

Я знаю - город будет...

Недавно появившийся в городе Комитет по градостроительной политике привлек своей активностью внимание всех иркутян.

Редакция БАБР.RU попросила ответить на вопросы иркутян руководителя Комитета Евгения Аркадьевича Харитонова.

Евгений Аркадьевич, что за должность - председателя комитета по градостроительной политике, когда она появилась, и в чем была необходимость выделения такого комитета?

Комитет создан 5 апреля 2006 года по аналогии с подобными комитетами в других городах, где они успешно функционируют от двух до пяти лет.

Комитет объединяет все службы, относящиеся к строительству и архитектуре в городе, и увязывает эти структуры с инженерной инфраструктурой, дорожной инфраструктурой. То есть на комитет "завязана" вся перспектива, все то, что будет в городе. Раньше у нас был комитет по городскому обустройству, который занимался как строительством, так и эксплуатацией. Как показал опыт, эта структура оказалась неуправляемой, так как она одновременно решала совершенно разные задачи.

В результате реструктуризации жилищно-коммунальное хозяйство выделилось в отдельный комитет, строительство и архитектура - в отдельный. Это вполне логично, это действительно разные направления, которые должны управляться разными людьми.

Что входит в задачу председателя комитета. Курирование всех программ, начиная от градостроительной документации и заканчивая генпланом, увязка документации с инженерной инфраструктурой. Крупное подразделение в составе комитета - инженерно-строительное, решающее проблему изношенности инженерных сетей. Это логично, так как инженерное и дорожное обеспечение должны идти в тесной связке со строительством. Любая строительная площадка, если мы ее вовремя не обеспечим инженерией - мы не получим ожидаемого эффекта от строительства.

Иркутян очень интересует вопрос о высоких ценах на землю. Этот вопрос входит в компетенцию Вашего комитета?

Цена на землю - это не совсем наша компетенция, так как мы занимаемся только формированием участков для последующих торгов. А далее, как оценщик и как организатор торгов, выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом.

Поэтому я могу лишь высказать личное мнение по этому вопросу. В Иркутске нормальные цены на землю, если сравнивать с другими городами - то не выше и не ниже.

Как можно вообще получить землю для застройки в Иркутске?

По закону, мы обязаны выделять любому желающему участок - не больше шесть соток. Другое дело - что в Иркутске такие участки, подготовленные к застройке, практически исчерпаны. Остались участки в составе существующей застройки, на два-три дома. С 1983 года в Иркутске было выделено 1079 таких участков под индивидуальную застройку.

Каким образом отводятся такие участки? Где-то человек увидел свободный участок - он пишет нам, мы проверяем, и если он действительно свободен, то в принципе никаких препятствий для его отвода нет.

Сейчас такие участки выделяются, но уже в более ограниченном количестве. Это связано с тем, что с разработкой генплана мы готовим несколько крупных поселков для индивидуального строительства, где они будут уже разбиты на участки, эта информация будет для всех открыта. Хотя сейчас мы эту информацию не можем открыть, чисто физически - потому что у нас ее просто нет. Могу сказать лишь, что такие большие

отводы, где-то по тысяче участков каждый, будут в Боково, в поселке Лесной.

Нам бы, конечно, хотелось бы не просто выделять участок в чистом поле, а проложить туда дороги, подвести электричество, воду, и после этого, за ту стоимость, в которую обошлось подведение коммуникаций и сама земля, реализовывать эти участки.

Будет это, я надеюсь, к середине следующего года, после утверждения генплана Иркутска.

Когда утвердят новый генплан?

В этом году мы завершаем разработку генплана, и в первом квартале 2007 года планируем пройти все стадии общественных обсуждений и утверждение. Я думаю, что самое большее - к 1 апреля следующего года у Иркутска будет официальный утвержденный генплан. Обсуждение с общественностью начнется с сентября, параллельно, по отдельным разделам генплана. Это будут открытые слушания, любой житель Иркутска может прийти на них и высказать свое мнение. Первым блоком обсуждение идет транспортная схема и первая очередь строительства - это площадки, которые будут застраиваться до 2011 года, во вторую очередь будет обсуждаться инженерное обеспечение, и в третью очередь - охранные зоны.

