

Томский микрорайон «Заповедный»: экологический дисбаланс

Бабр продолжает рассказывать о мутных схемах томского афериста Александра Беляева - скандально известного предпринимателя и по совместительству депутата Думы Томского района.

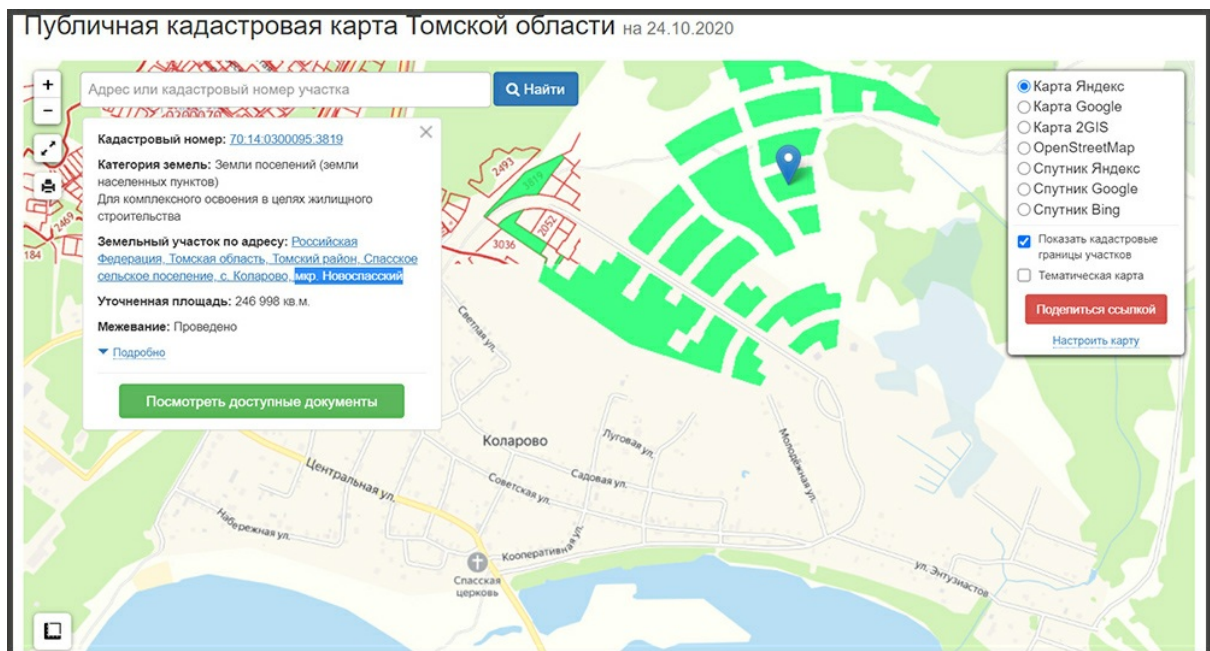
Помимо более чем странного мероприятия по поискам золота в Ларинском природном заказнике, о котором Бабр не раз уже рассказывал, у Александра Беляева в 2019 году появилась новая идея: строительство элитного коттеджного поселка неподалеку от главной природной достопримечательности Томска - «Синего утеса».

Правда, элитным этот поселок по сути является только в фантазиях Беляева, скорее дорогим и некачественным решением жилищного вопроса для небогатого среднего класса. Но это тема для отдельной статьи. Сейчас же мы хотим остановиться на экологической составляющей микрорайона «Заповедный», как его называет сам Беляев. Официально микрорайон называется «Новоспасский», но слово «Заповедный» - это элемент пиар-стратегии Беляева.



Сама по себе пиар-стратегия от владельца «Управляющей компании ТИСК» весьма примечательна и может войти в учебники по уровню умелой дезинформации. Вместо привычного «коттеджного поселка» Беляев повсюду в рекламных материалах использует термин «семейное владение», причем обязательно со словом «уникальный». Если верить рекламным статьям, как под копирку распространенным в томских СМИ весной 2020 года, «УК ТИСК» разработала «уникальную схему двухвариантного выбора», при которой семья имеет и квартиру в городе, и «семейное владение» в «Заповедном».

За рекламной трескотней нетрудно заметить самую большую проблему «Заповедного» - полное отсутствие социальной инфраструктуры. Школа не предусмотрена, поликлиники в планах нет, детский сад обещают построить в каком-то отдаленном будущем. Именно поэтому Беляев настаивает на том, что его коттеджи - не единственное жилье, а вариант, к примеру, для поселения там престарелых родителей и регулярных визитов других членов семьи как на дачу. Как при этом пенсионеры должны обходиться без поликлиники, аптеки и каких-то культурных мероприятий - Беляев не объясняет.



По сути «УК ТИСК» намерен построить полный аналог пресловутых американских пригородов 60-х - 70-х годов, которые когда-то казались настоящей панацеей для среднего класса США. Дешевые фанерные домики с небольшим газоном, с минимумом инфраструктуры в районе и ближайший супермаркет в часе езды на машине, то, что мы видим в американских фильмах - такие поселки тысячами возводились рядом с крупными городами. С годами именно эти пригороды стали рассадником криминала, наркотиков и повальной социальной депрессии.

