

В. П. Уренев

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОДЕССЫ (ПРИЧИНЫ И СЛЕДСТВИЯ)

Будучи одним из крупных приморских городов, Одесса известна во всем мире, она привлекает многих, в т. ч. своей необыкновенной архитектурой. Одесса всегда имела свое лицо, свои архитектурные традиции.

Мы гордимся нашим городом, нашей архитектурой, нашим историческим центром, и в то же время новыми постройками нам гордиться, к сожалению, пока не приходится. Сегодня под видом заботы и опеки над уникальным историческим наследием происходит лишь обыкновенное перераспределение недвижимого имущества и земельных участков, причем попадающих очень часто в случайные руки. Действительно, нам пора прекратить признаваться на словах в любви к своему городу и перейти к реальным делам.

Могут ли сегодня архитекторы, которые работают в Одессе, использовать свою квалификацию для решения серьезных проблем, стоящих сегодня перед нашим городом? Конечно, они могут и должны решать многие принципиальные вопросы, однако очень часто не только молодежь, а и маститые специалисты сегодня не выдерживают натиска всемогущих, но зачастую невежественных заказчиков. Сложившуюся ситуацию могло бы изменить приглашение авторитетных зарубежных специалистов. Ведь архитектор с именем не пойдет на поводу ни у заказчика, ни у чиновника. Он не пожертвует своими принципами. Я думаю, что касается Одессы, то она всегда привлекала и будет привлекать многих выдающихся мастеров, если к тому же еще и нормальный полноценный гонорарный фонд для организации и проведения отечественных и международных комплексов.

Сегодня главная беда нашего города — отсутствие нового генерального плана его развития. Причем несколько лет тому назад мы уже рассматривали и обсуждали концепцию развития города, обсуждали ее и общественность. Однако и сегодня генплана нет, и просто создается впечатление, что это кому-то очень и очень выгодно. Сегодня можно строить, где захочешь, что захочешь и как захочешь. И при этом нам твердят, что рыночные отношения, рыночная экономика все расставят на свои места. Однако во всех цивилизованных странах мира управление градостроительными процессами находится в руках государства, и эти процессы, безусловно, регулируются государством. И мы вправе ожидать от наших властей скорейшего завершения разработки генерального плана, потому что сегодня продолжается хаотическая застройка города, осваиваются прибрежные территории, продаются земельные участки, которые активно застраиваются без учета приоритетных нужд города. При этом нарушается система застройки, которой всегда гордилась Одесса, нарушается ее инфраструктура. И все эти непростые проблемы нас сегодня очень волнуют.

Что означает отсутствие генплана? Это отсутствие градостроительной политики, это отсутствие прогноза на перспективу, какой в будущем может стать Одесса.

Сегодня, когда к нам приезжают разработчики генплана и докладывают о решении тех или иных проблем, часто оказывается, что за это время в городе произошло много перемен, например, застраиваются те участки, на которых прежние замыслы проектировщиков с учетом нужд города уже не могут быть реализованы. Я считаю, необходимо чтобы и поля фильтрации, и Жевахова гора, и промышленные территории, и приморская зона застраивались исключительно на конкурсной основе. Но как эти вопросы решать без генплана?

У нас существует еще одна очень серьезная проблема, связанная с тем, что заниматься реализацией генплана на сегодня в Одессе просто некому, так как почти нет уже такой организации, как одесский Гипроград, бывший генеральным проектировщиком Одессы. Кто же в таком случае будет разрабатывать проекты детальных планировок и проекты застройки? Разработчиков генплана также очень волнует, кто будет решать эти вопросы.

Сегодня мы теряем лицо города, теряем то, что Одесса столетиями приобретала. Вот, например, сейчас планируется комплексная застройка Молдаванки зданиями, не имеющими ничего общего с этим историческим районом и его атмосферой. И если так будет продолжаться и дальше, то от Молдаванки вскоре ничего не останется. Мы не говорим, что те условия, в которых там сегодня живут люди, должны остаться, безусловно, нет. Но система застройки, масштаб застройки, зоны общения — все это должно сохраниться как лицо и история нашего города.

