

24 мая 2023 в 12:59

"Камчадалы" Екатеринбург



Ждут перспективы.

Современный город-миллионник ассоциируется с высотными домами, современными автострадами, благоустроенными парками, развитой социальной инфраструктурой. Но никуда не денутся депрессивные районы на окраинах с обилием ветхого и аварийного жилья, с туманными перспективами развития. В Екатеринбурге к таким территориям смело можно отнести Изоплит и Большеконный полуостров.

Руины славы трудовой

Где в Екатеринбурге находится Изоплит, знает далеко не каждый. А ведь место "kozyрное" – озеро Шарташ под боком! В 30-х годах XX века там было решено построить завод по изготовлению изоляционных торфяных плит, позже вокруг предприятия вырос крупный поселок с собственным совхозом (знаменитые "Цветы Урала"), детским санаторием, базой отдыха, поликлиникой, баней школой и детским садом.

Сегодня от бывшего великолетия остались одни руины: завод закрылся еще в 60-х годах, совхоз приказал долго жить десять лет назад. Последними "умерли" поликлиника и клуб, их кирпичные остовы теперь прибежище для бомжей.



Руины поликлиники в микрорайоне Изоплит

Многokвартирные жилые дома Изоплита (многим из них скоро исполнится 90 лет) стремительно ветшают и разваливаются. Централизованной канализации на Изоплите нет: нечистоты скапливаются в выгребных ямах, оборудованных во дворах. Чтобы посетить врача, жители вынуждены ездить в поселок Шарташ, а ближайший полицейский участок находится на ЖБИ.

Не менее печальная картина на Большеконном полуострове. А ведь это был во всех смыслах "город будущего". Его строительство стартовало в 20-х годах прошлого века вокруг Свердловской ГЭС, работавшей на широкореченском торфе. Сейчас в стенах ГЭС размещаются склады и офисы частных фирм, а часть инфраструктуры электростанции функционирует как распределительная подстанция "Береговая" – она питает электричеством жилфонд Большеконного и окрестные садоводческие товарищества.



Такие развалины – типичная картина для сегодняшнего Большеконного

Назвать жилфондом то, что осталось от электрогородка на Большеконном, можно с очень большой натяжкой. Например, на улице Водонасосной, где расположены головные сооружения "Водоканала", только один жилой дом относительно "свежей" постройки (1993 год), остальные возведены в 50-70-х годах. На улице Большой Конный полуостров в относительно приличном состоянии только "конструктивистская" четырехэтажка постройки 1939 года: там размещается участковый пункт полиции. Остальное – либо неопрятного вида гаражи, либо руины.

Буйство "самостроя"

В начале этого века аналогичная картина была характерна для многих одноэтажных окраин уральской столицы. А в 2003 году в Екатеринбурге началась реализация муниципальной стратегии развития, к делу подключился девелоперский бизнес, и бывшие "мертвые зоны" начали активно преображаться. За неполных два десятилетия на месте барачков Широкой Речки, Мичуринского, Рудного, ВИЗа Правобережного, Вторчермета выросли многоэтажные кварталы и коттеджные поселки.

Причем чем дальше, тем больше заход девелоперов на "камчатку" приобретает черты комплексного развития территории. Наиболее яркие примеры – ЖК "Изумрудный Бор" ("УГМК-Застройщик") и "Мичуринский" (Группа ЛСР).



ЖК "Изумрудный бор". Визуализация: пресс-служба компании "УГМК-Застройщик"

Первый жилкомплекс расположен на северной границе Екатеринбурга. Еще недавно эта территория была пустошью с редкими вкраплениями частных домиков и ветхой промзоны. Теперь это полноценный жилой микрорайон с новыми улицами и развитой коммерческой инфраструктурой, в стадии строительства – школа-трансформер на 1 100 мест. Еще один важный бонус "Изумрудного Бора" – близость к трамвайной линии "Екатеринбург-Верхняя Пышма", в создании которой также участвовали структуры УГМК.