Какие планируются новые микрорайоны? Какие вообще произойдут крупные изменения в городе?

Разработчики генплана - институт Иркутскгражданпроект - не предполагают в расчетный период действия генплана, то есть до 2020 года, ни существенного роста численности города, ни существенных изменений границ города. Микрорайоны, в основном, будут строиться за счет сноса старого жилья. В первую очередь это микрорайон Парковый, который в этот период планируется активно осваивать. Это около 165 гектар, от Центрального парка к телецентру. Будет завершена застройка Ново-Ленино, там сейчас несколько крупных свободных площадок. Начнется освоение второго Чертугеевского полуострова, в сторону поселка Молодежного. И планируется проводить инженерную подготовку острова Кирова.

Район управления ГЭС будет полностью перестраиваться. Снизу, к улицам Якоби и Бородина, подходит УКС, который планирует снос старого жилья и застройку до 2011 года. Компания "Стройресурс" также работает в этом районе, они планируют сносить целые кварталы старых домов и строить новый микрорайон, в основном элитное жилье.

Третий поселок, рассадник наркомании, также будет сноситься, там уже есть ряд инвесторов, которые желают за свой счет снести жилье и построить многоэтажки. Но по программе сноса ветхого и аварийного жилья город все-таки будет больше уделять внимание центру.

Генплан не учитывает планы губернатора по созданию большой агломерации, "Большого Иркутска"?

Нет. Во-первых, когда начиналось подготовка генплана в 2000 году, никто об этом еще не знал. Во-вторых, я думаю, имея готовые генпланы всех трех городов, генплан одного большого города будет создать гораздо проще и быстрее, чем начинать такую огромную работу "с нуля".

Какие тенденции ждут центр Иркутска, будут ли там строиться жилые дома?

Центр определен генпланом как исторический, культурно-общественный и деловой центр. Жилье здесь, я думаю, не слишком комфортное, по причине отсутствия стандартной инфраструктуры. Я думаю, центр больше будет тяготеть к гостиничным комплексам, общественным, офисным, деловым помещениям. Сейчас ряд крупных инвесторов желает приобрести участки в центре, в частности, Газпром хочет строить свой офис, отель "Марриот". Какие-то районы, безусловно, такие, как район набережной, останутся районами элитного жилья.

Иркутск "славится" своими дорожными пробками, которые вызываются "бутылочными горлышками" типа Ушаковского кольца, выезда на старый ангарский мост с обеих сторон и так далее. Будет ли что-либо предприниматься для решения этих проблем?

Иркутск, к сожалению, в этом отношении - очень тяжелый город. Центральная, историческая часть - она просто зажата существующей застройкой. Резко увеличилось количество транспорта, изменилось назначение помещений - появилось много офисных зданий, торговых центров, которые требуют парковок, для которых просто нет места.

Вопрос, конечно, решается. В этом году мы планируем заложить деньги на технико-экономическое обоснование и в следующем году начать проектировать Ушаковскую развязку. Это будет многоуровневая

развязка, ГипроДорНИИ уже сделал по ней предварительные проработки, определена приблизительная стоимость в шестьсот миллионов рублей.

Это первоочередная проблема, которая будет решаться, потому что там уже, действительно, предел пропускной способности.

Следующая транспортная проблема, которая будет решаться - это улица Байкальская. Будет идти ее уширение до трех полос на всем протяжении, и будет решаться вопрос с кольцом между микрорайонами Солнечный-Байкальский, который также работает на пределе пропускной способности. Тут также будет двухуровневая развязка, но дело это непростое, и решено оно будет, я думаю, к 2012 году. Это, конечно, большие затраты для города, но мы стараемся выйти с этими вопросами через областное Законодательное собрание на федеральный уровень финансирования. Это реально, так как Ушаковская развязка попадает под транзит по федеральной трассе.

Что Вы можете рассказать о коттеджном строительстве в черте города?