Сегодня планируется сделать Одессу культурно-туристическим центром. Но что же мы будем показывать туристам, если потеряем наш исторический центр? Ведь сегодня в нем появляются высотные здания, искажающие фасад исторической застройки. Кто же должен заниматься этой проблемой, как не профессионалы. И, конечно, наши чиновники, наши руководящие органы должны прислушиваться к их мнению, должны подключать к решению вопросов сохранения и обновления исторически сложившейся среды и градостроительную науку, и специалистов, и архитектурную общественность. Иначе мы просто загоним в тупик тех, кто придет после нас и будет пытаться сохранить и сделать Одессу такой, какой она должна быть. Одесса — уникальный город, имеющий свой неповторимый облик, но если мы будем продолжать ее застраивать так, как это делается сегодня, то можете себе представить, что от нее останется будущим поколениям.

Но вот еще одно интересное явление наблюдается в последнее время в Одессе: под видом ветхого жилья сносятся старинные здания, а освобождающиеся участки затем продаются. И естественно, что того, кто их купил, не интересует историческая среда, ее сохранение. Он заинтересован побольше выжать из этого участка и поэтому на нем появляется высотное здание. Я убежден в том, что пожары, которые участились в нашем городе, тоже не случайны, потому что, если вы обратили внимание, горят малоэтажные здания, которые потом уже не подлежат ремонту. Естественно, затем эти участки будут продаваться, и там будут появляться объекты, искажающие историческую среду. А каким образом появляются эти объекты? Чисто случайно. Заказчик-инвестор просто указывает пальцем, что там должно быть. А ведь когда-то кроме жилья развивалась и система общественного обслуживания. Пусть ее и критикуют, но это была система. А что такое система? Это порядок, которого сегодня, к сожалению, нет.

Почему все время переносятся сроки принятия генплана? Да потому, что в ус-

ловиях, когда почти все продано и уже появилась информация о том, что теперь будут продаваться даже бывшие промышленные территории, разработчики генерального плана не имеют на сегодня точных данных о том, что уже продано, чтобы внести соответствующие коррективы в генплан для его дальнейшей разработки. Поэтому было бы хорошо временно приостановить или ограничить продажу земельных участков до утверждения генплана, чтобы ускорить его разработку, рассмотрение и утверждение.

Было бы хорошо также объявить мораторий на возведение высотных зданий в историческом центре, а застройку города и в историческом центре, и на вновь осваиваемых территориях проводить на конкурсной основе, привлекая к участию в конкурсах известных зарубежных архитекторов. Во многих странах лучшие объекты построены именно зарубежными архитекторами благодаря международным конкурсам. И мы не должны бояться этого. То, что мы вложим в проведение конкурсов, со временем сторицей вернется нашему городу.

Градостроительные проекты отображают потребности общества, поэтому для составления долгосрочных программ развития Одессы следует шире использовать архитектурную общественность и научный потенциал города. Еще до завершения разработки генплана необходимо обеспечить разработку историко-архитектурного опорного плана для создания нормативно-проектной документации относительно границ и режимов охраны исторических ареалов и правил застройки в исторических ареалах. Необходимо разработать рекомендации по гармонизации новой застройки со сложившейся исторической средой, а также градостроительную концепцию приоритетного развития жилой застройки в Одессе, дать оценку морального, эстетического и технического состояния зданий в городской застройке с разработкой предложений по их перспективному использованию. Очень важно также разработать предложения по приспособлению промышленных зон и производственных сооружений под жилищно-гражданское строительство, по градостроительному освоению приморских территорий, по застройке припортовой территории с обустройством городской набережной.

