

Образ триединой градостроительной политики и её база в авторском видении.
The image of three-pronged urban policy in the author's vision.

Эти две статьи были написаны автором с перерывом в полгода. Первая – после проведения публичных слушаний по проектам Генплана и Правил землепользования и застройки города Москвы в конце 2009 г., вторая – после принятия Генерального плана города Москвы в виде закона в июне 2010 г.

Александр Борознов

Этот смутный объект инвестиционных желаний

«С конца лета 2009 г. населению Москвы были представлены экспозиции и информация о предполагаемой на период до 2025 года дальнейшей инвестиционной деятельности Правительства Москвы в области строительства и градостроительства. С учётом хода предвыборной кампании выборов в Московскую городскую Думу, население получило ответы на свои вопросы, возникшие при ознакомлении с представленными материалами актуализированного генерального плана города на экспозициях и при их обсуждении, включая правила землепользования». Именно так прозвучала и осуществилась в представлении чиновников Москвы процедура публичных слушаний по проектам «Генерального плана города Москвы» и «Правил землепользования и застройки города Москвы». Однако как далёк от этого народ и как далеко всё это от Законов, которые должны быть приняты в Москве под указанными названиями!

Генеральный план – это документ, вроде как всем известный. Первый Генплан Москвы нового времени был разработан ещё в 1935 году. Ни тот, ни последующие Генеральные планы, отчасти к сожалению, отчасти к счастью, реализованы полностью никогда не были. В конце 2004 года в России был принят новый Градостроительный кодекс, который вобрал в себя нововведения, основанные на опыте развитых стран в области регулирования градостроительной деятельности в условиях капитализма и рынка. В первую очередь – это положение о необходимости разработки

В пору ли нам Генплан?

Итак, свершилось – Генеральный план Москвы принят Московской городской Думой и закон о нём утверждён Мэром Москвы. Но что всё-таки они приняли?

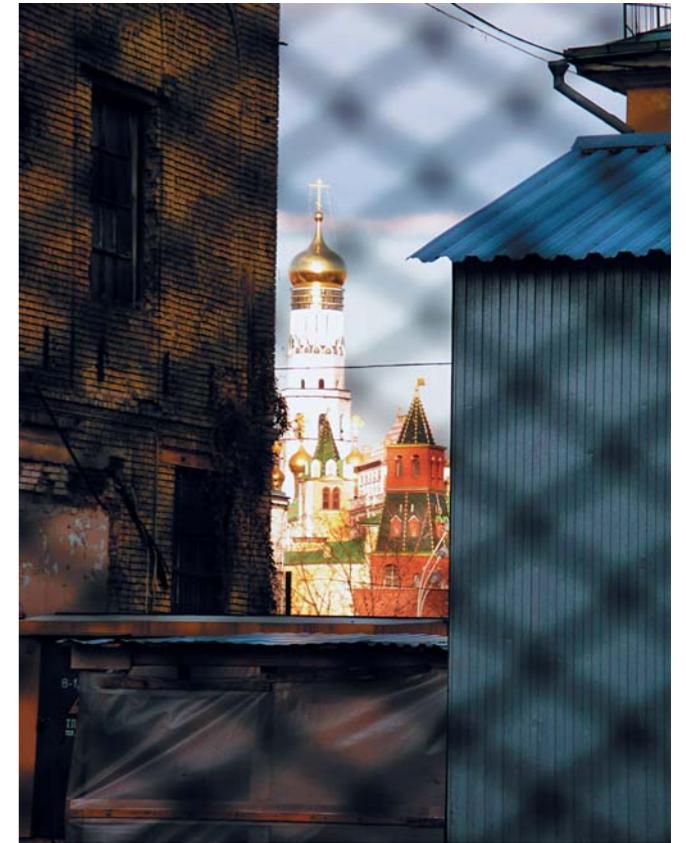
«Актуализированный» Генеральный план города Москвы в своей неактуализированной базе является документом 1990-х годов. Для того времени он был действительно прогрессивным, но время всё превращает в труху. Принятый в конце 2004 года Градостроительный кодекс РФ поспособствовал этому процессу, а разработчики Генплана не нашли сил в себе и не получили посылки извне чтобы следовать изменяющемуся времени. В результате мы имеем документ территориального планирования (термин, законодательно закреплённый Градкодексом) Генеральный план города Москвы, похожий на запущенное онкологическое заболевание. С одной стороны он пророс метастазами излишних данных, которые должны были бы содержаться в другом, введённом Градкодексом отдельном документе, разрабатываемом в порядке реализации Генерального плана – в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) – документе градостроительного зонирования (тоже термин, законодательно закреплённый Градкодексом). С другой стороны болезнь лишила Генплан важнейших составляющих, которые позволили бы его считать документом **территориального планирования** (оба слова этого словосоче-

