

© **Грошева Е. К., Москалев М. С., Распутин А. В., 2024**

Иркутский Государственный Университет, г. Иркутск

Комплексное развитие территории предполагает полное переосмысление целевого назначения территории с позиции бизнеса и туризма, пересмотр застройки с возможным сносом ветхих и аварийных зданий, строительство транспортной и социальной инфраструктуры и самое главное — создание точек притяжения для новых жителей, предпринимателей, гостей территории. Без этих точек притяжения весь проект комплексного развития становится формальным «бумажным» планом реновации жилья и коммерческих зданий. Рассмотрим такой проект переосмысления на примере проекта «Знаменское предместье», реализуемом в г. Иркутске с 2020 года.

Ключевые слова: комплексное развитие территории, Знаменское предместье

Знаменское предместье, одна из самых старых территорий города Иркутска, находится в составе одного из административных округов города — Правобережного. С 1920 года называлось «Предместье Марата», в 1994 году было переименовано обратно, на городских картах и в городской топонимике это название никак не отражено, и местные жители так и называют его «Марата».

Однако недавно в рамках концепции полной реновации территории в документах, посвященных проекту комплексного развития территории, закрепилось историческое название.

Из наиболее известных для гостей города мест сегодня выделяются такие исторические постройки, как Знаменский монастырь (построенный в 1693 году), здание военного госпиталя (первый в России памятник древнекаменного века), Казанская церковь (1892 год постройки), здание ликёроводочного завода «Кедр», училище им. Пономарева, здание техникума им. Трапезникова [1], а в целом на территории предместья работали кожевенные, мыловаренные и прочие промышленные предприятия, вынесенные по требованию руководства города за пределы городского центра. Эти предприятия в настоящее время не действуют, но во многом сформировали структуру недвижимости предместья — где много складских, коммунальных, промышленных и даже режимных объектов. Привлечению новых жителей сейчас не способствует состояние жилого фонда — на территории много объектов ветхого и аварийного

жилья, населенных соответствующим контингентом и отсутствие новых рабочих мест (в этом случае даже при строительстве качественного жилья будет проходить маятниковая миграция, которую не выдержат уже имеющиеся транспортные развязки).

В предместье, согласно современному (хотя достаточно условному) административно-территориальному делению, проживает более 100 тыс. человек (около 15 % населения города), и его границы включают часть предместий Рабочее, Радищева, микрорайона Топкинский и собственно территорию предместья Марата. Для целей комплексного развития территории в рамках проекта рассматривается так же часть территорий на левом берегу реки Ушаковка. Общая площадь составляет около 626 гектаров, около 5 процентов городской застройки.

Для полноценной реновации территории необходимо:

- создание коммунальной инфраструктуры, прежде всего замена устаревших угольных и мазутных котельных и подключение к централизованному источнику теплоснабжения;
- реновация жилого фонда, снос ветхого и аварийного жилья и строительство новых жилых комплексов;
- развитие объектов социально-культурной сферы;
- развитие логистической инфраструктуры;
- развитие «инфраструктуры для жителей» и «инфраструктуры для туристов»;
- появление новых рабочих мест.

На сегодняшний день концепция развития предместья разработана и утверждена на городской комиссии по градостроительству. Концепция, принятая в 2023 году, предполагает благоустройство реки Ушаковка со строительством рекреационных

спортивных зон, озеленения территории [2], создание «экологического каркаса» за счет объединения пешеходной зоной набережной Ушаковки и Ангары, развитие лесного массива, расширение рек Пшеничная и Сарафановка [5].