Похоже, что отсутствие нового генерального плана уж очень кому-то выгодно: за свои деньги строит кто угодно, что и как ему заблагорассудится. Такого беспредела не должно быть даже в маленьком провинциальном городке, и уж точно — в известном культурном центре с более чем 200-летней историей. Не должен облик Одессы зависеть от хорошего либо дурного вкуса какого-либо торговца, возжелавшего поставить свой магазин на купленном по случаю кусочке освободившейся земли.

Нам твердят, что рынок не регулируется. Но так можно зайти очень далеко. Рыночные процессы непременно должны регулироваться государством. Во всех странах мира, в том числе в США (куда уж рыночнее!) существует градостроительная политика. Даже в условиях конкуренции она не позволяет обезобразить населенный пункт. А пока мы этого не достигнем, у нас будут появляться и безликие, и неуместные в историческом центре объекты.

Проблема эта не только одесская. В Киеве ситуация не лучше: уже от вокзала видны уродства. И все это с претензией на столицу европейского уровня.

А у нас вот решили застроить комплексно 35 га Молдаванки жилыми зданиями. Вроде ничего плохого в этом нет. Строят хорошие фирмы. Но архитектура

этих зданий, система застройки должны хоть немного отобразить район, с которого начиналась Одесса, его особенности. В какой-то форме должны воплотиться дворики — как зоны общения. И не надо повторять ошибки 60-70-х годов, сделанные на Черемушках, чтобы после не чесались руки снести типовые здания, уже обжитые людьми.

Молдаванка должна быть Молдаванкой. Если киевляне смогли отстоять Подол и даже восстановить исторически ценные объекты, то мы тоже на это способны. В свое время насчитали в Одессе 1600 ценных зданий. Сейчас пора список пересмотреть, может даже что-то снести, но большую часть непременно восстанавливать.

А ведь прекрасным и гармоничным был город, который постепенно исчезает на наших глазах. И нужно восстанавливать старые здания, а не перестраивать лишь первые этажи под магазины, в лучшем случае покрасив фасад.

Нужно создавать условия для сохранения исторического центра. Что мы будем показывать туристам? Их разочарование — прямые убытки, это ведь все понимают.

Порт намерен развиваться, что усложняет ситуацию. А было бы благоразумно оставить на прежнем месте лишь пассажирский, устроить привлекательную набережную — как и везде в мире.

Продолжается спор о прибрежной зоне. А почему, если для строительства жилья еще на долго хватит промышленной? Десятки неработающих объектов занимают большую территорию. Да, район не престижный. Но зато жилье в нем будет дешевле и доступно тем, о ком и не вспоминают строители элитных дворцов.

Есть поля фильтрации, Жевахова гора. Почему внимание лишь к приморской территории и, кстати, не самой безопасной? У нас ведь до сих пор не сошлись во мнении специалисты по оползням: одни советуют держаться от них подальше, другие — нагружать по полной, третьи — укреплять растительностью.

Да, промтерритории требуют дополнительных забот. По крайней мере, если производство было вредным. В Германии и других странах Европы такие зоны используют, заменив верхнюю часть грунта на 20 см в глубину. И государству, и инвестору тут есть над чем подумать, но рано объявлять Одессу застроенной, под этим предлогом отнимая у людей санаторно-курортную зону.

Кто-то даже зарабатывает на том, что из окна новостройки видно море. Люди специально за это платят. Потом рядом вырастает новый дом, который весь этот вид напрочь перекрывает.

Но такие проблемы — мелочи по сравнению с тем, что малообеспеченные одесситы, молодые семьи в подавляющем большинстве просто не могут рассчитывать на приобретение собственного жилья. А ведь оно должно строиться для всех категорий граждан, с разным уровнем цен. Без этого — ни нормальной рождаемости, ни благополучия для честно трудящегося населения.

Молодым надо начать с малого. Затем с увеличением доходов они могли бы улучшать свои условия. Так, как это было раньше и как вообще должно быть. Разрешая застройку, исполком мог бы уже сейчас оговаривать какой-то процент квартир для реализации по льготным ценам. И строго контролировать, чтобы эти квартиры действительно доставались малообеспеченным, а дома дешевле в целом могут быть в той же промзоне.