До определенного периода в Иркутске было очень мало площадок под коттеджную застройку. Генплан также предусматривает мало таких площадок - город должен тяготеть к высотному строительству. Между тем такие площадки все-таки есть, и в свете последних выступлений президента, мы хотим выделить несколько участков под подобную высокоплотную малоэтажную застройку, в частности, в Ново-Ленино. Экономические расчеты показывают, что такое жилье оказывается вполне доступным, поэтому такое строительство также нужно развивать. Развивается коттеджное строительство и сейчас - в Солнечном, в Университетском, даже в центре города - это нормально, и мы будем это поддерживать.

Каким образом распределяются площадки под строительство, кому оказывается приоритет? Почему Востсибстрой занимает привилегированное положение в городе?

С 1 октября 2005 года строительные площадки для жилищного строительства мы можем распределять только через торги. Раньше это распределялось, ну, не сказать, как бог на душу положит - дело в том, что крупному застройщику нужно крупную площадку, застройщику поменьше - мелкую, поэтому, может быть, где-то это и нарушало здоровую конкуренцию строительных организаций.

Что касается Востсибстроя - на самом деле эти площадки уже ими куплены у других организаций, не через торги. К примеру, Зеон - это площадка Востсибсантехмонтажа, который давно приказал долго жить, а площадка так и числится за ним. То, что Востсибстрой строит в районе Лисихи - это не купленная площадка, это купленный Иркутский кирпичный завод, купленный как имущество. То есть Востсибстрой, насколько я помню, ни одной площадки через торги не покупал, все куплено у других организаций. Это нормальный бизнес. Кстати, достаточно много такого нормального бизнеса на земле, вследствие того, что у нас в Иркутске много крупных отведенных земельных участков - отведенных когда-то крупным структурам, которые их просто по тем или иным причинам не осваивали. А сейчас они переуступают эти права застройщикам на тех или иных условиях, либо кто-то процент жилья получает для своих работников или для последующей продажи - так, как строит государственный университет, например.

В народе считается, что в строительстве очень высокий уровень коррупции. Ваше мнение на этот счет?

Я думаю, у нас коррумпирована любая область, где есть деньги. Поэтому, наверное, есть какой-то определенный уровень коррупции и в строительстве. С другой стороны, те цены, которые сейчас в строительстве сложились - это нормальные рыночные цены. И тот уровень коррупции, который строительству приписывают, скорее связан с высокой заинтересованностью населения в этой сфере. Говорят - жилье дорогое, но никто не жалуется, что бензин дорогой. Те, кто связан с нефтяным бизнесом, наверняка считают, что там высокий уровень коррупции. Никто не говорит - давайте соберемся, ударим по коррупции в нефтяной области, бензин на два рубля понизим - а ситуация-то на самом деле одна и та же. Коррупции может быть больше, может быть меньше - но она, наверное, есть везде, в любой отрасли.

Хотелось бы поговорить про новый мост. Понятно, что это не Ваша епархия, но хотелось бы просто услышать мнение профессионала - когда он, наконец, будет построен?

Мы надеемся, что в 2008 году. Первая очередь, конечно.

А вот что непосредственно входит в нашу компетенцию - это видоизменение города в связи со строительством моста. По левому берегу никаких изменений почти не будет, так как мост выходит в район

Академгородка рядом с железной дорогой, где практически нет никаких строений. По правому берегу, в принципе, тоже все ясно и понятно, но там будет сноситься много домов, что вызывает определенные проблемы.

При этом часть сноса входит в титул моста - развязки и прочее - но они упираются в наши узкие улочки, Пискунова, Третьего июля. После строительства моста городским властям придется их расширять, так как, если мы оставим их в таком виде - мы получим пробки уже в этом районе. Поэтому со следующего года мы будем заниматься вопросами этих улиц - а это, естественно, весьма затратная работа.

Раз уж заговорили об улицах. Еще один больной вопрос - ремонт иркутских дорог. Люди видят, что дороги штопаются кирпичами вместо нормального ремонта.

У нас ремонт дорог вообще-то курирует ЖКХ, но я могу высказать свое личное мнение по этому поводу. Почему они заделываются кирпичами? Потому, что у нас сложные грунтовые условия, морозы, которые крайне негативно влияют на асфальт. Может быть, на плохое качество дорог влияет и то, что у нас нет качественных инертных материалов, и, наверное, хозяева асфальтобетонных заводов немного экономят на битуме...

