



^ Квартал 130 имеет традиционную для иркутских деревянных кварталов достаточно плотную структуру застройки, не требующую дальнейшего уплотнения

По правилам / Under the Rules

текст

**Марк Меерович
Елена Григорьева /
text
Mark Meerovich
Elena Grigoryeva**

Необходимость в разработке Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для 130-го квартала, которые смогли бы регулировать деятельность на территории ее собственников, была осознана авторами и девелоперами в самом начале разработки проекта планировки квартала. К моменту завершения работы над планировочной схемой квартала, когда в документах проекта планировки были точно зафиксированы границы каждого из лотов – фрагментов территории с восстанавливаемыми деревянными историческими зданиями, находящимися в частной собственности, были установлены красные линии, формирующие границы муниципальной территории и определены проценты застройки территории, озеленения, мощения и проч., вопрос о разработке ПЗЗ встал с особой остротой. Потому что только этот документ способен однозначно и жестко задать правила совместного использования территории, препятствующие своевольному захвату общественных пространств, размещению на территориях общего пользования временных сооружений, самовольному изменению внешнего вида капитальных строений за счет появления пристроев, уничтожению зелени и так далее.

В тот период директору управляющей компании Ю. А. Перельгину удалось объяснить важность этой работы мэру Иркутска В. И. Кондрашову, и мэрия в августе 2010 года объявила тендер на разработку ПЗЗ для 130-го квартала. Мы, авторы проекта, подготовили все необходимые материалы. И даже встретились по просьбе заказчика с юристами из Питера, специализировавшимися на разработке ПЗЗ и планировавшими принять участие в тендере, провели с ними серию переговоров, разъясняя и обсуждая заложенные в проекте ключевые принципы средовых решений, которые и призваны были закрепить Правила.

В частности, мы разъясняли, что территории лотов, несмотря на то что они находятся в частной собственности, являются элементами общественных пространств, так как призваны обеспечивать беспрепятственные поперечные пешеходные связи на всем протяжении главной оси квартала. Эти поперечные связи формируют приток (а также возможность стремительного оттока в случае чрезвычайной ситуации) людей со стороны улиц Седова

В статье описывается история разработки правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для территории комплексной регенерации исторической застройки 130-го квартала в Иркутске. Раскрываются содержание Правил и описываются проблемы хозяйственного использования территории, возникшие в предыдущие годы в условиях отсутствия Правил. Дается характеристика современного этапа эксплуатации реновированного квартала и ограничения, которые наложит на дальнейшее использование территории разработка ПЗЗ.

Ключевые слова: правила землепользования и застройки; Иркутск; комплексная регенерация; историческая застройка; 130-й квартал. /

The article describes how the land use and development rules were worked out for the area of complex regeneration of the historic development of the 130 Quarter in Irkutsk. The article presents the content of the rules and describes the problems of economic use of the territory that arose in the previous years, in the absence of the rules. It also features the current stage of operation of the renovated Quarter and the restrictions imposed by the new land use and development rules.

Keywords: land use and development rules; Irkutsk; complex regeneration; historic development; 130 Quarter.

и 3-го Июля. Таким образом, посетитель, благодаря сетке этих мелких, но частых пешеходных связей, проложенных через участки периметральной застройки, имеет возможность практически в любой точке войти в квартал и выйти из него. Эта «потребительская проницаемость» является основой пешеходного каркаса общественных пространств квартала. Она обеспечивает максимальную наполняемость и активную мобильность посетителей, что, собственно, и является залогом коммерческого функционирования размещенных здесь объектов обслуживания, развлечения и досуга...

Было понятно, что, поскольку основой проекта комплексной регенерации исторической среды являются исторические объекты и их усадьбы, ПЗЗ должны быть не стандартными, а инновационными, применяющими новые формы градостроительных регламентов, с подробной проработкой, обеспечивающей индивидуальный подход к каждому лоту.

Однако по неизвестным нам причинам тендер так и не состоялся. В итоге реализация пошла своим чередом, без какого-либо внешнего законодательного регулирования, что привело к множеству как мелких, так и серьезных нарушений исходного проекта планировки.