А в Мичуринском на юго-западной окраине города рядом с кварталом блочных среднеэтажек несколько лет назад при участии застройщика появился крупный образовательный центр, сочетающий в себе функции школы и детского сада. И такого рода успешное сотрудничество девелоперов с муниципальной властью по решению инфраструктурных и социальных задач должно развиваться в Екатеринбурге, как говорится, "по всем фронтам".



Эскизный проект будущей школы-трансформера в "Изумрудном бору". Визуализация: пресс-служба компании "УГМК-Застройщик"

Но почему-то на Изоплит и на Большеконный девелоперы наведаться не спешат. Хотя ЖК "Зеленый остров" возводится всего в 500 метрах от Большеконного, а коттеджный поселок "Золотой камень" – буквально через дорогу от изоплитских барачков.

В апреле 2022 года городские СМИ сообщили, что мэрия Екатеринбурга якобы поручила архитектурному бюро Archinform разработать концепцию комплексной реновации Большеконного. Но в Главархитектуре уральской столицы, куда ["Уралинформбюро"](#) направило соответствующий запрос, эту информацию не подтвердили. При этом сейчас Мастерская генплана разрабатывает проект планировки территории района ВИЗ-Правобережный, в состав которого входит Большеконный полуостров.

"Данная документация в обязательном порядке будет рассмотрена в рамках процедуры проведения общественных обсуждений в соответствии с действующим законодательством", – заверили в мэрии.

Наверное, это хорошая новость. Ведь там, где нет четкого плана развития территории, неизбежно начинается строительный хаос. Эпопея с "Бухтой Квинс" (ее также пытались возвести на Изоплите), как известно, завершилась скандалом с обманутыми пайщиками и громкими уголовными делами. А пока суд да дело, территорию поселка тихой сапой захватывают "самостройщики".



Стройплощадка нового коттеджа на улице Изоплитной

Несколько месяцев назад на площадке у аварийного барака по Изоплитной, 4 вырос загадочный строительный забор. Как следует из открытых источников, хозяин забора – предприниматель Юрий Саакян, в прошлом торговец мясом птицы. В декабре 2022 года он арендовал у МУГИСО на 20 лет участок площадью 1 500 квадратных метров "для индивидуального жилищного строительства". Странно! Ведь, согласно проекту Генплана-2045, на этом месте запланирован детский сад!