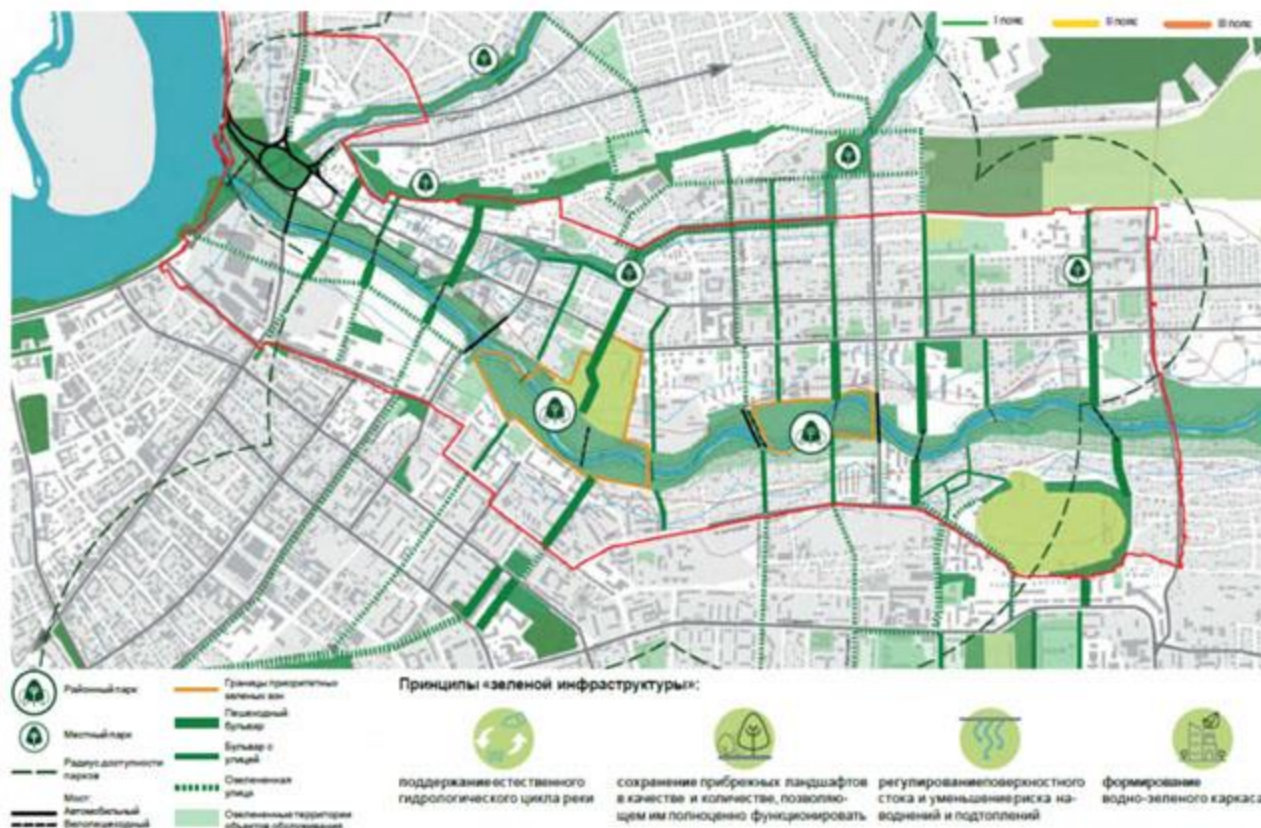


Рис. 1. Схема рекреационного каркаса

Более того, утвержден проект строительства теплового луча, без которого старт проекта невозможен [3]. На данный проект привлечен специализированный бюджетный кредит на 4,8 миллиарда рублей и начато строительство [4]. Тепловой луч предполагает строительство около 5,5 километров тепловых сетей, соединяющих предместье с Ново-Иркутской ТЭЦ, насосных станций, тепловых пунктов, проведение реконструкций бойлерной установки и так далее. Строительство позволит создать новые социальные объекты и жилые дома, уменьшить выбросы в атмосферу от котельных почти на 2 тысячи тонн в год. Кроме того, строительство позволит обновить и транспортную инфраструктуру.

Реализация проекта предусмотрена до 2050 года, но основная задача, кроме строительства инфраструктуры, это создание центров притяжения для населения, и тут возникает несколько проблемных вопросов.

Первый вопрос — кто и почему будет жить в предместье? В данное время в предместье значительную долю территории занимают ветхие многоквартирные дома, в которых проживает соответствующий контингент. При сносе этих домов и при строительстве новых собственникам

должны будут предоставить новое жилое помещение, очевидно, в строящихся же домах. Но при этом вопросы трудоустройства и социализации, не работающего и ведущего не самый здоровый образ жизни контингента решены не будут, следовательно, в каких-то домах будет определенное количество «нежелательных соседей», делить с которыми подъезды, детские площадки и так далее захотят далеко не все. Если привлекать население «дешевыми квадратными метрами», то покупателями будет либо молодежь, которой вопрос отдаленности от места учебы и работы не критичен, либо потенциальные инвесторы, покупающие жилье как средство сбережения капитала. Представители так называемого «среднего класса» вряд ли захотят менять привычные микрорайоны на новый, несмотря на его близость к центру города.