Были практически полностью уничтожены крупные деревья, целенаправленно сохраненные в проекте. Как нам, авторам, объяснили, для удобства подрядчиков в целях ускорения процесса строительства. Эти вековые деревья в проекте планировки составляли важнейшую часть зеленого каркаса квартала. Был снят и выброшен практически весь плодородный слой земли, который предполагалось сохранить и бережно перенести в формируемые зеленые зоны квартала. В предъюбилейной спешке и при невозможности поставки традиционного для Иркутска отделочного материала – песчаника – отдельными собственниками были применены самые разные, зачастую некачественные китайские материалы для облицовки цоколей, что, естественно, вызвало раздражение как специалистов, так и горожан – ценителей старины.

Сразу после сдачи объектов в эксплуатацию, то есть начиная с сентября 2011 года, в квартале появилась дикая, никем не регулируемая реклама: разномастные, пестрые, иногда гигантские вывески. А года через два,

Правила землепользования и застройки 130-го квартала в границах улиц Седова, Кожова, 3-го Июля

заказчик

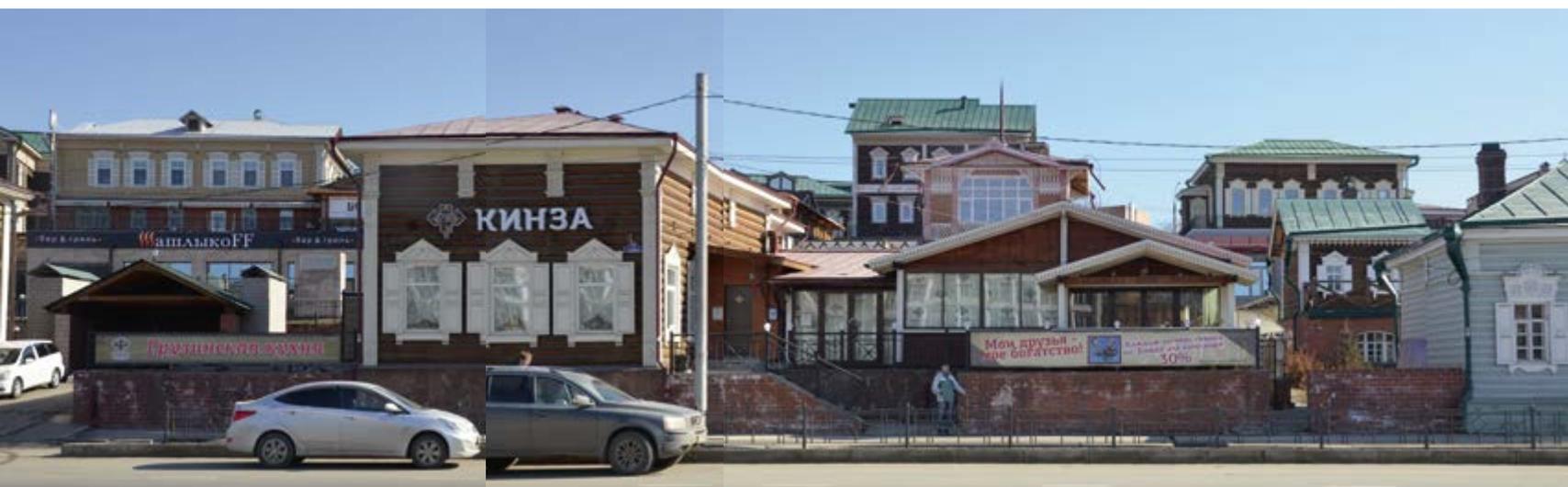
АНО «Иркутские кварталы»

разработчик

ООО «Градостроительная мастерская "Линия"»

авторский коллектив

Руслан Хотулев
Елена Григорьева
Марк Меерович
Сергей Муллаяров
Вера Хотулева
Ксения Ковшарова
Анастасия Богданова