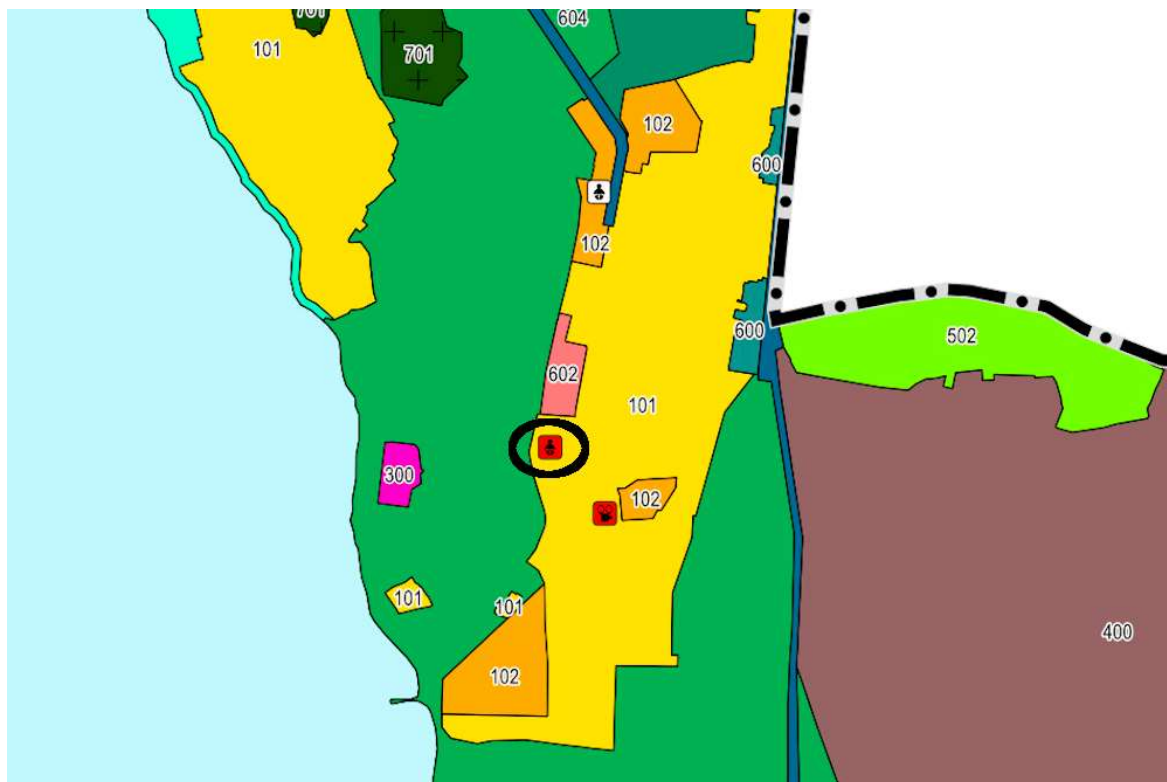


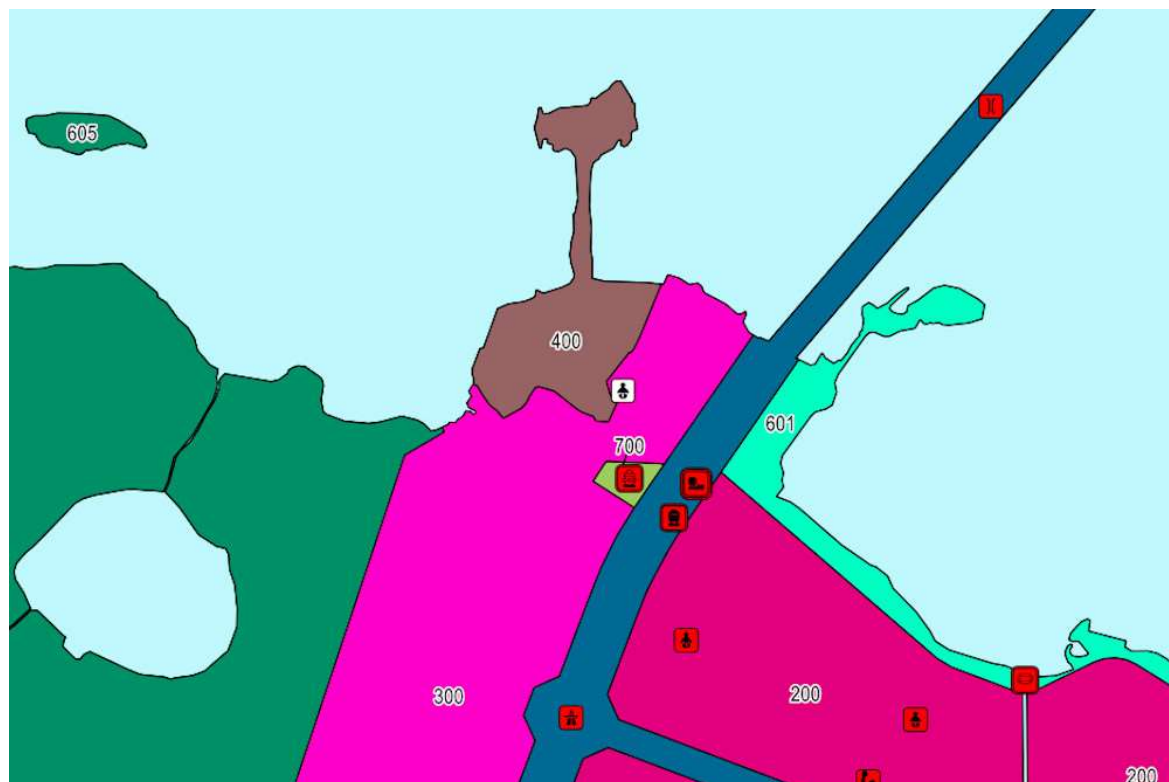
Схема: проект Генерального плана развития Екатеринбурга до 2045 года

Вместо ЭКСПО – "мега-Куба"?

