

## Центр тяжести

Застройщикам усложняют работу в исторической части Иркутска.

На этой неделе Федеральная служба по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и культурного наследия (Россвязьохранкультура) закончила проверку проекта зон охраны Иркутска (ПЗО). По оптимистичным прогнозам, в связи с окончательным принятием ПЗО ужесточится контроль строительства в центре. Однако архитекторы сомневаются, что этот документ решит проблемы сохранения исторической среды города и прекратит борьбу проектировщиков и застройщиков с градостроительными регламентами.

### Потолок рентабельности

«Миллион трудностей при утверждении объектов в центре, — жалуется руководитель одной из компаний, ведущих там строительство. — Главная беда — ограничение по этажности». По его словам, при нынешней стоимости сотки земли в центре, которая в среднем равна трём миллионам рублей, строить трёх-четырёхэтажные дома нерентабельно. «Требуется как минимум десять этажей. Наш проект сократили до восьми», — констатировал застройщик. По словам директора СК «Новый город» Александра Битарова, на месте, где сейчас находится жилой комплекс «Новый город» (район улиц Партизанской, 1-й Советской, Александра Невского и Подгорной), в связи с близостью памятников изначально не разрешалось строить здания, превышающие другие более чем на пять метров. «Из-за этой высотной доминанты пришлось заказывать научные исследования, проблему удалось решить, нам позволили построить пятнадцатизэтажную блок-секцию», — сказал Битаров. «Мы вместе с проектом комплекса заказывали план развития исторического квартала Иркутска, причём в расчёте на территорию, превышающую размер строительной площадки», — сообщил директор компании «Застройщик» Владимир Стефановский. До 60% времени реализации проекта уходит на согласования, которые могут длиться около 9 месяцев. По словам одного из собеседников «Конкурента», проблемы с согласованием требуют не только временных, но и денежных затрат.

Как рассказал председатель службы по охране объектов культурного наследия (ОКН) Вадим Шахеров, компании зачастую отклоняются от ограничения по этажности. Регулировать высоту застройки служба может только в заповедных зонах — на улицах Урицкого, Карла Маркса, Грязнова, Декабрьских событий, Богдана Хмельницкого, Подгорной, Желябова и Халтурина. Вблизи храмов проектировщики должны соблюдать «коридоры видимости», чтобы здание не закрывало памятник.

### Удар по центру

В результате, когда бизнесу, по выражению одного из руководителей СК, «не понятно, где и сколько строить», возникают здания, которые не вписываются в исторический контекст города. «В Иркутске до сих пор субъективный подход, при котором возможно строить согласованное 10-этажное здание рядом с мечетью — памятником культуры федерального значения», — сказал главный архитектор ОАО «Иркутскгражданпроект» Владимир Распутин. По его словам, странным выглядит строительство административно-физкультурного комплекса в переулке Шапошникова, где значится зона сохранения ландшафтов, а в нескольких метрах находится старый Ангарский мост, который является объектом культурного наследия. У специалистов вызывают вопросы и жилые новостройки по улицам Дзержинского и Декабрьских событий. «Это чистая коммерция, — сказал Владимир Распутин. — Желание застройщиков сдать как можно больше квадратных метров совпадает с сомнительным вкусом иркутских архитекторов».

В ОАО «Иркутскгипродорнии», которое ведёт строительство на улице Декабрьских событий, в частности офиса областной налоговой инспекции, прокомментировать свои проекты отказались. От общения с прессой отказалась и группа компаний «Актив», ведущая строительство делового центра «Иркутск-Сити» между улицей Октябрьской революции и Уша-ковской набережной. Центр будет находиться в ста метрах от улицы Карла Маркса и представит собой 15 зданий из 43 блок-секций высотой от 3 до 20 этажей.

### Компромиссный ПЗО

Инвесторов, зашедших в центр, пытаются сдержать проектом зон охраны (ПЗО). Согласно документу, строительство в заповедных зонах Иркутска запрещено, кроме создания поддерживающих зданий и восстановления старых построек. На этих территориях высота строений не должна превышать 10 — 15 метров, в зонах строгого и частичного регулирования — 20 метров. Кроме того, для декабристского комплекса по улице Декабрьских событий разрешена только деревянная застройка. «Каменные здания возникли здесь раньше, их уже не уберёшь, — сказал Вадим Шахеров. — Это возможно только через суд, но прецедентов не было».

Проект зон охраны уже принят на местном уровне, а на этой неделе он получил заключение на федеральном — в Россвязьохранкультуре. По словам Владимира Распутина, служба вернула проект разработчику — ОАО «Иркутскгражданпроект» — на доработку, после чего он должен быть утверждён губернатором. До этого момента муниципальные власти не имеют механизмов воздействия на инвестора, который решит построить многоэтажку в заповедной зоне.

Архитекторы города скептически отнеслись к перспективе нового градостроительного регламента. По их словам, у застройщиков всё равно останется возможность отступить от правил — обосновать проект на общественных слушаниях, учёном совете, службе по охране ОКН. «У нас в Иркутске забавно получается: мы можем принимать генпланы, проекты, а потом пренебрегать ими», — заключил Владимир Распутин.

«Безусловно, должны быть зоны охраны — архитектурные резервации, где заново формируется среда по аналогии со старой. Однако этот подход частичный и недостаточный», — уверен кандидат архитектуры, доктор исторических наук, профессор Международной академии архитектуры Марк Меерович. С точки зрения учёного, в Иркутске ценна именно историческая среда, которая предполагает деревянную застройку, а не только наличие памятников. К примеру, на Иерусалимской горе рядом с Крестовоздвиженской церковью, по улицам Тимирязева, Бабушкина и многим другим, городская историческая среда в целом сохранилась, хотя там появились и новостройки. «Ошибочность позиции власти в том, что она не рассматривает деревянное домостроение как самодостаточный тип жилья. А ведь не существует ничего элитнее и дороже, чем усадебное жильё в центре города», — подчеркнул Марк Меерович. Впрочем, по мнению кандидата архитектуры, заведующей кафедрой истории архитектуры и основ проектирования Иркутского государственного технического университета (ИрГТУ) Аллы Корзун, «то, как будет решаться вопрос о строительстве новых зданий и сохранении исторических, — дело не только эстетики, но и политики, больших денег».

Автор: Екатерина Арбузова    © "Конкурент" приложение к ВСП    ИРКУТСК, ИРКУТСК    👁 5344    31.03.2008, 14:18  
📍 375

URL: <https://babr24.com/?ADE=44497>    Bytes: 6466 / 6445    Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

**ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ:** ["ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ ИРКУТСКА"](#)

*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: **Екатерина  
Арбузова.**

**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: 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](#)