невиданного в стране Советов документа под названием Правила землепользования и застройки. Во вторую – менее заметные нововведения – положение о необходимости разработки Плана(ов) реализации Генерального плана поселения, города, а также содержание и определение порядка разработки самого Генплана города и требования о проведении, в новом понимании их роли, публичных слушаний по проектам основных документов, относящихся к градостроительной деятельности. Москва, не без некоторых оснований считая себя «мы сами с усами», не спешила применять положения Градкодекса РФ, практически не заметив, что он, несмотря на некоторые имеющиеся в нём недоработки, несет в себе принципиально новую идеологию градостроительной деятельности¹. Прописанные дополнительно к Градкодексу РФ ограничения по срокам обязательного введения в действие его новых положений заставили-таки Москву разработать и принять свой Градкодекс города, местами «подправив» федеральный Кодекс, но, естественно, подтвердив его основные составляющие. Однако Генплан и Правила землепользования и застройки города Москвы, к сожалению, не основываются на установленной Градкодексом РФ идеологии. На новую форму и каркас натянуты – не без ущерба для тех и других – прежние, придуманные для Москвы в 1990-е годы принципы, терминология и индексы «функционального, строительного и ландшафтного зонирования», бывшие прогрессивными для того времени. Существовавшие, но малодоступные пониманию из-за чрезмерной мудрости, эти принципы зонирования редко соблюдались на практике, оказываясь замененными на тоже не простой, но всем понятный процесс обоснований и согласований для каждого конкретного участка и объекта. Этот процесс обоснований и согласований являлся главной составляющей градостроительной деятельности в Москве, представляя собой одновременно и часть побочных инвестиций в благосклонность заинтересованных инстанций, и регулирование инвестиционной активности в городе Правительством Москвы по законам рынка, то есть коммерции. Здесь речь идёт не только о получении доходов инвесторами, вкладывающими деньги в строительство, а также и об освоении бюджетных средств коммерческими подрядными организациями при реализации городского заказа на строительство различных, в том числе социально направленных объектов. Градостроительство, с одной стороны, и рынок, коммерция, с другой – конечно же, зависят друг от друга. Но в условиях отсутствия чёткого, жёсткого и последовательного законодательного регулирования градостроительной деятельности, что и имело место до принятия Градкодекса – такая деятельность тяготеет к эксплуатации дефектов «дикого», нецивилизованного рынка. Отсюда, как следствие, и распространение в последнее время звонкого термина «точечная застройка». Градостроительный Кодекс РФ вводит новые, прозрачные принципы регулирования градостроительной деятельности, не дошедшие пока, к сожалению, до Москвы. Москва разрабатывает, точнее, актуализирует Генеральный план на основании свода принятых уже решений, предварительно одобренных Правительством Москвы пожеланий застройщиков и предложений для загрузки подрядчиков. Делает она это, боясь разорить созданную ею кухню, на которой Москва в целом успешно (по крайней мере, до грянувшего кризиса) кормилась и с которой сама любовно прикармливала избранных (включая и часть «населения»), становившихся благодарными избирателями и спонсорами. Однако на этой кухне плохо соблюдались нормы калорийности и расхода продуктов – обоснования и согласования и без этого хорошо усваивались. Поэтому в документах «Генеральный план» и «Правила землепользования и застройки» не было заложено практически никаких свежих продуктов и идей. Путаная рецептура содержит лишь отдаленный привкус Градкодекса: – необходимых градостроительных ограничений и обещаний – явно в ожидании дальнейшего поступления ком-

