

Новая жизнь
старого центра
New life of
the old center
стр./page 94

Миллиарды евро
на Евро-2012
Billions of Euros
for Euro-2012
стр./page 82

НЕДВИЖИМОСТЬ
ГОРОДСКАЯ
ЗАГОРОДНАЯ
КОММЕРЧЕСКАЯ
ЗАРУБЕЖНАЯ

DOM.COM

ИЮЛЬ 2007

WWW.DOM.COM.UA

ВСЕУКРАИНСКИЙ
ОДЕССА



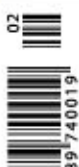
Golden Sands
of Bulgaria
Золотые пески
Болгарии

стр./page 88

стр./page 74
Конференция
Time to Invest IV
Conference
Time to invest IV

стр./page 82
Деловой центр перемещается
на Таможенную площадь
Business center is being moved
into Tamozhennaya Square

стр./page 113
Белгород-Днестровский район:
привлекателен для инвесторов
Belgorod-Dnestrovsky region:
attractive for investors



DOM.COM

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2007 г., № 7 (19)

Учредитель и издатель:
ООО «Издательский дом
«ДОМКОМ»

Руководитель проекта:
Инна Николаева
nikolaeva@dom.com.ua

Директор по производству:
Валентина Петлюк
works@dom.com.ua

Редактор:
Андрей Поляков
redaktor@dom.com.ua

**Литературный редактор,
корректор:**
Наталья Потеряйко

Дизайн и верстка:
Алексей Берковский

Фотографы:
Ян Величко
Елена Иванова

Коммерческий директор:
Светлана Кудрявцева
sk@dom.com.ua

Служба рекламы:
Наталья Крупка
Наталья Лысенко
Александр Саженко
Елена Голота
reklama@dom.com.ua

**Менеджер
по распространению:**
Елена Гавран
distribution@dom.com.ua

Адрес редакции:
Ул. Черноморского
Казачества, 24,
г. Одесса, 65003, Украина
Тел.: +38 (0482) 33-05-05,
тел./факс: +38 (0482) 37-52-97
office@dom.com.ua
www.dom.com.ua

Фото на обложке: Елена Иванова.

Журнал выходит ежемесячно.
Редакция не несет ответственности
за опубликованную рекламную информа-
цию.

Мнение редакции не всегда совпадает
с мнением авторов публикаций.

Статьи на таком фоне являются
рекламными. Ответственности за их
содержание редакция не несет.

Перепечатка текстов и фотографий
каталога DOM.COM — только с раз-
решения издателя.

Журнал зарегистрирован Государ-
ственным комитетом телевидения
и радиовещания Украины.

Свидетельство о регистрации:
серия КВ № 10718 от 08.12.2005

Отпечатано
ООО «Рема-принт» (г. Киев)
Тел.: +38 (044) 501-74-59
Подписано в печать 2.06.07
Тираж: 7000 экз.

КАТАЛОГ CATALOGUE

**ЖИЛАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

residential
real estate

15

**КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

commercial
real estate

55

ИНФОРМ 73 INFORM

Ключевая тема нынешнего номера — реконструкция и восстановление исторического центра Одессы. Ведь центр города остается для инвесторов одним из наиболее привлекательных районов. Аура старой Одессы не оставляет равнодушными ни гостей города, ни старожилов. Однако если в целом по Одессе остается все меньше свободных строительных площадок, то в центре они и вовсе могут возникнуть только при сносе другого здания, то есть выборочно. Но выборочная застройка не может решить проблему ветшания и обрушения старого фонда. Чтобы вывести центр из затянувшегося ремонтного кризиса, уже сейчас требуются коренные преобразования центральной части города с последующей ее модернизацией. Одним из вариантов этих преобразований может стать квартальная реконструкция. Читайте об этом на странице 94.



The key subject of the current issue is the reconstruction and renovation of the historical center of Odessa. City center remains to be the one of the most attractive districts for investors. Aura of old Odessa is admired both by the city guests and its old residents. But while the amount of free construction grounds in Odessa decrease in general, in center of the city they come forth selectively, only in case of demolition of other buildings. But selective construction can not resolve the problems of deterioration and disintegration of the old fund. Drastic alterations of the central part of the city and its subsequent modernization are required for getting out of the prolonged “repair” crisis. The quarter reconstruction could be one of the options for its transformation.

НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРОГО ЦЕНТРА

NEW LIFE OF OLD CENTRE

ПОРТОПОЛИС-2007

PORTOPOLIS-2007

Людмила Бойко
Lyudmila Boyko

Международный проектный семинар «Портополис Одесса. Стратегия развития» прошел 24–28 мая в рамках архитектурного фестиваля «Созидание», который был традиционно приурочен к проведению форума «Одесский дом».

«Портополис Одесса» организован по совместной инициативе венских и украинских архитекторов — преподавателей вузов и является прекрасной возможностью обучения студентов на базе самобытной архитектуры Одессы. Уже два года студенты и профессора пытаются дать ответ на вопрос, как улучшить архитектурный облик Одессы, как восстановить старые и наладить новые связи между морем, портом и городом. Проекты, которые выносятся на обсуждение участников семинара, являются курсовыми и дипломными работами студентов Венского технического университета, Института архитектуры Национального университета «Львовская политехника» и Архитектурно-художественного института ОГАСА.

Нынешний семинар в представленных студенческих проектах определил круг наи-

более острых для города проблем. Целью ряда работ студентов была модернизация склонов от улицы Дерибасовской к парку Шевченко. Авторы предлагали застроить их офисными сооружениями. Другой вариант — возвести выступающие над трассой консольные здания с видом на море.

Оригинальная идея развития пл. Куликово Поле, железнодорожного вокзала и «Привоza» была представлена в проекте под названием «Сухопутные ворота Одессы». Согласно этой концепции, центром становится пл. Куликово Поле, где сохраняются здания бывшего обкома, за ним — вокзала, но в более современном, модернизированном варианте. Большие площади накрываются стеклянной кровлей, под которой появляются офисные и торговые здания, многочисленные фаст-фуды. Галерея органично переходит от пл. Куликово Поле в новые супермаркеты «Привоza».

CITY / PROJECTS

International project workshop «Portopolis Odessa. Development strategy» took place on 24–28 of May in the frames of an architecture festival «Creation» which is a traditional part of the forum «Odessky Dom».

«Portopolis Odessa» was organized on the mutual initiative of Viennese and Ukrainian architects – college teachers, and it has become a wonderful opportunity for teaching students on the base of the distinctive Odessa architecture. For two years already students and teachers have been trying to find solutions for restoring old connections and improving the new ones among the sea, the port and the city. Projects discussed at the seminars present course and diploma papers by the students of Viennese Technical University, Lvov Polytechnic Institute of Architecture, and Architecture and Arts Institute of Odessa

State Architecture-Construction Academy.

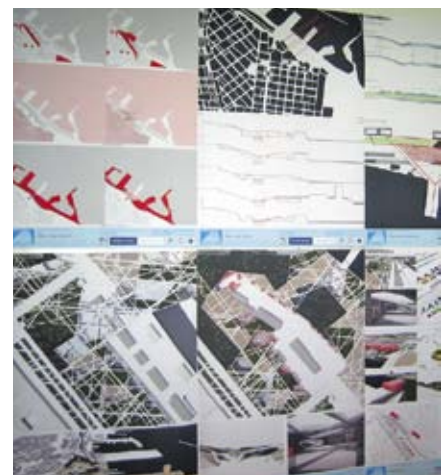
This workshop with the presented students' projects set a range of the most topical problems the city faces. The objective of many students' works was modernization of down slopes from Deribasovskaya Street to Shevchenko Park. The authors suggested the slopes should be used for office buildings. Another option was to erect above the highway cantilever buildings looking on the sea. An interesting idea for development of Kulikovo Pole, railway station and market «Privoz» was suggested in the project «Land Gates of Odessa». According to

the concept, Kulikovo Pole becomes the center and large areas are covered by the glass roof under which there are many office and trade buildings and numerous fast-food places. The gallery stretches from Kulikovo Pole to market «Privoz».

A lively discussion was around the perspectives of erecting the bridge over Odessa Bay. The bridge is to connect the center of the city and its north areas. According to the guests' opinion, the project of building the bridge based on the deposited artificial islands does not seem to be advisable from technical and economical view points and



Архитектурный конкурс «Золотая арка»
Architectural contest "Golden Arch"



Реконструкция морского
торгового порта,
студенческий проект
Commercial seaport
reconstruction, students'
project

Много проектов было представлено по застройке и реконструкции Александровского проспекта. По мнению разработчиков, проспект должен принять на себя функции центральной оси исторического центра, а здания на нем — уходить вглубь квартала ступенями, оставляя по фасаду организованный сквер с прогулочной зоной.