В непонятной ситуации принято обращаться к властям: мол, разъясните, поделитесь, планами. Каким вы видите будущее нашей "камчатки"?

Ответ на этот вопрос подробно изложен в стратегических и градостроительных документах. Согласно Генпланам развития Екатеринбурга до 2025 и 2045 годов, на территории Большеконной новая жилая застройка не планируется. Полуостров станет общественно-деловой зоной, в которой разрешено размещать объекты образования, здравоохранения, культуры, спорта, торговли и питания, культовые сооружения, коммунальную и дорожную инфраструктуру. Также через Большеконный пройдут две магистрали – автомобильная и железнодорожная: они свяжут район с Сортировкой и Заречным по проектируемому мосту через Визовский пруд.

Открываем "Стратегию развития Верх-Исетского района до 2030 года". На территории Выставочного планировочного района (в него входит Большеконный полуостров) предполагается построить детский сад и школу, новый водопровод, предприятия торговли и общественного питания.



Через двадцать лет на Большеконном должна появиться общественно-деловая зона (300) с крупной магистралью и двумя станциями – метро и городской электрички. Схема: проект Генерального плана развития Екатеринбурга до 2045 года.

Ветхий жилфонд будет снесен, но на его месте новое жилье не построят, количество жителей территории, соответственно, уменьшится почти на 200 человек. Зато вырастет на 498 единиц число рабочих мест: судя по всему, за счет новых предприятий торговли и бизнеса. Стоит напомнить, что в мае 2022 года скандально известная компания "Баден-Баден" выкупила пляжную зону на Большеконном – так называемый "пляж Куба". Там планируется открыть волновой бассейн и организовать прокат инвентаря для водных видов спорта.



Пляжно-бассейный комплекс "Cuba-Cuba"

Еще один возможный сценарий – резервирование территории Большеконного под крупный инвестиционный проект федерального масштаба. Следует вспомнить, что, когда Екатеринбург боролся за право на проведение международной выставки ЭКСПО-2025, в Большеконном планировалось разместить большой выставочный центр. Также эту территорию "примеряли" под деревню Универсиады-2023, кампус УрФУ, конечную станцию второй очереди метрополитена. В итоге спортивную деревню-кампус приземлили в строящийся район Новокольцовский.

Курс на "точку притяжения"

Какие успешные практики развития депрессивных городских окраин можно было бы применить в Большеконном и Изоплите? С этим вопросом корреспондент "Уралинформбюро" обратился к руководителю АНО "Институт реформирования общественных финансов" Владимиру Климанову и одному из создателей концепции благоустройства делового квартала "Екатеринбург-Сити", архитектору Андрею Узких.

По мнению Климанова, есть немало примеров ревитализации таких территорий либо в рамках девелоперского проекта, либо при создании новых общественных пространств. Так, район Капотни под Москвой, некогда обособленный поселок при нефтезаводе, в 2019 году попал в программу "Мой район". Сегодня там в формате государственно-частного партнерства строятся объекты образования и здравоохранения, ведется благоустройство общественных пространств и зон отдыха, на месте бывшей свалки обустраивается парк с

площадками для отдыха и пикников, спортивными зонами и 10-километровой велотрассой.



Я думаю, Большеконному нужна планомерная работа с территорией, некий суперновый проект, включающий переселение аварийных домов. Возможно и рекреационное использование. В любом случае необходимо волевое решение о развитии территории и, что немаловажно, крупный девелопер, заинтересованный в этом", – отметил собеседник агентства.

Для ревитализации любого депрессивного района необходимо сделать его точкой притяжения горожан, уверен Андрей Узких.



Большеконному логичней всего развиваться в формате рекреационной территории, поскольку он выходит к воде, – предположил архитектор. – Изоплит находится рядом с озером Шарташ, значит большую часть территории можно сделать рекреационной, разместить какие-то спортивные объекты. Там может быть и жилье, и развлекательный центр, связанный с водными видами спорта. В любом случае территория должна быть многофункциональной, а не просто построить высотки и оставить узкую полосу у воды для прогулок".