тания имеют прямой и важнейший смысл). Лишними метастазами являются также «первоочередные мероприятия» – некоторые из них стоят в различных очередях ещё с советских времён. А сейчас для определения обоснованных экономикой, реальных ближайших мероприятий, взамен «первых в очереди у закрытой двери», Градкодекс ввёл понятие и документ «План реализации Генерального плана» про который в актуализированном Генплане нет ни слова. Среди вредных свойств Генплана – дробление функциональных зон на их подвиды, включая их «многофункциональность-специализированность», размывающее конкретику и суть территориального планирования – определения назначения территорий (ст. 9 ГрК РФ), и внедряющееся в сферу градостроительного зонирования (разработки ПЗЗ). В процессе актуализации и под воздействием положений Градкодекса РФ количество подвидов зон в Генплане уменьшилось, но принцип остался. С другой болезненной стороны этих же свойств – отсутствие чёткого и понятного определения назначения территорий – деления территории на функциональные зоны. Функциональные зоны, в целях последующего градостроительного зонирования и определения территориальных зон в пределах границ соответствующих функциональных зон – должны быть представлены для любого поселения, согласно Градкодексу (ст.35 ГрК РФ), следующими зонами:

- жилыми функциональными зонами – это основная часть территории любого поселения, города, в состав которых входят, устанавливаемые ПЗЗ территориальные зоны жилой застройки различных видов, что естественно, а кроме них ещё и зоны и объекты общественной и рекреационной застройки, необходимой для полноценного функционирования жилой застройки – согласно Генплану в пределах «3-го кольца» в Москве нет места жилью (жилым зонам), а периферийные спальные районы продолжают осаду центра города;
- общественно-деловыми функциональными зонами, где практически не должно быть жилья, но в Генплане Москвы такие зоны отсутствуют, зато присутствуют «общественные функциональные зоны» – в составе Генплана нет таблицы баланса территорий различных функциональных зон, но на глазок «общественные функциональные зоны» занимают, с учётом сплошняком занятой ими центральной части города, территорию почти равную жилым зонам, что говорит о том, что своим Генпланом Москва предназначена прежде всего не для жителей, а для «деятелей» различного пошиба, что было актуально в 90-е годы, но уже не сейчас;
- функциональными зонами транспортной инфраструктуры, про соотношение площади которых в Москве сравнительно с другими городами развитых стран, говорилось уже неоднократно, далеко не в пользу Москвы;
- производственными (более правильно было бы назвать «производственно-индустриальными») функциональными зонами, которые должны существовать неразрывно с санитарно-защитными зонами (ч.8 ст.35 ГрК РФ), однако по Генплану Москвы они сосуществуют самостоятельно и враждебно, при этом санитарно-защитные зоны конфликтуют и со всеми другими функциональными зонами, что ещё хуже;
- рекреационными функциональными зонами, которые в Генплане Москвы в результате актуализации исчезли вообще – «отдыхайте граждане где хотите, а ещё лучше – делайте бабки, взращивайте капусту»;
- специальными функциональными зонами, требующими соб-