Оживленную дискуссию вызвали перспективы создания над Одесским заливом моста, соединяющего центр города и его северные районы. По мнению гостей, проект моста через намытые искусственные острова нецелесообразен с технической и экономической точки зрения и по-

требует миллиардов средств. Основной акцент лучше сделать на проектах с небольшими инвестициями, которые принесут намного больше пользы, чем столь грандиозный проект.

Традиционно весенний семинар посещают руководители проекта — директор Института архитектуры «Львовская политехника» **Богдан Черкес** и профессор Венского технического университета **Андреас Гофер**. В этом году архитекторы разных школ поделились своим мнением по поводу градостроительного развития Одессы.

it would require billions of investments. The spring workshop is traditionally visited by the heads of the project — Director of Lvov Polytechnic Institute of Architecture Bogdan Cherkes and Professor of Viennese Technical University Andreas Gofers. This year architects of different schools exchanged their opinions as regards to town-planning development of Odessa.

— *Mister Cherkes, have you seen any positive changes since your last visit to Odessa and how are they reflected in the projects of Lvov Polytechnic students?*

— Of course, there have been positive changes in the city. I

think, for instance, one of the brilliant realizations is the renovated City Garden. One can't compare what it was last year and what it is now. On the other hand, restoration of the Configuration of Christ Cathedral has also become a very positive event for Odessa. With the Cathedral restored, the city got a new identification, it has found its own face. When I visit any city of the world, I feel like doing some sketches. In Odessa it has been a sketch of the restored Cathedral. This mere fact says a lot. What I find problematic, and this opinion is shared by my colleagues from Paris, Hamburg and Vienna who occasionally visit

Odessa, is constructing at the Greek Square. You can't put very high buildings there. We also consider it impossible to erect the bridge over Odessa Bay — it will change the dimension of the city entirely. If from a certain moment some part of the city becomes a museum exhibit, you should define what exactly it is. If the central part of the city is considered to be a museum exhibit, you should treat it properly. Therefore, at present we study an opportunity for restoration of the old parts of Odessa. It is the most important and the most painful problem for the city. If you don't cope with it properly, you may just destroy the city.



Богдан Черкес,
директор Института архи-
тектуры Национального
университета «Львовская
политехника»
Bogdan Cherkes,
Director of the Architecture
institute of the National
University "Lvovskaya
Polytechnika"

— *Богдан Стефанович, произошли ли в городе позитивные изменения с момента Вашего последнего визита в Одессу и как они отражаются в проектах студентов «Львовской политехники»?*

— Конечно, позитивные изменения в городе есть. Например, для меня одна из блестящих реализаций — это возрожденный Городской сад. Нельзя сравнить, что было на этом месте в прошлом году и сейчас. Видно, как горожане любят фонтаном и парком. С другой стороны — восстановление Спасо-Преображенского собора. Это большой позитив для Одессы, потому что посредством собора город стал по-новому идентифицировать себя, нашел свое лицо. Если я приезжаю в любой город мира, мне хочется сделать какой-то эскиз. В Одессе это — эскиз восстановленного собора, что уже о многом говорит. Проблемной и с моей точки зрения, и по мнению моих коллег из Пари-

жа, Гамбурга и Вены, периодически посещающих Одессу, является застройка Греческой площади. И даже не торговый центр «Афина», а то, что сейчас строят рядом. Это, конечно, совершенно разрушает масштаб Александровского проспекта! У моих студентов был один проект-антиутопия, там хорошо показано, что на Александровском проспекте нельзя строить высотные масштабные здания. Точно так же нельзя строить дома повышенной этажности на Греческой площади. По нашему мнению, нельзя строить и мост над Одесским заливом — он полностью изменит масштаб города. Если с определенного момента в городе что-то становится музейным экспонатом, нужно себе ответить, что именно. Если центральная часть города — это экспонат, значит, надо к нему так и относиться. Поэтому мы сейчас изучаем возможность переустройства старых кварталов, это самая главная и болезненная проблема в Одессе. Если с этим не справиться тактично, можно просто погубить город.

— *В Одессе на градостроительных советах за последний год все чаще возникают проекты комплексной реконструкции кварталов. Если раньше была точечная застройка, то теперь архитекторы переходят к квартальной. Вопрос в том, как сохранить масштаб...*

— Мы были в городском управлении архитектуры и задали вопрос, определились ли городские власти, до какой высоты можно строить в центральной части города. И в ответ услышали, что еще нет. Однако этот вопрос опасно оставлять в подвешенном состоянии. В других городах с охранными зонами (например, в Петербурге) принят четкий ограничитель — 48 метров, выше которого строить нельзя.