Второй вопрос состоит в том, что на территории предместья есть много промышленных объектов (например, территория бывшего завода им. Куйбышева), рынков, находится в том числе СИЗО №1, соседство с которым так же не будет радовать потенциальных обитателей предместья. Собственники этих объектов так же не готовы резко сменить свою локацию и переехать за город, где не

факт, что есть соответствующие площадки с коммунальной инфраструктурой. Так же под вопросом строительство социальных объектов — например, строительство школ и детских садов предполагает очень высокие требования к участкам, и не на каждом из свободных участков эти требования можно выполнить.

Третий вопрос — это места отдыха для жителей. Не секрет, что в городе не так много рекреационных мест — это в основном центр города, где есть набережная и торгово-развлекательные центры, рестораны, магазины, театры и кинотеатры. Строительство «зеленых объектов» — это несомненный плюс для территории, однако в г. Иркутске с его довольно продолжительной зимой, резко континентальным климатом прогулки по зеленым зонам привлекательны не 365 дней в году, следовательно, убрать «туризм выходного дня» полностью не получится. Кроме того, если часть населения перестанет посещать привычные торговые и развлекательные объекты в центре города, у них упадет проходимость и соответственно для поддержания привычного уровня рентабельности собственники вынуждены будут поднимать цены.

Четвертый вопрос — нарушение экологического баланса в городе. Несомненно, закрытие семи котельных, работающих на угле, это хорошее экологическое решение, однако расширение русла рек может повредить имеющейся там экосистеме, а приток пешеходного населения на определенные территории так же может вызвать потери как в растительном, так и животном мире.

Пятый вопрос — затраты населения. В настоящее время тепло генерируют котельные, содержание и эксплуатация которых обходится не дешево, и электроотопление в частных домах (текущая стоимость для населения позволяет использовать этот источник). При переходе на централизованный теплоисточник возникает вопрос в цене калории (всегда инвестиционные затраты закладываются в стоимость конечного продукта). Положительным фактором является то, что большая часть затрат оплачена за счет бюджетного кредита, но в любом случае теплоснабжающая организация затрат понесет (например, на Ново-Иркутской ТЭЦ), и эти затраты нужно будет окупать.

Шестой вопрос — откуда у города и населения возьмутся деньги для приобретения нового жилья, покупок в планируемых магазинах, посещение планируемых исторических памятников, строительства социальных объектов и так далее. Несомненно, строительство даст дополнительные рабочие места, но это временно. Новые жители должны найти дополнительные источники финансирования, что в условиях ограничений по льготной ипотеке достаточно большой вопрос, а строительство и ввод в эксплуатацию новой школы — это серьезная нагрузка на городской бюджет

(даже не беря во внимание операционные расходы на содержание школы).

Седьмой, и самый проблемный вопрос — у земельных участков, которые предполагается использовать в проекте реновации, есть собственники, которые не обязательно захотят продавать свои объекты, либо, понимая, что эти объекты должны быть выкуплены инвесторами, резко поднимут цену, что сделает окупаемость новых объектов достаточной. Потенциальные инвесторы, в свою очередь, будут достаточно осторожно относиться к новым проектам, пока нет гарантированных земельных участков, на которых они могут создавать магазины, рестораны и так далее.

Однако несмотря на все описанные выше трудности, которые могут возникнуть при воплощении данного проекта в жизнь, стоит отметить множество положительных факторов для города Иркутска. Во-первых, создание теплового луча, необходимого для старта проекта, открывает новые горизонты развития для всего района в целом. По заявлению мэра города Иркутска, Руслана Болотова, общая мощность подключаемой нагрузки позволит в ближайшем будущем построить миллион квадратных метров жилья, административных и социальных объектов. Помимо этого, строительство новой теплотрассы позволит создать кольцевую схему тепловой сети [4]. Во-вторых, планируется масштабная перестройка существующей транспортной системы на улице Баррикад — там будет современный широкий проспект, что позволит улучшить ситуацию на автомобильных дорогах в час пик и не только. А это, в свою очередь, огромный плюс для всего населения города, поскольку предместье Рабочее и улица Баррикад славятся своими ежедневными пробками, сильно усложняющими передвижение граждан. В-третьих, благоустройство набережной Ушаковки включит в себя: строительство новых мостов, в том числе транспортно-пешеходных и вело-пешеходных, зон отдыха и спорта, транзитных зон для движения пешеходов, бегунов и велосипедистов вдоль воды в теплое время года. А в зимний период на реке при достаточном обустройстве можно сделать каток, установить ледяные горки и устраивать прочие зимние забавы, что станет своеобразной точкой притяжения туристов и жителей Иркутска. В-четвертых, вся вышеперечисленная инфраструктура, наличие социальных и административных учреждений, а также территориальная близость к центру города создаст благоприятный «климат» для новых жителей при комплексной застройке «Знаменского предместья».