Отметим, что похожий сценарий уже "примерялся" к территории Изоплита при разработке мастер-плана развития Шарташского лесопарка. Одну из входных групп лесопарка предполагалось обустроить рядом с "Бухтой Квинс". Согласно первой редакции мастер-плана, там должны были появиться гостиница, объекты общепита, молодежный центр со скейт-парком и скалодромом, парковка для временного хранения автотранспорта.



Мастер-план развития Шарташского лесопарка предусматривал создание на Изоплите входной группы с развлекательными и коммерческими объектами. Визуализация: сайт горплан96.рф

Но только вот в проекте Генплана-2045 никакой входной группы на Изоплите нет. Вместо нее – "зона застройки малоэтажными жилыми домами". При этом большая часть поселка будет иметь статус одноэтажного ИЖС.

Миссия: попасть под КРТ

Итак, многоэтажное КРТ микрорайону в ближайшие годы не светит. А малоэтажное, в формате "созвездия" типовых коттеджных поселков? Такая модель два года назад широко обсуждалась с участием госкорпорации ДОМ.РФ. Насколько реально ее реализовать на Изоплите?

По мнению президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, расширять механизмы КРТ на территории, занятые аварийным и ветхим индивидуальным жильем, не просто можно, а необходимо. В том числе потому, что на ИЖС в городах России сегодня приходится свыше 60% всего объема застроенных территорий, и в массе своей это дома советской постройки, стремительно дрейфующие к статусу аварийного жилфонда.



*Современный коттеджный поселок в представлении застройщика "Золотого камня".
Визуализация: сайт проекта "Золотой камень"*

Однако реализации модели малоэтажного КРТ мешают отсутствие планов развития и модернизации объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры на таких территориях, слабый интерес со стороны застройщиков и кредитных организаций и отсутствие единых стандартов строительства малоэтажных жилых объектов, подчеркивает Глушков.



Стройплощадка "Золотого камня" в апреле 2023 года



Больших" девелоперов отпугивает малый формат, при этом с высокой социальной нагрузкой. А "малые" застройщики просто не смогут в такие проекты зайти, – пояснил президент Ассоциации индивидуального жилищного строительства Максим Назаренко. – В рыночных условиях, с учетом нашей дикой конкуренции, такое КРТ будет не востребовано еще и по причине высокой стоимости. Единственно, когда такой проект может быть успешен – если в таком комплексном развитии заинтересован местный, региональный или федеральный бюджет, например, для расселения аварийного жилья, предоставления жилья малоимущим и многодетным семьям. Только в таком случае территория имеет какой-то импульс".

А ведь это – подсказка для властей Екатеринбурга! Компактный миллионник – это одно из его преимуществ. Но расти тоже надо. Загружать новостройками свободные "пяточки" с готовой инфраструктурой на радость девелоперам? Горожане скажут своё "фи". Рубить лес [в том же Поповом Логу](#) или Березовой Роще? Они, вообще, потребуют "нет".

Надо пристально посмотреть на городские окраины – в них есть потенциал роста. На днях мэр Алексей Орлов пообещал организовать на так называемом Совете неравнодушных горожан обсуждение статус-кво Большого Екатеринбурга. Потому что складывается

устойчивое впечатление, что у каждого свое видение БЕ, и надо как-то конкретизировать, куда и с чем мы движемся. Чтобы не получилось "гладко было на бумаге, да забыли про овраги", точнее, про окраины.

Евгений СУСОРОВ

МА - ОТМ

Тинькофф

Исполняйте, что загадали

Подробнее на tinkoff.ru. АО «Тинькофф Банк», лиц. №2673. Реклама.

Все права принадлежат ООО «Уралинформбюро».

Правила использования материалов ИА «Уралинформбюро» изложены в разделе «[О нас](#)».

Телефон службы выпуска: [+7 \(343\) 282-98-22](tel:+7(343)282-98-22)

Электронная почта: welcome@uralinform.ru

Свидетельство о регистрации средства массовой информации № ФС77-46990 от 18.10.2011 года.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).

18+



[Rambler's Top100](#)