— *Within the last year there have been more and more projects in Odessa of complex block reconstruction. Before that we dealt with focused at one point construction, now architects tend to move towards entire block construction. The question arises of how we keep the scale of the city?*

— We visited the city Department of Architecture Management and asked them a question: «Have the city authorities come up with the decision upon the maximum height of constructed buildings in the central part of the city?».

The answer was not yet. But this question has to be solved as soon as possible. In other cities with restricted areas (St.Petersburg, for instance) they have adopted a strict limitation — 48 meters, and it is not allowed to erect buildings higher than that.

— *Mister Gofer, long time ago after the war, Austria faced problems no less serious than what Ukraine faces now. Nevertheless, you quickly carried out restoration of the country and reconstruction of the cities, especially Vienna. What conditions do you*

think will be required taking into account the market development of economy for restoring the central part of Odessa which falls down as the result of natural reasons?

— I think this issue is more of political rather than economical background. On one hand, it's much easier to construct the new than to preserve the old. But the big value of the historical part on a scale of the city is also evident. You should preserve the old city no matter how many years it will take. The cit-



— Господин Гофер, из-за последствий войны когда-то давно в Австрии были не менее серьезные проблемы, чем в Украине. Тем не менее произошло быстрое восстановление страны, застройки городов, особенно Вены. Как Вы думаете, какие условия понадобятся при рыночном развитии экономики для восстановления центральной части Одессы, которая рушится по естественным причинам?

— Я думаю, что это вопрос скорее политический, нежели экономический. С одной стороны, гораздо легче строить новое, чем сохранять старое. Но понятно, что ценность исторической части в масштабе города здесь очень большая. Вы должны сохранить старый город, сколько бы лет это ни заняло. После войны в Австрии в меньшей степени, а в Германии, Голландии города были разрушены более серьезно и отстроены в 60–70-х годах, и сейчас интерес к ним как к историческим памятникам практически потерян. Если же в центре города заниматься только новым строительством, возникают и другие проблемы: растет цена на новые квартиры; те, кому цена не по карману, уходят из города — и он постепенно пустеет. Это приводит к серьезному социальному расслоению.

— А какие, на Ваш взгляд, есть положительные моменты в современной застройке города?

— Очень позитивные моменты — то, что люди, живущие в пригороде Одессы, проводят свое время в городе и что жители Одессы идентифицируют себя с городским центром. Но вам для дальнейшего восстановления центра необходимо

больше работать с инвесторами. Частная и общественная собственность должны быть в сотрудничестве. Например, город разрешает строить среди исторического квартала дом на 2-3 этажа выше, но за это инвесторы должны сделать что-то для города. Между инвесторами и городскими властями должна существовать договоренность, по которой они правильно застраивают историческую часть Одессы.

— Сегодня такая тенденция проявляется в том, что в старом городе разрешают строить один дом и при этом обязывают инвестора реставрировать соседние дома — памятники архитектуры.

— Это классические партнерские отношения. Сказать определенно, сколько лет уйдет на восстановление города при частном финансировании отдельных компаний — крайне сложно, но при правильном развитии партнерских отношений перспективы старого города будут хороши.

Андреас Гофер,
профессор Венского технического университета
Andreas Gofer,
Professor of Viennese
Technical University

Между инвесторами и городскими властями должна существовать договоренность, по которой они правильно застраивают историческую часть Одессы

ies in Austria and to the more extent in Germany and Holland were seriously damaged after the war. They were reconstructed in 60–70-s, and at present they are practically not regarded as the historical monuments. If you do new only construction in the center of the city, additional problems arise: prices for new apartments grow; those who can't afford them will leave the city — and the city gradually will become empty. That also results in serious social stratification.

— And what do you find positive in the current construction of the city?

— It seems to be quite positive that people who live in the suburban area of Odessa spend their time in the city and that Odessa citizens identify themselves with the city center. Private and public property should cooperate. For instance, the city authorities give their permission for constructing in the historical part of the city a house which is 2-3 storeys higher. Then investors should do something for the city in exchange for this permission. There should exist an agreement between investors and city authorities according to which they do proper construction in the historical part of Odessa.

— At present time there is a trend to give permission for constructing a house in the old part of the city but at the same time an investor is obliged to restore the neighboring buildings — architectural monuments.

— These are traditional partnership relations. It's very hard to say definitely how long the restoration financed by separate private companies will take. But if partnership relations develop properly, the old city might have good perspectives.

There should exist an agreement between investors and city authorities according to which they do proper construction in the historical part of Odessa