Таким образом, проект, несомненно, важный и нужный для города, но для его реализации необходимо решить целый ряд вопросов. Иначе новая коммунальная инфраструктура останется не востребованной, а расходы на ее содержание и

эксплуатацию лягут на небольшое число пользователей. ■

1. Предместье Марата (Знаменское предместье) // Централизованная библиотечная система города Иркутска. URL: <https://cbs-irkutsk.ru/wp-content/uploads/2023/12/predmeste-marat.-znamenskoe-predmeste.pdf> (дата обращения: 24.02.2024)

2. Знаменское предместье станет новым центром притяжения в Иркутске // Областная общественно-политическая газета. URL: <https://www.ogirk.ru/2023/11/27/znamenskoe-predmeste-stanet-novym-centrom-pritjazhenija-v-irkutske/> (дата обращения: 24.02.2024)

3. Концепцию развития территории «Знаменское предместье» разработали в Иркутске // Сибирские новости. URL: <https://snews.ru/news/koncepciyu-razvitiya-territorii-znamenskoe-predmeste-razrabotali-v-irkutske> (дата обращения: 20.02.2024)

4. Согреть предместье Рабочее: в Иркутске впервые за полвека идет строительство теплового луча // Твой Иркутск. URL: <https://www.irk.ru/news/articles/20231027/warm/> (дата обращения: 08.03.2024)

5. Новый центр города? Знаменское предместье может стать драйвером развития Иркутска // АиФ Иркутск. URL: <https://dzen.ru/a/ZKIuTHuQ1y4nk8jY> (дата обращения: 1.03.2024).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Знаменское предместье станет новым центром притяжения в Иркутске // Областная общественно-политическая газета. URL: <https://www.ogirk.ru/2023/11/27/znamenskoe-predmeste-stanet-novym-centrom-pritjazhenija-v-irkutske/> (дата обращения: 24.02.2024)

Концепцию развития территории «Знаменское предместье» разработали в Иркутске // Сибирские

новости. URL: <https://snews.ru/news/koncepciyu-razvitiya-territorii-znamenskoe-predmeste-razrabotali-v-irkutske> (дата обращения: 20.02.2024)

Новый центр города? Знаменское предместье может стать драйвером развития Иркутска // АиФ Иркутск. URL: <https://dzen.ru/a/ZKIuTHuQ1y4nk8jY> (дата обращения: 1.03.2024).

Предместье Марата (Знаменское предместье) // Централизованная библиотечная система города Иркутска. URL: <https://cbs-irkutsk.ru/wp-content/uploads/2023/12/predmeste-marat.-znamenskoe-predmeste.pdf> (дата обращения: 24.02.2024)

Согреть предместье Рабочее: в Иркутске впервые за полвека идет строительство теплового луча // Твой Иркутск. URL: <https://www.irk.ru/news/articles/20231027/warm/> (дата обращения: 08.03.2024)

Realization of the Znamenskoye predmestyje project integrated to complex area development

© Grosheva E., Moskalev M., Rasputin A., 2024

Integrated development of the territory requires a complete rethinking of the intended purpose of the territory from the point of view of business and tourism, revision of construction sites with possible demolition of dilapidated and emergency buildings, creation of transportation and social infrastructure and, most importantly, creation of points of attraction for new residents, entrepreneurs and guests of the territory. Let us consider such a rethinking project on the example of the Znamenskoye Predmestyje project, which is being implemented in Irkutsk since 2020.

Keywords: integrated development, Znamenskoye predmestyje