мерческих предложений от заказчиков-инвесторов, вместе с предвкушением новых коммерчески выгодных и благодарных подрядчиков, а также преданных арендаторов и щедрых покупателей, с последующим пресловутым обоснованием и согласованием – добавки специй и зелени по вкусу. Правительство Москвы всё это называет импозантным термином «инвестиционная деятельность» (не совсем понятно – чья, применительно к правительству, если она должна быть для кого-то доходной), стесняясь употреблять гораздо более уместное и вовсе даже не стыдное слово «коммерция», то есть выгода для инвесторов. Не скрытая приправа коммерческой составляющей могла бы быть даже конструктивной и продуктивной, если бы речь шла о том новом документе, который в Градкодексе называется Планом реализации Генерального плана. План реализации вполне и даже обязательно стыкуется с коммерцией и доходностью, без которой, как части выгодной, «экономной» экономики, хозяйствовать невозможно, потому именно такой отдельный документ, как План реализации Генерального плана, и введён новым Градкодексом. Правила землепользования и застройки – наоборот, в противовес коммерции, должны ограничивать чьи-то непомерные аппетиты, посредством назначения, во-первых, территориальных зон с установлением для таких зон продуманных, обоснованных по-настоящему, публично предъявленных градостроительных регламентов, во-вторых, разрешённого использования (термин Градкодекса) участков и объектов, другими словами – установления ограничений, которые нужно соблюдать в обязательном порядке, не разевая рот на то, что нельзя кушать, как бы вкусно ни казалось. А к этому Москва совсем не привыкла и пока что плохо переваривает в своей экономике. Наличествующие Правила – это неконкретность ограничений по видам разрешённого использования, и сплошь – либо официально оформленные пожелания (и тут надо признать положительным, что хотя бы только оформленные, то есть как-никак переваренные, пусть и с трудом, а не все предъявленные), либо закрепление существующего положения там, где никто не сделал заказа на «трапезу», либо универсальная, одинаковая везде, прибавка на жилых территориях в предельной высотности до 100 м на всякий случай и к ней, на тот же случай, плотность застройки до 25 тыс. кв. м общей площади на 1 га. Такие Правила землепользования и застройки нельзя признать прогрессивным документом, призванным играть в системе новой идеологии Градкодекса, пожалуй, доминирующую роль. В рамках этой новой идеологии Генплан, освобождённый от содержательного бремени планов его реализации и градостроительных регламентов, должен быть призванным рисовать светлое будущее в буквальном смысле – настолько, насколько его можно увидеть сейчас, насколько профессионально смелы и умелы его разработчики и насколько публично он будет понят. А сможет это будущее быть реализовано или нет, и когда это произойдёт – ответят Планы реализации Генерального плана, то есть реалии, расчёты и рынок в том числе. Так Генплан превращается в свободное градостроительное творчество, естественно, в рамках разума и логики, которое греет сердце своими идеями, продуманной долгосрочной градостроительной политикой и стратегией, но творчество, которое ни в коем случае не подогревается рынком и желудком. В этой связи в Градкодексе РФ нет, в отличие от Градкодекса Москвы, понятия «актуализации Генплана на расчётный срок». Генплан – вечен, и может только подправляться при рождении или отмирании отдельных составляющих его идей – в тот момент, когда в этом возникнет необходимость. А вот План его реализации следует актуализировать с чёткой регулярностью, оперативностью, с тактикой работы хорошей финансово-экономической машины и, непременно, с использованием принципов цивилизованного регулирования рынка и соблюдением общественных интересов. Рамки и достижимые пики общественных интересов должны быть установлены региональными нормативами градостроительного проек-



Правильный фокус.
Correct focus.

людения особых условий эксплуатации, безопасности, или предназначенными для размещения уникальных объектов – такие зоны в Генплане Москвы также отсутствуют;

- зонами особо охраняемых природных территорий (ООПТ) (охраняемых от застройки) – с ними в Генплане Москвы вообще полная путаница, так как такими зонами обозначены и действительные ООПТ, и природные территории – охраняемые, но которые должны существовать в составе других функциональных зон (в том числе рекреационных), и озеленённые территории, относящиеся к благоустройству застройки любого типа.

Не найти в Генплане зоны (а точнее - территории, участки) предназначенные для размещения объектов местного (городского) и федерального (как субъекта Федерации и столицы страны) значения - размещения объектов жизнеобеспечения города в целом, или его автономных частей (ч.3 ст. 23 ГрК РФ). Похожие по названию схемы Генплана, во-первых включают объекты практически любой функции, более-менее похожей на полезную, а во-вторых никак не разделены на городские и федеральные. Карты развития инженерных систем жизнеобеспечения города (п.1 ч.3 ст. 23 ГрК РФ), включая и санитарную очистку (и мусороперерабатывающие заводы, против которых так бились жители, которые с ними будут соседствовать – это опять про санитарно-защитные зоны) – остались в секретной части Генплана, не смотря на то, что Генеральный план документ публичный, подлежит прохождению через процедуру публичных слушаний, и инженерные системы жизнеобеспечения города не могут быть белым пятном в этом контексте.