когда квартал набрал популярность и стал приносить собственникам приличные прибыли, массовым образом возникли стихийные самострои в виде всевозможных пристроек, беседок, веранд, часто самых что ни на есть капитальных сооружений. Среда кардинально менялась, фасады ценных деревянных зданий с их резьбой и неповторимой фактурой бревенчатых стен закрывались вторжением бездарного самодеятельного творчества. Местами застройка из дисперсной превращалась фактически в непрерывную, что недопустимо для деревянной застройки, в первую очередь с точки зрения пожарной безопасности. Из общения с собственниками и арендаторами стало ясно, что некоторые готовы покрыть весь свой участок сооружениями на 100 %. А ведь при регенерации были сохранены и восстановлены не только сами здания, но и исторические пропорции пространств между ними, характерные для иркутских деревянных кварталов. Стало очевидно, что дальнейшее существование квартала без правил просто становится опасным, а кроме того, ведет к уничтожению основы его благополучия – художественно привлекательной, исторически правдоподобной среды.

После целого ряда круглых столов в Иркутском доме архитекторов, публикаций, встреч и совещаний в городской администрации, консультации с юристами и специалистами комитета по градостроительной политике и комитета по городскому обустройству решение о необходимости разработки Правил землепользования и застройки было принято.

Правила землепользования и застройки призваны при полном сохранении свободы функционально-коммерческого использования собственником территории обеспечить художественно-образное единство облика квартала. Потому что посетители квартала – горожане и туристы – приходят сюда, прежде всего чтобы получить эстетическое удовольствие от приведенной в порядок деревянной застройки, воссоздающей историческую среду.

Правила призваны воспрепятствовать «лоскутному» использованию территории, когда собственник до предела заполняет свой участок временными строениями, заливает асфальтом, уничтожая газоны и любую зелень, лишь бы извлечь максимальную прибыль. Без какого-ли-

бо учета окружающих пространств, без комплексного представления о градостроительной ситуации в целом, игнорируя интересы других собственников. Не понимая при этом, что тем самым ухудшает общую привлекательность территории и в конечном счете уменьшает, а не увеличивает поток посетителей, потому что у населения все меньше и меньше возникает желания приходить на эту «досуговую шанхайку».

Вот один из совсем уж вопиющих случаев – в качестве примера. Владелец участка своевольно, без какого-либо согласования, поставил «временную» деревянную постройку – «веранду» своего ресторана – прямо на канализационный колодец, полностью перекрыв доступ к нему. И, когда в соседнем здании возникли проблемы с канализацией и нужно было для их устранения попасть в колодец, он отказался разбирать веранду.

ПЗЗ возвращают в квартал зелень, регламентируя процент озеленения и прописывая количество крупномерных деревьев. Предвидя неизбежный ремонт и возможную замену некачественных облицовочных материалов цоколей, приводят перечень допустимых отделочных материалов и рекомендуемых колеров.

Правила также призваны регулировать внешний вид квартала, препятствуют появлению «визуального мусора» – хаотичной рекламы, не учитывающей окружение и стремящейся выделиться на фоне соседей, «передавив» их; временных торговых киосков, которые внешним видом часто представляют собой примитивные сараи; попыток навесить на торговые киоски самодельный декор в виде примитивных деревянных накладок, ничего общего с историческими прототипами не имеющих, по мнению малообразованных владельцев «украшающих», а на самом деле уродующих внешний облик квартала в целом.

Правила землепользования и застройки являются механизмом, обеспечивающим успешное будущее этой городской территории, ставшей после регенерации визитной карточкой Иркутска, особо ценной и в переносном, и в прямом смысле. ПЗЗ призваны стать гарантией того, что коммерческая выгода не подавит смысловую и имиджевую значимость места, снизив или даже отравив от него общественный интерес.

^ Владелец «Кинзы», в которой уже случился пожар два года назад, продолжает эксплуатацию самовольно возведенного здания (на развертке – справа от основного здания). Площадь «временного» сооружения в два раза больше площади основного здания, пристрой занимает всю территорию участка. Полное отсутствие зелени. Неуместная реклама