

СЫРОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДА НА БОЛОТЕ

В 2008 ГОДУ ДЕЛОВОЙ ОБЩЕСТВЕННОСТИ ПЕТЕРБУРГА ОБЩЕСТВЕННОСТИ БЫЛ ПРЕДСТАВЛЕН ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ). ПО МНЕНИЮ СМОЛЬНОГО, ДОКУМЕНТ ДОЛЖЕН СТАТЬ КРАЕУГОЛЬНЫМ КАМНЕМ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ. ЧИНОВНИКИ ОБЕЩАЛИ, ЧТО УЖЕ К НАЧАЛУ ЭТОГО ГОДА ПЗЗ БУДУТ ПРИНЯТЫ, И ЗАСТРОЙЩИКИ ПОЛУЧАТ ВНЯТНЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ РАБОТЫ. ОДНАКО ДОКУМЕНТ В ЦЕЛОМ НЕ УТВЕРЖДЕН ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИЕМ ГОРОДА, А МНОГОЧИСЛЕННЫЕ СКАНДАЛЫ, СОПУТСТВУЮЩИЕ ПОЧТИ ВСЕМ СТАДИЯМ ЕГО ОБСУЖДЕНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ, УЖЕ ВО МНОГОМ ДИСКРЕДИТИРОВАЛИ ПЗЗ. КОНСТАНТИН АНДРИАНОВ

Второй по значимости после Генплана Петербурга инструмент регулирования строительной сферы — ПЗЗ — разрабатывался комитетом по градостроительству несколько лет. Документ состоит из двух частей. Первая — общая, в которой содержатся базисные положения Правил: информация о содержании и сферах применения документа; об использовании и застройки земельных участков в городе; перечень зон и их назначения; положения о градостроительных регламентах, (например, высотном); выдача разрешений на отклонения от Правил и регламентов, и другое. Вторая часть представляет собой несколько сот листов подробных карт города, где указаны зоны и регламенты. Словом, Правила должны стать для инвесторов своего рода атласом — где, что можно строить и какой высоты.

В конце июля прошлого года документ стал достоянием гласности: в частности, он был разослан депутатам ЗакСа. Но уже тогда защитники города выступили против проекта высотного регламента. Уже тогда возник вопрос о так называемых высотных доминантах. Главная претензия к Правилам состояла в том, что, невзирая на ограничения фоновой зональной застройки, даже в историческом центре допускаются взмывающие ввысь доминанты, значительно превышающие общую видовую панораму. Причем в основном это — уже согласованные чиновниками здания. Вопрос о доминантах стал основным на общественных слушаниях по проекту ПЗЗ, прошедших во всех 18 районах города с середины августа до конца сентября 2008 года. Как отмечают сами организаторы слушаний — чиновники от архитектуры, в целом слушания прошли конструктивно и позитивно (хотя в одном из случаев, чтобы утихомирить горожан, пришлось даже вызвать отряд ОМОНа). В ходе районных слушаний было подано несколько тысяч поправок — от общественности, депутатов ЗакСа, муниципалов и бизнеса. Поправки, в частности, касались необходимости внесения в ПЗЗ статьи, предполагающей ответственность за нарушение Правил, указания в ПЗЗ территорий, на которых разрешено подземное строительство. Также участники слушаний предлагали составить специальный список «градостроительных ошибок» (уже построенных зданий, высота которых больше разрешенной проектом Высотного регламента). Городской союз архитекторов внес внушительный пакет поправок, запрещающий высотное строительство в центре города, а также возведение доминант, которые так или иначе будут просматриваться из исторического центра Петербурга или выбиваться из традиции местного градостроительства. В свою очередь строители попросили комис-



СЕРГЕЙ ИСТОМИН, ДВИЖЕНИЕ «ЖИВОЙ ГОРОД»