Говорить о проблемах застройки Одессы можно бесконечно. Многоэтаж-

ки, которые безрассудно возводятся ради того, чтобы выжать все из небольшого клочка земли, попадают не только в оползневую зону. Не зря ведь старая Одесса в основном была двух-трехэтажной. Здесь ведь просадочные грунты, от влаги они становятся, как сметана. Кстати, это не только угроза многоэтажкам, но и причина обрушения зданий в историческом центре. Такие же дома в Италии и Франции стоят 300-500 лет. А в Одессе из-за бесхозяйственности, безрассудной эксплуатации вода сочится повсюду: текут кровли, ломаются канализация и водопровод... Где-то не хватает нескольких сантиметров водосточной трубы, а в итоге фасадная стена приходит в аварийное состояние. А в последние годы бесхозяйственность и бесконтрольность просто вопиющие, и мало что при таком подходе возможно сохранить. Опять-таки, это многим выгодно. Рухнул дом — построим новый. И уж точно не для прежних жильцов.

Обидно, что город теряет лицо при наличии хороших строительных фирм, талантливых архитекторов. В частности, мы воспитываем у студентов нашего института внимание к проблемам Одессы. А они после выпуска без работы не остаются — и с очень приличными заработками. Но положение от этого существенно не меняется. Потому что никто не хочет брать на себя ответственность — ни в большом, ни в малом. Уход от нее для чиновников — чуть ли не самоцель.

В Одессе же вместо заботы об уникальном историко-культурном наследии происходит лишь перераспределение городского имущества и земельных участков, причем в случайные руки. Мы учим наших выпускников грамотной работе в естественно сложившейся среде. Но зачастую они не могут противопоставить свое понимание ситуации капризам заказчика и вынуждены сдаваться. Идут на поводу у непрофессионалов и опытные мастера. По сути, сейчас каждое здание проектируется в отдельности, словно ему предстоит возвышаться в пустыне. И с каждым годом облик Одессы все менее узнаваем. Приглашение авторитетных зарубежных специалистов могло бы изменить ситуацию.

Мы говорили, что сегодня одной из самых важных проблем Одессы является ограниченность ее территории, и поэтому так остро стоит вопрос, куда развиваться дальше городу. Одесса окружена сельхозугодьями и выделенная из них недавно часть территории городу не решает этой проблемы. Поэтому в Одессе ведется выборочная застройка, в том числе в историческом центре, которая плохо вписывается в сложившуюся городскую среду. Вот, например, сейчас планируется комплексная застройка Молдаванки зданиями, не имеющими ничего общего с этим историческим районом и его атмосферой. А ведь можно было бы выделить здесь хотя бы один-два квартала, привести их в порядок и сохранить в память о месте, с которого начиналась Одесса. В восстановленные здания могли бы вселиться малообеспеченные граждане, молодые семьи. Ведь та же молодая семья скорее погасит в рассрочку вложенные в реконструкцию средства, нежели потянет кредит на новострой.

Еще один резерв развития города — территории в промзонах на месте неработающих предприятий. Почему бы там не строить относительно дешевое жилье стандартного качества без доплаты за престижность района? Потребность в нем куда больше, чем в элитных дворцах, к тому же зачастую возводимых на оползневых склонах и просадочных грунтах — там, где наши разумные и осторожные предки либо деревья сажали, либо строили здание не выше двух-трех этажей.

Нас сегодня приучают к мысли, что рынок сам все регулирует. Это не правда, рынок интересуется только прибылью, а кто будет думать о людях, об их настоящих потребностях? Ведь если раньше существовала государственная программа обеспечения людей жильем, то проводимая сегодня политика очень странная — складывается ситуация, когда строится коммерческое жилье, которое не в состоянии выкупить абсолютное большинство населения, но при этом требуются очень хорошие места, требуется застраивать исторический центр для того, чтобы дороже продавать построенное и получать, естественно, больше прибыли.

