

Лазейка для небоскреба

□

«Наше время»

№681 от 27 ноября 2012 г.

Точечная застройка в центре Ростова — непреходящая боль донской столицы последнего десятилетия. Вот и сейчас разгорается очередной скандал. На углу проспекта Буденновского и улицы Береговой предполагается строительство 25-этажного жилого дома. Проектное предложение было представлено на днях в Ростове на публичных слушаниях, где высказались и его сторонники, и противники, оказавшиеся в большинстве.

Интересное совпадение — накануне слушаний свою позицию на эту же тему обозначил и губернатор РО Василий Голубев, выступивший за четкое градостроительное планирование и против точечной застройки в центре Ростова — в пользу комплексного освоения территории. Фразу губернатора «Кто хочет строить высотные здания — пожалуйста в Левенцовку!» не раз вспоминали на слушаниях противники проекта. Но удалось ли им смутить проектировщиков, заказчика проекта?

...Раньше на этом углу проспекта Буденновского и набережной — наискосок от гостиницы «Якорь» — располагалась всего-навсего шашлычная. Никому и в голову не приходило, что тут возможно капитальное строительство — набережная насыпная, уровень подземных вод высок, предупреждали специалисты. Сам участок весьма скромный по размеру, рядом — оживленное движение по Береговой, тут и развернуться негде... Потом шашлычную убрали, земля оказалась приватизирована, была несколько раз перепродана, и сегодня ее владелец решил строить на 24 сотках 25-этажный жилой дом. Его высота — 60 метров — будет рекордной для Ростова.



Чем мы хуже Парижа?

Разработчики проектного предложения, выполняющие пожелания заказчика, признают, что по принятым нормам максимальная высота застройки в этом месте не должна превышать 20 — 25 метров, что равняется примерно 10 этажам. Однако выстроить 25 этажей элитного дома на набережной не в пример выгоднее, чем 10, не правда ли?

Судя по представленному проекту, предполагается застроить почти 90% участка, хотя по существующим нормативам застраивать можно не более 25—28% площади строительства. Такой подход значительно сократит домовую территорию и создаст проблему зон отдыха. Понимая это, проектировщики специально создают помещения на втором этаже здания, где будут площадки для отдыха. Ну а тем жильцам, кому будет этого мало, предлагается воспользоваться сквером соседнего дома № 4 или отправиться на прогулку по набережной, где еще сохранились деревья.

Проблема парковочных мест решается также просто — будущим жильцам предлагают воспользоваться стоянкой некоей фирмы, что в двух кварталах от небоскреба.

Соседей будущего элитного дома — жильцов дома № 4 по проспекту Буденновскому и арендаторов здания бывшего проектного института ТЭП — проектировщики заверили, что инсоляция (освещенность) их строений не пострадает.

В целом проектной документацией остались удовлетворены эксперты РГСУ. Не возражают против строительства «башни» в историческом центре Ростова и в министерстве культуры РО. Прозвучала даже мысль о том, что появление такого дома на набережной создаст, наконец, Ростову «лицо», которым можно будет любоваться с реки и из Задонья — по аналогии с Лондоном на Темзе, Парижем на Сене, где на набережных располагаются самые красивые и престижные здания, презентующие

столицы мира...



Хотите жить в центре — терпите

«Строят для одних за счет других» — именно так восприняли перспективы строительства высотки его противники — жильцы того самого дома

№ 4 по Буденновскому проспекту и представители бывшего проектного института ТЭП. Их поддержали ростовские архитекторы и представители общественных организаций, пришедшие ознакомиться с проектом.

Кстати, культура публичных слушаний в Ростове растет — это бросается в глаза. Все чаще от выкриков и истерик горожане переходят к аргументированной защите своих прав. Конечно, и на этот раз было много эмоциональных заявлений, но в целом жильцы дома № 4 по проспекту Буденновскому подошли к изложению своей позиции очень обстоятельно, выдвинув представителя от дома. Аргументы жильцов оказались весомы. Они посмотрели на проект через призму трех главных принципов архитектуры — надежности, функциональности, красоты.



Будёновский проспект — историческое место, напомнили они, потому подходить к его метаморфозам нужно с осторожностью. Возможно, что 25-этажная машина, созданная под вкусы заказчика и представленная как шедевр, и скроет от взоров гостей Ростова малоэтажные ветхие строения позапрошлого века. Но не смахивает ли это скорее на потемкинские деревни, чем на набережные Парижа?

Надежность проекта также вызывает большие сомнения. Нагрузка на грунт будет очень высока, не «сползут» ли к набережной вышестоящие здания — дом № 4 и здание проектного института? Не превратятся ли они уже завтра в аварийные, как это часто случается в Ростове при точечной застройке? Да и рассчитана ли на такую нагрузку набережная, созданная в позапрошлом веке?

Нарушен и принцип функциональности, считают оппоненты проекта. Ведь налицо — нарушение САНПИНов, явное уплотнение застройки, при которой проблема парковочных мест, существующая и сегодня, резко возрастает. И, похоже, никто не задумался о безопасности людей. Смогут ли подъехать к небоскребу и соседним домам — при отсутствии внутридворовых проездов — пожарная машина, «скорая помощь», аварийные службы? Возрастает многократно и нагрузка на коммуникации — водовод, канализацию.

А заверения проектировщиков в том, что освещенность соседних зданий не пострадает, вызвало яростный протест жильцов 4 подъезда дома, ближнего к Дону, которые практически будут жить в вечной тени «великого» соседа...

И едва ли оппоненты проекта были успокоены замечанием: появление таких высоких — во всех смыслах — соседей — это плата горожан за жизнь в престижном центре. Так что — терпите.



А вы, друзья, как□ ни садитесь...

Но сколько бы копий ни ломали на публичных слушаниях горожане, протестующие против точечной застройки центра города, реальной пользы от этого немного. Причина

проста — отсутствие законодательной базы, на которую могли бы опереться юристы.

В Ростовской области вот уже 4 года лежит без движения подготовленный специалистами регламент новых зданий повышенной этажности сохранения исторической части Ростова, где строительство запрещается, рассказал участникам слушаний председатель Ростовского регионального отделения ВООПиК Александр Кожин. Документу не хватает малости — подписей ответственных лиц...

И пока их не будет, центр донской столицы и его жители беззащитны перед появлением новых «небоскребов» и последствиями точечной застройки.

Кто же поможет закрыть «лазейку» в законе для тех, кто считает, что все можно купить за деньги?

Елена Слепцова