РАБОЧАЯ ГРУППА ПО ДОМИНАНТАМ ПРОВЕРИЛА, КАК ПРОЕКТЫ 279 ВЫСОТОК БУДУТ СМОТРЕТЬСЯ ИЗ ПАНОРАМНЫХ ТОЧЕК ГОРОДА. ПРОВЕРЯЮЩИЕ ПРИШЛИ К ВЫВОДУ, ЧТО «УГРОЖАЮЩЕ» ДЛЯ ГОРОДА ВЫГЛЯДЯТ 160 СПРОЕКТИРОВАННЫХ ЗДАНИЙ. В ЧИСЛО «УГРОЖАЮЩИХ», НАПРИМЕР, ПОПАЛ ПРОЕКТ «ИЗМАЙЛОВСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА»

сию о введении так называемого переходного периода для проектов, уже получивших разрешительную документацию — Временные регламенты застройки (ВРЗ), но при этом противоречащих проекту ПЗЗ.

Все поправки в течение двух недель рассматривала комиссия, отмечая их или одобряя. По итогам с частью поправок комиссия согласилась, часть отклонила — и в ноябре документ был внесен на заседание правительственного комитета. Тем не менее в ЗакС документ поступил не сразу: над ним поработали в юридическом комитете Смольного, выверяя все позиции, чтобы тот согласовывался с действующим законодательством и прежде всего — с Градостроительным кодексом. Вместе с тем, уже после поступления проекта Правил в парламент (почти в середине декабря), стало ясно, что принять его до конца года в трех чтениях, как настаивал Смольный, не удастся — проект ПЗЗ оказался слишком сырым и к нему у парламентариев было слишком много претензий. Больше всего депутатов раздосадовал «доминантный вопрос». Когда народные избранники ознакомились с присланным к ним из Смольного проектом документа, выяснилось, что в нем остались более 200 локальных доминант, на исключении которых настаивали многие участники слушаний, а в ходе работы комиссии по ПЗЗ депутаты договорились с чиновниками, что их не будет. По итогам очередного

раунда переговоров было принято решение создать специальную рабочую группу из экспертов КГА, КГИОП и ЗакСа, которая в новогодние каникулы проверила бы доминанты с помощью компьютерного моделирования на то, как они влияют на перспективную панораму города. Проект Правил было решено принять в первом чтении, а во втором предложить значительные поправки. Вместе с тем, накануне рассмотрения ПЗЗ депутатским корпусом (оно состоялось на последнем в ушедшем году заседании), неприятный сюрприз подкинула депутатам и авторам Правил городская прокуратура. Надзорное ведомство прислало в палату разгромное заключение на законопроект, указав на его многочисленные юридические ошибки. Замечания прокуроров, к примеру, касались неграмотного использования авторами документа юридических терминов; также в заключении указывалось и на существенные моменты — например, на то, что авторы проекта ПЗЗ прописывают в тексте документа некоторые процедуры, отсутствующие в федеральном законодательстве. Были претензии и по высотному регламенту и по понятию «подзона» (включение одной территориальной зоны в другую). Однако отрицательное заключение не помешало депутатам одобрить документ. Чиновники Смольного заверили народных избранников, что с надзорным ведомством по спорным вопросам удалось

договориться, а виноват в претензиях прокуратуры Градостроительный кодекс, а не разработчики проекта ПЗЗ (господин Вахмистров убедил депутатов, что чиновники после нескольких встреч договорились с прокуратурой «о полном взаимопонимании»).

За новогодние каникулы рабочая группа по доминантам проверила, как проекты 279 высоток будут смотреться из панорамных точек города. Проверяющие пришли к выводу, что «угрожающе» для города выглядят 160 спроектированных зданий, половину из которых застройщикам рекомендовано понизить. Рекомендации рабочей группы стали основанием для решения комиссии по ПЗЗ, собравшейся последний раз в первую неделю после праздников. Чиновники пустили под нож 78 запланированных высоток, в том числе — одобренные градостроительным советом и прошедшие общественные слушания. Среди них — доминанты Измайловской перспективы, Леонтьевского мыса, территории завода «Вулкан», а также пирамиды у Ладожского вокзала — их предложено понизить на разную высоту («общее» понижение проектов составит более 1,5 км). Единственной надеждой застройщиков «зарубленных» доминант теперь остается предусмотренная ПЗЗ процедура отклонения от регламента. Как ожидается, второе чтение проекта ПЗЗ пройдет 21 января. ■