То, что мы сегодня видим, очень плохо и очень болезненно сказывается в перспективе на нашем городе. Если мы сегодня не будем сохранять исторический центр, не будем следить за тем, чтобы он не разрушался из-за бесхозяйственности и неграмотной эксплуатации, то мы потеряем Одессу, и тогда ни о каком развитии туризма в нашем городе нечего будет и мечтать. Но вот что интересно. Все важные вопросы градостроительства поднимают пенсионеры, ветераны, кто угодно, но наши специалисты почему-то остаются в стороне. Поэтому мы должны совместно разработать предложения, как сохранить и одновременно развивать дальше свой город.

Сохранение исторической застройки, архитектурной и природной среды должно быть приоритетным направлением деятельности специалистов, органов городской власти и местного самоуправления.

Сегодня в Одессе вместо заботы и опеки над уникальным историко-культурным наследием осуществляется лишь перераспределение имущества и земельных участков, причем, в случайные руки.

Еще в середине XIX века многие проблемы, которые стоят сегодня перед Одессой (прежде всего появление зданий повышенной этажности, строительство в историческом центре), стояли перед архитекторами Санкт-Петербурга, Москвы и других городов. Их территориальное развитие осуществлялось в первую очередь за счет новых территорий, не нарушая и не ухудшая сложившуюся застройку.

Раньше в нашей стране была государственная программа, которая ставила задачу обеспечить людей жильем, то сегодня ситуация складывается таким образом, что строится коммерческое жилье, которое не в состоянии купить абсолютное большинство населения, но при этом требуются очень хорошие места, застраивается исторический центр и приморские территории.

Порт постепенно должен освобождаться от промышленных объектов. Было бы правильно и разумно, оставив в границах исторического центра только пассажирский порт и приспособив наиболее достойные памятники промышленной архитектуры под культурно-общественные, торгово-выставочные и спортивно-массовые комплексы, превратить припортовую территорию в общегородскую набережную для прогулок и отдыха, как это делается в приморских городах многих цивилизованных стран мира.

Основой градостроительной политики любого вновь строящегося или развивающегося города является его генеральный план. Без градостроительной политики город потеряет свое лицо. Поэтому одна из идей нового генерального плана Одессы должна быть направлена на формирование единой выразительной ансам-

блевой застройки и создание необходимого эстетического эффекта визуального восприятия города со стороны моря.

Должна предусматриваться также необходимость развития функции центра города в масштабах всей городской агломерации с одновременным сохранением его исторически сложившегося архитектурно-художественного колорита.

Приоритетным направлением наших специалистов также должны стать сохранение исторической застройки и природной среды. Известно, что архитектура города влияет на качество жизни. И если не создавать людям условий для нормальной жизни, труда, общения, отдыха, мы столкнемся с социальным кризисом.

Этим и другим важным вопросам были посвящены проведенные в Одессе недавно конференция международного проекта “Портополис Одесса. Стратегия развития” и заседания “круглых столов”, где их участники также считают, что для успешного дальнейшего сохранения и развития необходимо решение ряда задач, в том числе: реформирование системы планирования и правил застройки города; переход к планированию города как непрерывно развивающемуся процессу и создания координационно-мониторингового центра развития и планировки Одессы; улучшения качества жилой среды города, условий проживания населения, благоустройства и организации общественных пространств; бережное отношение к исторической застройке, архитектурным ансамблям и сформированному уникальному градостроительному масштабу Одессы в процессе реконструкции исторических кварталов и нового строительства; усиление связи города с морем и прибрежными территориями, разработка стратегии их освоения на основе учета природных ресурсов, градостроительных приоритетов и инвестиционных возможностей города и частных инвесторов.

Нам необходимо не только касаться наболевших проблем, но и предлагать их решения, которые можно будет обобщить, включить в итоговый документ в виде рекомендаций и направить в те инстанции, от которых многое зависит и которые могли бы учесть их в своей деятельности, при решении насущных социальных и градостроительных проблем нашего города.