

Постучим по дереву

И покроем многоэтажными...

Администрация Иркутска планирует отдать под застройку три крупных района, занятых старыми домами барачного типа...

Заместитель мэра, председатель комитета по градостроительной политике Евгений Девочкин 14 декабря раскрыл карты (почти в прямом смысле слова) администрации. По его мнению, у города нет других перспектив развития, кроме постепенного уничтожения старых домов, находящихся в аварийном или близком к таковому состоянию, и строительства нового жилья на этом месте.

Всего в городе насчитывается 43 перспективных участка, но начать решили с районов, занятых двухэтажными домами в районе улиц Якоби — Мухиной — Бородина, Байкальской — Депутатской и Баррикад — с расселением жильцов и формированием новой инфраструктуры.

Все это описывается градостроительным термином «освоение застроенных территорий», что доказывает: такие проекты не являются новостью даже в нашей стране. Разница кроется, главным образом, в том, что в Москве сносят «хрущевки», а в Иркутске — чуть более старые дома, построенные в период резкого роста населения города в конце 1940-х — 1950-х годах.

Сотрудники администрации ездили изучать опыт других городов (в частности, посетили Нижний Новгород и подмосковную Ивантеевку), но пришли к выводу, что чужой опыт тут не поможет — одинаковые проблемы решают совершенно по-разному.

Площадки под застройку планируется распределять через аукционы. В контрактах на приобретение земельного участка будут описаны условия приобретения, взаимные обязательства сторон и порядок расселения граждан.

Сложностей будет много: в одном из районов из 87 гектаров обследованной территории города под застройку решено отдать всего 9 — остальное либо нельзя трогать, либо необходимо оставить под перспективное строительство социально-культурных объектов.

Большинство потенциальных инвесторов не сможет построить школу: потребуется помощь города. С детскими садами вопрос немного проще, но и тут необходимо содействие мэрии. Соблюдение дополнительных условий — в том числе по строительству социальной инфраструктуры — нужно будет контролировать особенно жестко: после повторного освоения вернуться на застроенные территории можно будет только через 50—60 лет.

Евгений Девочкин не смог назвать точное количество жильцов ныне существующего ветхого жилья — в этих районах, как правило, семьи проживали много десятилетий подряд, и за каждой квартирой тянется целый шлейф юридических коллизий, связанных с наследованием, пропиской, подселениями и так далее.

В принципе всю эту пеструю картину можно свести к двум основным ситуациям: если квартира принадлежит муниципалитету, жильцов просто переселят в другое принадлежащее городу жилье; в том случае, если квартира приватизирована, она будет выкуплена инвестором и на полученные деньги можно будет купить квартиру хоть в том же районе.

В районе улицы Баррикад, например, уже есть пустыри — и можно строить, расселять близлежащие дома, сносить их и строить снова. Жильцы муниципальных квартир выбирать новое место жительства не смогут: где будут квартиры у фирмы, победившей в конкурсе, туда и придется ехать. Всего же на одной улице Баррикад планируется возвести 1—1,2 млн квадратных метров жилья (примерно в полтора-два раза больше, чем строит вся Иркутская область в последние год-два), или от 18 до 22 тысяч квартир.

Немало хлопот доставит городской администрации и слабость иркутских строительных компаний. Идеально

было бы отдать большой участок города одному подрядчику под комплексную застройку, но после кризиса 2008—2009 годов даже крупнейшие городские строительные компании так и не вернулись в свою лучшую форму. Поэтому лоты придется дробить, продавать по частям, и город в итоге получит целые улицы, застроенные в разном стиле и на разную высоту.

Важным аргументом в пользу трех названных первыми участков является их положение: все три имеют сравнительно неплохое транспортное обеспечение, находятся в привлекательных районах, а вдоль улицы Баррикад Иркутскэнерго планирует в ближайшие годы проложить теплотрассу, что позволит сразу закрыть все котельные в этом районе и освободить дополнительные площади под застройку.

По мнению Евгения Девочкина, процесс освоения застроенных территорий может затянуться на долгий срок. Прежде всего, на освоение сразу всех 43 площадок не хватит сил и средств у строительных компаний города, а привлечение иногородних компаний — отдельная история.

Вторая существенная проблема — отсутствие средств. Городу только на обновление коммунальной инфраструктуры (водопровода, канализации, электрических сетей) — то есть без учета новых школ, детских садов, поликлиник, дорог и мостов — нужно 74 млрд рублей, это весь бюджет Иркутской области на 2012 год. В сумму не входит ливневая канализация и новый теплоисточник на правом берегу Ангары, планировавшийся еще в 1980-е годы.

Кроме того, на строительство Маратовской развязки, без которой на улице Баррикад наступит транспортный коллапс, требуется 6 млрд и не менее трех лет.

Автор: Арнольд Ларионов © Байкальские Вести НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 3456 21.12.2011, 01:21 👍 314
URL: <https://babr24.com/?ADE=100916> Bytes: 4966 / 4966 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Арнольд
Ларионов.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: kasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)