Тут, наверное, имеет место наложение тяжелых условий эксплуатации и отсутствия качественного асфальта. Почему, наверное, ремонтники вынуждены забивать дыры кирпичом и даже, в весеннее время, кусками асфальта - чтобы просто не дать дальше разрушаться дороге. Любая трещина в асфальте - и вода в период заморозков вырывает его прямо на глазах.

С этого года к ремонту дорог подходят более серьезно - идет глубокая срезка, лучше контролируется толщина слоев, мы пытаемся привлекать больше независимых лабораторий. Ну и еще у нас болезнь, которую надо как-то преодолевать - это ливневая канализация. Любая дорога, как бы она ни была плохо сделана - если она сделана правильно, вода с нее сходит, то дорога будет стоять. Если вода задерживается - дорога будет разрушаться.

Молодые семьи - как им решать жилищную проблему, как можно получить ссуду?

В администрации города существует отдел учета и распределения жилья, где сформирована очередь. Точную цифру не скажу, но сейчас более четырехсот человек стоит на очереди, из них сто десять получили кредиты и ждут заселения в квартиры. В Ново-Ленино первый дом заселяется, и до конца года будет заселен второй дом.

Раньше у нас действовала программа компенсации процентной ставки молодой семье. С этого года на основании федеральной и областной программы мы провели корректировку своей программы, и сейчас мы уже не гасим процентную ставку, а предоставляем субсидию молодой семье в размере: 15 процентов город, 15 процентов область, 10 процентов федерация. В результате молодая семья получает 40 процентов безвозмездной субсидии. На остальную сумму она уже на общих условиях берет кредит, может как-то предприятие участвовать, помочь своему работнику.

Семья может получить субсидию не только на квартиру, но и на частный дом?

Нет. На застройку - только на общих основаниях. Все наши программы предусматривают наличие застройщика, который выбирается на торгах, наличие уполномоченного банка. Это связано с тем, что, вкладывая субсидию, власть на всех уровнях должна иметь гарантии, что это жилье будет построено, и деньги будут использованы по назначению.

16. Ново-Ленино считается не очень хорошим районом. Кроме Ново-Ленино, молодые семьи могут рассчитывать где-то получить квартиру?

Каких-то ограничений нет, все делается через торги. Какие организации заявят площадку - там и будет строительство, хоть в центре города.

Хотя тут опять все упирается в вопрос цены. Все-таки любая коммерческая организация, имея престижную площадку где-то в Солнечном, вряд ли будет ее отдавать для молодых семей. Я лично для себя ничего плохого не вижу в Ново-Ленино, там сейчас бешеный спрос и на коммерческое жилье. Кроме того, эти новые комплексные микрорайоны, они по своей сути будут достаточно комфортными.

А старые "хрущевки" - они будут сноситься?

Я думаю, что в ближайшее время - нет, но мы все-таки хотим одну-две попробовать снести. Пощупать, так сказать, экономику. Все-таки эти дома - они отжили свой срок, и то, что мы их сейчас латаем - хватит только на определенное количество лет.

По хрущевкам у нас есть два направления.

Первое - это их глубокая реконструкция, по примеру Восточной Германии, с выведением каркаса, заменой оконных блоков, сантехники, приведением к сейсмическим и санитарным нормам. При условии надстройки над зданием одного-двух этажей, этот ремонт полностью окупается, и для бюджета это практически не затратно. Однако у нас это сделать трудно, так как мы наталкиваемся на наше законодательство, ведь если хоть один человек в доме не согласится - мы ничего не сможем сделать.

Второе - это снос и строительство на их месте новых многоэтажных зданий. Что, само собой, требует гораздо более серьезных инвестиций.

Спасибо. Я думаю, остальные вопросы мы сможем обсудить на форуме.

Автор: Беседовал Дмитрий Таевский © Babr24.com ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 3908 02.08.2006, 13:29 📌 179
URL: <https://babr24.com/?ADE=31717> Bytes: 16931 / 16812 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: **Беседовал
Дмитрий Таевский.**

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: kras24.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: eqquatoria@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](#)