¹ Об этом и о другой популярной идее см. у автора на <http://www.st-business.ru/articles/2008/12/03/> - газета «Строительство и бизнес» №12 (100) за декабрь 2008г «Одомашнивание нации».



Все течет, все изменяется.
Everything flows, everything changes.

тирования, которых, однако, до сих пор нет в Москве. Существовавшие старые городские строительные нормы применительно к идеологии нового Градкодекса не годятся. То есть градостроительное проектирование происходит сейчас без нормативных координат в глухом лесу, где невозможно не заплутать. В тройственной компании: Генплан – План его реализации – Правила землепользования и застройки, последние должны представлять собой максимально возможное постоянство, иначе они не могут быть «правилами» в предметном смысле этого слова. Правила должны быть исключительно объективны, оправданы градостроительной логикой и законодательством (не только градостроительным), чтобы их постоянство не вызывало сомнений. Разрабатывать их надо, невзирая на субъективные факторы, иногда даже игнорируя имеющихся на территории собственников и пользователей, устанавливая в отдельных случаях градостроительные регламенты и разрешённое использование, не совпадающие с фактическим положением и волевыми решениями, принятыми вне логического правового поля Градкодекса, имея в виду возможность законного достижения соответствия регламентов и реальности в перспективе «светлого будущего», определённого Генпланом. Правила должны следовать в русле Генплана, конкретизируя разрешённое использование земельных участков и объектов на территориях функциональных зон, установленных Генпланом, с не переменным учётом того, что функциональные зоны с закреплёнными за ними основным функциональным развитием территории (или её стабилизации) являются одной из главных составляющих целей Генплана. Правила ещё должны быть предельно доходчивыми, так как в отличие от Генплана, который действует посредством Планов его реализации, они являются документом прямого и конкретного действия, рассчитанным на понимание каж-



Мелкого обидели.
Petty hurt.

Параметры функциональных зон (п.5 ч.6 ст. 23 ГрК РФ) представлены так, что из них невозможно извлечь информацию о планах их развития или сохранения из-за отсутствия исходных параметров. Зато введены в качестве актуализации отдельные понятия «территорий реорганизации и зон развития», занимающие львиную долю территории города, но без указания размеров и направления этих «реорганизаций и разработок», которые согласно Градкодексу Москвы устанавливаются разработкой проектов планировки и только затем отражаются в ПЗЗ – положениями Градкодекса РФ предусмотрено прямо противоположное (части 5 и 10 ст.45 ГрК РФ). При этом территории, оставшиеся в «зонах стабилизации», рискуют остаться вообще без какого-либо полезного развития. Параметры функциональных зон должны были бы определяться в соответствии с нормативами градостроительного проектирования (части 3-6 ст.24 ГрК РФ). Но в связи с отсутствием таковых на момент разработки и принятия Генплана в Москве – установить параметры функциональных зон и не представлялось возможным. Московские строительные нормы для такой цели не годятся, поскольку не содержат вообще понятия «функциональные зоны». В Генплане Москвы всё вертится вокруг «функционально-планировочных образований» – понятия из «доградкодексовой», другой жизни, когда это было действительно опорным термином, но до введения понятий «функциональные зоны», «территориальные зоны» и «документация по планировке». Из той жизни возникла и другая взрывающаяся мина, заложенная уже в существующий сейчас проект ПЗЗ, где в качестве предельного параметра для регламентов territori-

ного, кто захочет или будет вынужден их использовать. Последнее ни в коем случае нельзя сказать про утвержденные Правила – требуется работа над проектом Правил заново или же внесение в них кардинальных изменений. Главная болезнь и Генплана, и ПЗЗ – стремление с подачи правообладателя выделить в отдельную зону каждый объект и его земельный участок, прописав в регламентах его конкретные показатели. То есть виртуально, а в последствии, может быть и физически – возвести забор вокруг каждой «хаты», чтобы все законы остались вне этого забора. Карты ПЗЗ просто пестрят такими зонами-участками, что полностью лишает смысла градостроительное зонирование, в его классическом понимании, заложенном в Градкодексе.

