

# Жители Радужного против каменных джунглей

Продолжается конфликт интересов жильцов микрорайона "Радужный" и его генерального застройщика ООО "ТАНАР". Да что там конфликт - уже настоящая война. Пока что "холодная".

Суть конфликта такова:

Около двадцати лет ведётся превращение "посёлков ГЭС" с бараками и временками в высотный район города. Один из участков, где идёт такое "перепрофилирование" - микрорайон Радужный.

Началось всё со строительства длинного-длинного девятиэтажного здания, идущего вдоль улицы Гончарова, и района таунхаусов за ним. "Первопоселенцы" девятиэтажки, которую довольно долго не принимали в эксплуатацию, сами, без лифтов, на то время ещё не установленных, таскали на свои этажи мебель и сантехнику - вплоть до чугунных ванн, доделывали, доблагоустривали и перепланировывали квартиры, садили деревца и цветы у подъездов - обживались.

Обжились. И даже гордились тем, что их дом (или дома, как кому больше нравится) был построен добротнее, чем соседние двухэтажки.

А микрорайон продолжал обрастать новостройками. Появился спорткомплекс "World Gim", торговые и офисные "точки". Выросли несколько девятиэтажек и даже десяти- и двенадцатиэтажка. Но основные площади района всё ещё оставались малоэтажными. И жители многоэтажек так и полагали, что район будет в основном "таунхаусным" и "коттеджным".

Но застройщик, само собой, заинтересован в том, чтобы разместить на приобретённых в собственность земельных участках как можно больше "квадратов" для продажи. По большому счёту, его за это винить трудно - ради этого и создаются крупные строительные компании. А для того, чтобы дома не стояли вплотную друг к другу, лишая жителей необходимого и безопасного свободного пространства и инфраструктуры, существуют правила (ранее называемые СНиПами) и санитарные нормы, а так же нормативы застройки по объектам социального (некоммерческого) назначения и квадратуре придомового пространства на душу потенциального населения. И контролирующие организации, которые всё это должны проверять. И генплан, в соответствии с которым должна вестись застройка, и в разработке которого должны активно участвовать жители района.

И вот в результате ряда недостаточно четко (а иногда и с нарушениями) выполненных процедур разгорелся конфликт.

Для начала - генплан по этому микрорайону оказался утверждённым без участия в слушаниях его жителей. Во всяком случае, в коллективном письме генеральному директору "ТАНАРа" С. Курмазову жители района утверждают, что даже интересовались в редакции газеты "Областная", в которой, по утверждению танаровцев, было размещено объявление об этих слушаниях, и, как они пишут, *"ссылка на объявление в газете «Областная» во время встречи 11 апреля по поводу каких-то слушаний, как мы выяснили в редакции, не публиковалось. Если они и были где-то в Академгородке и когда-то, то чисто для соблюдения формальностей."* Не будем поддаваться эмоциям, а только отметим: если какая-то компания хочет действительно публично провести мероприятие, она расклеивает и разбрасывает по почтовым ящикам уведомления. А если не очень хочет - то идёт проторенной дорожкой: публикует маленькое незаметное объявление в газете, которую рядовые горожане практически не покупают и не получают, и проводят его в том из мест района, где вероятность случайной встречи с нежелательным населением минимальна.

Приглашений в почтовых ящиках и на дверях подъездов жители Радужного не видели точно.

А если бы радужане присутствовали на слушаниях, они бы высказали пожелание строить не 14-15-этажки, а здания пониженной этажности, хотя бы не выше своего здания. Потому что там, где построены разоуровневые

"каменные чашобы", например, в Первомайском и Университетском, солнечный свет элементарно не успевает заглянуть в окна, как тут же оказывается перекрыт соседним "дворцом из кирпича и бетона". А ещё - потребовали бы строительства детских площадок, детского сада, поликлиники, с прицелом на перспективу - школу. Однако план утвердили таким, каким сочли нужным. А пристрой под детский сад недолго использовался "целевым образом", а довольно скоро превратился в офис ООО "Танар", а потом вообще отправился в "коммерческое плавание".

Далее - по нормативам. Нормативы утверждаются, кроме всего прочего, и муниципалитетами. Их соблюдение ОБЯЗАТЕЛЬНО для застройщиков. За соблюдением должны следить соответствующие организации, а если они нарушаются, то в действие вступает прокуратура.

Мы не знаем, как именно проходили проверки "проверяющих", но, в частности, жильцы пишут следующее: "Как выяснила наш делегат, экспертиза проводилась только по проектной документации, на место застройки никто из «ПРИНЦЭПСа» [одна из проверяющих организаций, дававшая заключение как раз по спорным блок-секциям] не выезжал. Это, как подчеркнули в компании, в их компетенцию не входит. Они проверяют правильность соблюдения всех нормативов СНиП и СанПин именно на бумаге."

Отменная проверка, на правда ли?

И вот в действие вступила прокуратура.

Генеральный директор ООО "ТАНАР" утверждает, что "В частности у нашей компании были проверены все документы разрешающие строительство и сделаны соответствующие замеры. Данная проверка еще раз подтвердила, что мы возводим блок-секции, а конкретно 10/5, 10/4, 10/3, 10/2, с соблюдением всех строительных норм, в соответствии с утвержденным градостроительным планом застройки микрорайона Радужный. Проектная документация прошла все необходимые экспертизы, в том числе проверены и нормативы инсоляции близ лежащих домов."

