здесь круглосуточно со своими потребностями и проблемами. Так что людей на набережной Дона становится всё больше, а деревьев — всё меньше...

Выступивший генеральный директор ЗАО «СМУ № 1» (эта организация — заказчик и застройщик) Александр Евсеев, подробно ответив на все вопросы собравшихся, сам задал вопросы: «Инвестор затратил деньги. Может ли он сказать, что он уйдёт? Кто ему компенсирует затраты?»

Общественные слушания — инструмент, при помощи которого власть хотела бы услышать голос народа. Она его услышала, а какое будет принято решение — скоро узнаем.

А вот мнение ещё одного горожанина: «Я считаю, что старый Ростов должен оставаться

старым, только выглядеть он должен достойно. И при любом вторжении в эту зону мы обязаны сохранить его облик». Это было сказано на брифинге после совещания по вопросам градостроительного развития Ростова-на-Дону и реконструкции набережной Дона 1 июня 2011 года. И сказал это Василий Голубев, губернатор.

*На снимках: вопросы задаёт житель города Владислав Фёдорович Эртом, отвечает архитектор Елена Рощина; Александр Евсеев, гендиректор ЗАО «СМУ 1», и Валерий Желудко, представитель ОАО «НИЦ Юга», сейчас по разные стороны баррикад; в зале — жильцы домов на Будённого, работники культуры, журналисты. И у каждого своё мнение*

□

Ольга Космынина

Фото автора