Генплан, с учётом последовательной реализации на неопределённую перспективу, следовало бы переработать в первую очередь, заложив в него идеи территориального планирования, пространственного развития, необходимые для решения главных назревших градостроительных проблем Москвы. Совсем кратко эти проблемы можно охарактеризовать так: один центр – слишком много периферии – размытость территории влияния при запредельной плотности населения, при ограниченной для развития территории, подчинённой административно. Не надо бояться, просто необходимо заложить в Генплан те мысли, которые сейчас кажутся по разным сиюминутным причинам абсолютно утопическими. В частности, наконец признать Московскую агломерацию и спланировать её более логично, удобное градостроительное территориальное и административное устройство, включая создание новых мощных альтернативных общественно-деловых и производственных центров притяжения в составе агломерации с соответствующей новой территориально-планировочной инфраструктурой, в том числе транспортной и природно-экологической, с нормальной плотностью застройки и улично-дорожной сети – хотя бы в качестве варианта для обсуждения².

Дополнительный интересный факт – в обоих Градкодексах, и РФ и Москвы, разработка Правил землепользования и застройки прописана как составная часть Плана реализации Генплана, и сделано так именно потому, что Правила – это новый документ, который должен иметь обоснованную, загодя утверждённую базу для составления серьёзного, продуманного содержания, претендующего на постоянство. Одновременное, как было сделано, представление на утверждение Генплана и Правил, да ещё в отсутствие региональных нормативов градостроительного проектирования – нонсенс, хотя последовательная их разработка требует гораздо больших усилий и, конечно, тормозит неугомонную и прожорливую коммерцию во всех её проявлениях.

Относительно населения и публичных слушаний. Любимое чиновниками слово «население» соотносится с понятием «популяция», что есть совокупность биологических особей одного вида, распространившаяся на определённой территории. Такие популяции изучаются наукой, их систематизируют, а затем приручают, нейтрализуют, используют или порабащают, словом – «имеют». Примерно так при употреблении этого слова власти «имеют» и «население», и примерно так оно фигурирует применительно к публичным слушаниям. «Народ» – слишком громкое слово, ну пусть даже не «граждане», просто «жители Москвы» – звучало бы гуманнее. Либо же не обидное – «заинтересованная публика», что почти совсем правильно, так как проекты Генплана и Правил землепользования и застройки выносятся на слушания именно заинтересованных лиц (это термин Градкодекса РФ), тех, кто «въехал» в суть и смысл этих документов. Публичные слушания, согласно Градкодексу, ни в коем случае не являются голосованием «за» или «против» принятия проекта документа. Публичные слушания проводятся с целью сбора замечаний и предложений, по сути, представляющихся для публичного рассмотрения материалов для их улучшения, выявления и учёта важных факто-

² Подробнее на эту тему у автора см. на <http://www.archvestnik.ru/ru/magazine/110> - журнал «Архитектурный вестник» №4 (91) 2006г. «И только в области ... мы впереди планеты всей?»



Отблески двух звезд.
Glimpses of two stars.

альных зон введён, дополнительно к указанным в Градкодексе РФ, параметр «плотность застройки на гектар территории», который превращает простую арифметику градостроительных регламентов в «теорию относительности» и является параметром «пятой собачьей ноги» плюс к четырём параметрам, указанным в ч.1 ст.38 ГрК РФ.

Возвращаясь к Генплану – все вышеперечисленные составляющие Генплана Москвы являются прямыми несоответствиями положениям Градостроительного кодекса РФ. Но самое интересное оно же скучное заключается в том, что кроме именно этих составляющих в Генплане, следуя положениям Градкодекса, не должно быть более ничего. В Генплане Москвы есть ещё 200 страниц текста, но совершенно без связи с его картами и схемами. Эти страницы тоскливы настолько, что никто, видимо, их и не читает, даже авторы, потому, что если всё же приложить усилия и попытаться вникнуть в слова этого текста – становится явным, что последний раз авторы к ним прикладывались примерно лет десять назад (может быть к некоторым – пять, а есть и такие, что замшели лет на двадцать).