Это заявление размещено на сайте компании и не содержит отсылки к собственно нормативам и фактическим замерам. А вот жильцы из инициативной группы в своём письме приводят очень чёткие цифры:

"Подтверждаем, по плану застройки с инсоляцией в существующих домах № 34, 42, 43 и 44 все совершенно в порядке! Если по нормам СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 нам отведено 2-2 часа 30 минут, то на бумаге она превышает норму: минимальное освещение составит 2 часа 45 минут! При построенных высотах, инсоляция наших домов, в частности, дома № 34, будет начинаться в 11.30 и заканчиваться в 15.15. Смеем уверить иркутское сообщество, как люди, живущие в доме № 34 уже более 20 лет, что в 11.30 в наших квартирах солнышко НЕ БЫВАЕТ! Оно начинает заглядывать на подоконники наших квартир ТОЛЬКО В 14.30 – 14.45. А в 15.15 инсолирование, согласно плана застройки блок-секций 10/2 – 10/5, уже закончилось! Так что от 45 минут до 1 часа 30 минут – наше «счастливое» освещение в будущем!

...По новым «местным нормативам градостроительного проектирования г. Иркутска», подписанным мэром В.И. Кондрашовым 15.07.2011 г.: «2.3.1. Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 13-16 этажей - не менее 60 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 45 м». Для нас ООО «ТАНАР» вместе с экспертами и чиновниками почему-то узаконили нормы: около 12 м – до домов № 42, 43, 44, хотя по генплану заложено 22 м, и около 50 м – до дома № 34, но при этом не учтены фактическая высота планируемых домов и перепад рельефа в 2 этажа.

Далее в этом же постановлении № 031-06-1287/11 говорится: «2.3.2. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять не менее 25% площади территории квартала (микрорайона)». Где же нам отыскать землю под насаждения для домов № 34, 42, 43 и 44, если к будущим высоткам нам застройщик добавил еще и внутриквартальную дорогу на уровне 2-3 этажей. Причем, эта дорога безболезненно может выходить на параллельную - магистральную ул. Калинина, не нагружая наш тупиковый угол еще и выхлопными газами.

Пункт 2.3.4. гласит: «Расчетная плотность населения микрорайона (брутто) при средней жилищной обеспеченности 20 м<sup>2</sup> на 1 чел. не должна превышать населения при новом строительстве на свободных территориях не более 300 чел/га». Давай те, г-н Курмазов С.А., посчитаем вместе. Участок застройки, по Вашим словам, составляет около 5000 кв. м. Добавим землю под нашими домами. Получится в пределах 1 га. В существующих домах расположено 266 квартир. В запланированных 4 блок-секциях будет 346. Итого – 612 квартир. Умножаем их на три среднестатистических человека в семье и получаем 1836 жителей..."

Кстати, в своём письме жильцы сообщают и ещё один факт, не упомянутый в заявлении гендиректора: "Проверка [прокурорская] еще идет. От прокуратуры ответы на свои обращения мы не получили. Службой государственного жилищного и строительного надзора, как следует из ее ответа № 72-37-3483/13 от 10.04.13: «проведена с 23.03.13 по 05.04.13 внеплановая проверка застройщика, с целью проверки соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации». По результатам проверки «составлен акт проверки, выдано предписание по устранению выявленных нарушений». В частности, по самовольному захвату территории – забор стройки вынесен минимум на 8 метров дальше предусмотренного планом."

Справедливо ли утверждение застройщика, что старожилы не хотят развития района? Сами жители утверждают, что несправедливо. Справедливо ли мнение жителей некоторых других районов, заставленных покосившимися клоповниками или разваливающимися "хрущовками", что жители Радужного "с жиру бесятся"? Нет, несправедливо. Потому что если кому-то ещё хуже, чем тебе, это не означает, что ты должен принять нарушение своих прав - и прав своих детей, кстати! - как небольшие неудобства, не имеющие значения.

Ни жители, ни мы не хотим утверждать, что ООО "ТАНАР" - худшая компания из работающих в городе. Проблемы, сходные с этой, есть, наверное, в той или иной мере у всех застройщиков и у людей, интересы которых оказываются затронуты строительством. Вопрос только в том, что порождённая порочной и даже преступной практикой "дикой" точечной застройки земельных участков (зачастую полученных в обход законов и правил), строительная политика продолжает игнорировать элементарные правила. Никто не принимает во внимание общую архитектурную композицию, безопасность в случае запроектных ЧС, социальную обеспеченность и транспортную, водную и энергетическую загруженность коммуникаций. А ведь застройка идёт уже далеко не "точечная", и ссылаться на то, что "всего только ещё один дом серьёзно не изменит ничего" не приходится. Поэтому, если компания рассчитывает на длительное присутствие в городе, ей стоило бы как минимум больше заботиться о такой эфемерной субстанции, как "репутация". Тем более, что предъявляемые претензии не так страшны, и возможность всё исправить ещё не исчерпана.

В заключение приведём ещё одну выдержку из коллективного письма, адресованную мэру города, подписавшему как раз те правила застройки, соблюдать которые требуют жители Радужного:

*ДОКОЛЕ БУМАЖКА БУДЕТ ПРЕВАЛИРОВАТЬ НАД ИНТЕРЕСАМИ КОНКРЕТНЫХ ГОРОЖАН? Этот свой вопрос мы уже адресуем главе города – В.И. Кондрашову и приглашаем его приехать в Радужный, чтобы на месте разобраться в сложившейся ситуации.*

Автор: Анна Машерова © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 7889 17.04.2013, 11:39 📌 1412

URL: <https://babr24.com/?ADE=114202> Bytes: 11091 / 11049 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)



Автор текста: **Анна**

**Машерова**, редактор.

На сайте опубликовано **114**  
текстов этого автора.

#### **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: krasyar.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](#)

