

Об опыте разработки градостроительной документации в г. Перми

Если говорить об опыте разработки градостроительной документации в г. Перми, то было бы интересно остановиться на разработке проекта Генерального плана г. Перми. Разработка документа была начата в 2008 году.

Анализ предшествующей градостроительной документации г. Перми, опыта планирования городов России, в том числе городов стран демократической системы и рыночных отношений позволяет утверждать, что инерционные приемы проектирования советского периода могут привести к утрате городом устойчивого, стабильного развития.

Большие территории городов, транспортная зависимость, неэффективность и высокая стоимость социальной и инженерной инфраструктуры обозначили серьезные проблемы перед многими городами, в том числе и в экономически развитых странах. Американские города все более часто возникают в качестве негативных примеров реализации политики дисперсной, низкоплотной застройки. Негативные результаты – несмотря на общий рост численности населения в стране, появление городов с угасающим качеством городской среды, сопровождаемым стремительным оттоком населения.

Для России, для города Перми потеря населения это не страшилка, а реальная ситуация. Интенсивное, эффективное использование имеющихся городских ресурсов приобретает для Перми гораздо большее значение, нежели для стран с растущей численностью населения.

В целях формирования стратегии территориального развития городского округа проект Генплана был начат с разработки предложений к проекту Генерального плана, которые имеет название «Стратегический мастер-план».

Стратегический мастер-план представляет собой образ перспективного развития города, определяет основные пространственные параметры, потенциал развития и качественные характеристики города. Документ представляет собой описание целей территориального планирования, набора стратегий и механизмов достижения поставленных целей и задач. Мастер-план не является нормативным документом - это политическое соглашение, которое реализуется через систему муниципальных правовых актов, программ и градостроительную документацию. Направления и стратегии развития территории города Перми легли в основу подготовки проекта Генерального плана. Нельзя говорить, о том, что трансформация мастер-плана в генеральный план является простым технологическим действием.

Прежде всего, при подготовке генерального плана была проведена актуализация исходных данных, описывающих текущее состояние города. Был составлен портрет города в виде параметрической модели, которая включает в себя градостроительные параметры, систему расчетных показателей градостроительного проектирования описывающих обеспеченность населения и застройки социальной, инженерной и дорожно-транспортной инфраструктурой. Обработка и анализ данных осуществляется в географической информационной системе.

Проектные предложения по развитию городских систем принимаются на основании анализа существующего состояния и в соответствии направлениям определенным стратегическим мастер-планом. Особое внимание разработчиками проекта генерального плана уделяется тому, чтобы цели и задачи отдельных элементов проекта Генерального плана были неразрывно связаны и скоординированы в своем воздействии на достижение целей стратегического планирования.

Например, транспорт и землепользование. Эти два элемента территориального планирования должны быть изучены совместно через систему оценки взаимного влияния: «Каким образом планирование транспортной инфраструктуры позволит достичь основных целей планирования определенных стратегией пространственного развития?» При ответе на этот вопрос определяются цели и задачи транспортного планирования.

В соответствии предложенной стратегии территориального развития положения генерального плана разрабатываются по следующим основным принципам: компактное размещение функциональной деятельности, повышение качества общественных пространств и зеленых насаждений, повышение плотности и архитектурного качества застройки, развитие многофункциональной застройки, ориентация на общественный транспорт.

Для города Перми понятие «компактный город» - это не буквальное намерение переделать город Пермь в город небольших размеров. Город Пермь уже сформировался и будет иметь такие границы застройки, которые сложились, по крайней мере, на сегодняшний день.

«Компактный город» - это идеология управления развитием города и общественным городским ресурсом. Это система управления нацеленная оптимизировать капиталовложения в области удаления отходов, энергетики, водоснабжения, транспорта, совершенствования социальной инфраструктуры.

Основная идея в области развития городской инфраструктуры – это отказ от ее наращивания. Экономическая эффективность городской системы для

Перми определяется словами: **«Не экономить покупая дешево. Экономить не покупая лишнее».**

Ресурс, который не растрачивается на «лишнее» должен инвестироваться на реновацию существующей среды и инфраструктуры. Потому что если мы будем пренебрегать интересами инфраструктуры и городской среды, мы рано или поздно останемся без совокупности вещей и явлений, обладающих способностью производить городские услуги – городской продукт и, следовательно, без самого продукта.

С другой стороны, если мы предпочтем увеличивать инфраструктуру, не сопоставляя ее производительность с возможностью потребления, скоро нам будет не на что содержать инфраструктуру и среду, что опять приведет к их утрате.

Применение этих принципов подтверждается следующими фактами:

- Городские территории, занятые низкоплотной или разрозненной застройкой. Плотность населения ниже уровня экономической эффективности использования городской инфраструктуры;
- Отсутствие качественного благоустройства города, определенного несоответствием площади территорий возможностям их содержания;
- Жители города стали на себе ощущать автомобильную зависимость и время от времени становятся участниками транспортных проблем, вызванных разрозненностью территорий города;
- Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей и большими потерями энергоносителей;

Эти слова могут быть слишком привычными, чтобы на них обращать внимание, но надо отметить, что факты, стоящие за этими словами уже сейчас оказывают серьезное влияние на то, что на протяжении многих лет город Пермь движется в обратную от развития сторону. Именно благодаря этим фактам-условиям город теряет свои позиции по уровню интегральных показателей благополучия среди городов конкурентов.

Приведу несколько схем

Распределение плотности застройки в единицах измерения человек на гектар. Кроме качества городской застройки показатель плотности характеризует эффективность использования городской инфраструктуры. Для городов с населением 500 – 1000 тыс. жителей застройка центра менее

215 чел. га в советское время считалась не эффективной. Это утверждение не лишено смысла и в сегодняшней ситуации.

Кроме неэффективного использования существующей инфраструктуры, намечаемые планы освоения новых территорий приводят к значительным капитальным затратам. Пример. ГП 2004 года предполагал строительство 200 км магистральных трубопроводов канализации и соответственно такой же емкости сети водоснабжения.

Избыток территории и ее неэффективность приводят к стагнации и деградации городской застройки. Так, например 50% застроенных территорий малоэтажным фондом не смогли за десятки или сотни лет стать настоящей городской средой. Этой застройке характерны такие черты, как отсутствие полного набора коммунальных и транспортных услуг, низкий уровень социальной интеграции в городское сообщество.

Для города в целом характерны низкие скоростные режимы систем водоснабжения, ниже нормативных, низкая загрузка электрических подстанций.

Износ систем коммунальной инфраструктуры превышает уровень 70%. По этой причине планово-предупредительный ремонт уступил место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые в 2-3 раза выше.

Формат выступления не позволяет описать весь процесс подготовки проекта генерального плана. В качестве вывода к теме выступления можно сказать, что положительным опытом разработки градостроительной документации в городе Перми в последнее время – это непосредственное участие заказчика – муниципалитета в разработке этих документов. Формирование целей, решения не вылетают как из черного ящика, это постоянное обсуждение причин и связей, осознанное принятие решений на основе предъявленных фактов, параметров, слабых и сильных сторон города.

Спасибо за внимание.

Головин А.

Февраль 04 2010 года