Правда, пока ещё в Градкодексе присутствуют положения (отмена которых уже согласована и будет, по-видимому, скоро принята Госдумой³), гласящие о том, что в Генплане отражаются границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территории, к коим, согласно Градкодексу, относятся и зоны охраны объектов культур-

³ Убираемые положения, направленные на упрощение разработки Генпланов, чтобы не пропали два года, добавленные дополнительно на время их разработки для всей страны – по сути, не пропадают из Градкодекса, так как относятся также к содержанию Правил землепользования и застройки, где они остаются.

ров, прошедших мимо разработчиков, не замеченных или проигнорированных ими. Такая цель может быть достигнута, если к слушаниям будут приглашаться не только жители и правообладатели, польователи недвижимости, но прежде всего – профессионалы, где бы они ни дислоцировались, которые могут предложить что-то умное. Совсем не важно, сколько именно народу участвовало в слушаниях – важно получить хотя бы одно толковое предложение, предупреждающее конфликт интересов, добавляющее осмысленности, глубины документам, или убедиться, что всё учтено, продумано и никаких дополнительных обоснованных предложений нет.

То, что было проведено в Москве – это совсем другое, больше похожее на манипуляции с популяцией, которой ничего не объяснили про тему, предмет и смысл слушаний, а по традиции организовали оборону от народа, заранее ожидая от него недовольство, по-видимому, оправданное, коли так поступили. А заодно осуществили обработку избирателей накануне выборов, удовлетворив их ответами даже на те замечания и предложения, которые не относились ни к градостроительству, ни к архитектуре, ни к землепользованию, ни к застройке. Исходя из принципа – лишь бы загасить народную смуту, «суд» по разбору замечаний и предложений к документам, представленным на публичные слушания, иногда с лёгкостью соглашался с отменой и тех немногих принципиальных положений Генплана, всё-таки содержащих в нём, но не понравившихся и не понятых жителями, населением. Например, отменились некоторые предложения о прокладке новых автомобильных трасс и мостов, столь необходимых городу, но испугавших жителей возможным шумом и смрадом, с дополнительным обоснованием отмены: «всё равно денег сейчас на это нет». При формировании ответов для включения в протокол по итогам публичных слушаний превалировал принцип «информирования населения». А критика и идеи по изменению изжившего себя градостроительного мышления, и те предложения, которые относились к глубинной сути представленных на рассмотрение документов, были восприняты как недостойные вникания в их смысл, с бюрократическим ответом на такие замечания³. Профессионалам же разного ранга, обоснованно критикующим содержание документов, вообще не дали возможности представить свои предложения официально и публично. Зато показательно, что по косточкам было разобрано каждое пожелание инвесторов и правообладателей, но правду сказать – всё же не каждое удовлетворено, иначе было бы совсем неприлично.

Главный архитектор Москвы А.В.Кузьмин совсем недавно любил повторять такую фразу: «Раньше (имеются в виду 90-е годы) нам был нужен Генплан возможностей, а теперь – Генплан необходимостей». К сожалению, реализовать эту очень точную по смыслу максиму оказалось тяжело. Но если всё же следовать идеологии нового Градкодекса, можно сохранить всё: и возможности – для чего разработать новый идейный и, насколько получится, идеальный Генплан, и одновременно установить необходимости – для чего разрабатывать, осуществлять поэтапно Планы реализации Генплана и установить как действительно новый, содержательный документ, а затем жёстко соблюдать – Правила землепользования и застройки.

К сожалению в реальности, а не подспудно, противоядие от инвестиционных желаний – Правила землепользования и застройки – еще не начало действовать, и как же далеко ещё до нейтрализации яда коммерциализации, впрыснутого в тело градостроительной деятельности. И как не хватает плана, который превратил бы «смутный объект инвестиционных желаний» в осмысленный настоящий «Генеральный план», ясно показывающий возможные и оправданные направления как общественно, так и частнособственнически выгодных инвестиционных атак – стрелы главных ударов по градонеустойчивости.

³Автор данной статьи подавал конкретные обширные замечания и предложения в процессе публичных слушаний по месту жительства, но не увидел их в протоколе, официально опубликованном по итогам слушаний.

ного наследия. По этой части – то, что представлено в Генплане Москвы, нельзя назвать культурным достоянием. Один маленький характерный пример: На соответствующей карте Генплана чуть ли не половина территории московского Кремля элементарно закрыта надписями названий близрасположенных станций метро, а к территории объекта культурного наследия согласно этой карте относится только Кремлёвский Тайницкий сад, но не вся остальная территория Кремля. Действительно, в составе работ по созданию Генерального плана Москвы установление зон охраны объектов культурного наследия не производилось, но в этом то и состоит «безкультурный» парадокс – а что нового тогда производилось в составе этих работ? Относительно других «зон с особыми условиями использования территории», приходится констатировать отсутствие такого термина в принципе в тексте, картах и схемах Генерального плана города Москвы. Несоответствия Градкодексу нельзя считать полезным результатом, то есть Генплан по сути – пустой, в нём нет территориального планирования. И даже не нужно слов про то, что он не содержит ни в каком виде идей, перспектив развития города, решения его проблем, проблем Московской агломерации, поскольку «на нет – и суда нет». Хотя Градкодекс – это закон, по которому можно «судить», и это неплохой закон именно в части территориального планирования и градостроительного зонирования, не смотря на то, что не все архитекторы согласны принять и понять этот последний тезис.

Из всего сказанного следует, что реализация такого Генплана Москвы невозможна априори. Новый, введённый Градкодексом документ «План реализации Генерального плана» сюда не вписывается вовсе. Здесь показателен ещё и такой факт: Правительство Москвы провело конкурс на определение исполнителя-разработчика «Плана реализации Генерального плана». «Естественно», конкурс выиграла те же проектировщики, что разрабатывали сам Генплан. Однако «План реализации Генерального плана» вообще не относится к области проектирования, это уже совсем не территориальное планирование, а реальная и действительная экономика, включающая элементы политики, как градостроительной, так и настоящей. То, что должно, исходя из его основных функций реализовывать и планировать само Правительство Москвы, как орган исполнительной власти – оно отдаёт на откуп проектировщикам-коммерсантам (это слово не ругательство). Такой заказ равносильен заказу писателю плана собственных мыслей – вероятно, будет красиво, но твои ли это мысли, и в качестве чего их пришить к твоему делу ... Другими словами – реализация этого Генерального плана не очень то и нужна Правительству Москвы. К сожалению, даже для такого Генерального плана – вряд ли это к лучшему. Ведь жить в эту пору «прекрасную» придётся всем... А нынешнее Правительство Москвы, видимо, будет продолжать прежнюю градостроительную политику – политику контрактов с инвесторами, превращения артефактов в муляжи и использования контрафакта в градостроительном проектировании, ибо авторами Генплана являются не его номинальные разработчики, а те, кто заключает контракты с инвесторами и подрядчиками. Такую политику «молча поддерживал» «актуализированный» ныне Генеральный план. Вербальности этой поддержке добавил Градкодекс Москвы, сочинённый всё теми же авторами, скованными кандалами собственного Генерального плана и решениями Правительства Москвы по заключению «инвестконтрактов». С данной точки зрения всё вполне логично. Но похвальна ли такая твёрдолобая последовательность, и в пору ли нам это?



Зодчество '10

международный фестиваль

Ежегодное вручение
Российской национальной
архитектурной премии

тема: «НУЖНОЕ»

«Не к новому,
не к старому,
а к нужному»

Владимир Татлин – 125 лет

Организатор:
Союз архитекторов России
+7 (495) 690-63-30, 690-62-13
www.zodchestvo.com