Впрочем, про качество строительства, цены и инфраструктуру мы поговорим позже. Пока - про экологию.

Напомним, «Заповедный» спроектирован на склоне горы к северо-востоку от села Коларово. До берега реки Томь по прямой - около двух километров, до собственно «Синего утеса» - около трех. О единении с природой говорить не приходится: в планах у «УК ТИСК» - строительство, по разным версиям, от 500 до 650 домов, что в сочетании с селом Коларово, оказывающимся вплотную к микрорайону, создает чрезмерную плотность населения. Сейчас в Коларово проживает около 350 человек постоянно, плюс не менее сотни сезонных дачников. Еще 400 человек живет в поселке-санатории «Синий утес». В случае успешной реализации «Заповедного» общее число жителей объединенного (по факту) поселка вырастет как минимум до трех тысяч человек.



Это резко увеличит нагрузку на рекреационную зону: если сейчас под «Синим утесом» жарят шашлыки и воздают должное Бахусу по 50-100 человек одновременно в летний выходной день, то уже через пару лет там яблоку будет негде упасть.

Беляев постоянно позиционирует микрорайон «Заповедный» именно как заповедный. В группах в соцсетях - масса животных и птиц, с которым обещают самое близкое общение для жителей будущего поселка. По факту же лесов в окрестностях «Заповедного» очень мало - только небольшой исхоженный грибниками и парочками перелесок между Коларово и санаторием. А вместо животных и птиц уже сейчас - десятки «Камазов» с грунтом, экскаваторы, грязь и пыль.



Однако самый главный минус выбранной территории - это ее геолого-гидрологическая структура. Дело в том, что будущий «Заповедный» расположен на глинистых почвах, чрезвычайно насыщенных грунтовыми водами. Вода там повсюду. Именно поэтому «УК ТИСК» сразу начал строить дома на монолитной плите - естественно, объясняя ее невероятные преимущества перед другими видами фундамента.

В этом вопросе Беляев, мягко говоря, не договаривает. Монолитная плита - не худший вид фундамента, но он полностью блокирует возможность создания цокольного и подвального этажей, что резко снижает привлекательность и удобство загородной жизни. Однако в насыщенных водой глинистых почвах создание цокольных и подвальных этажей требует тщательной и дорогой гидроизоляции, иначе вода в них будет стоять до уровня земли.



Сам Беляев возникшую проблему, на которую сразу обратили внимание будущие жильцы, объясняет достаточно уверенно:

«Эта проблема возникла, приблизительно в 50-60-х годах XX века, в том числе из-за строительства дороги. Поднятое дорожное полотно стало дамбой, препятствующей естественному водоотведению. До этого воды с горы транзитом через равнину уходили в реку Томь по естественным каналам, созданным самой природой: ручьям, ложбинам и прочим природным стокам. С момента освоения данной территории человеком: расширение поселения, строительство дорог и прочие инфраструктурные работы, все естественные каналы были нарушены, а альтернативным водоотведением никто глобально не занимался, потому что земля была государственная, иными словами ничья.» (цитируется по рекламной статье «В Заповедном продолжают работы по восстановлению экологического баланса территории» в «Томской интернет-газете»).

Без сомнения, Александр Беляев в совершенстве владеет техникой лжи, основанной на полуправде. Дело в том, что село Коларово основано в 1620 году, и тогда же построена та самая дорога, о которой он говорит. Однако нюанс в том, что дорога не препятствует стоку воды: она свободно может стекать в озеро-меандр, которое расположено к юго-востоку от Коларово и соединяется протокой с рекой Томь. Протока проходит под мостом и позволяет стекать всем избыточным поверхностным водам.



Фото: Александр Макунин

Проблема же заключается не в поверхностных водах, а в насыщенных водой грунтах. По сути с точки зрения гидрологии, место, выбранное для строительства «Заповедного», является заболоченным. Строить там нельзя - и именно поэтому село Коларово никогда не расширялось в этом направлении. Насыщенные глинистые почвы - еще одна причина того, что использовать ленточные фундаменты в строительстве нельзя, их будет выпучивать и ломать.

Естественно, будущим покупателям домов все эти нюансы не объясняют, делая вид, что они покупают дом в лучшем месте на земле. В отдел продаж «УК ТИСК» и без того очереди не стоят, а план строительства и продажи 500 домов многие эксперты считают совершенно нереальным. Сам Беляев после шума, поднятого в прессе, пытается заверить, что «разрабатывается комплексное решение по понижению уровня грунтовых вод». Однако никаких мероприятий на строительной площадке в этом направлении не наблюдается, и вряд ли может наблюдаться: это настолько дорого, что может сделать нерентабельным весь бизнес-проект.



На самом деле Беляев пытается решить вопрос достаточно примитивно: созданием дренажных ям, куда, по его мнению, должна уходить вода. Не факт, что она на самом деле будет уходить - слишком уж необычный состав почв в месте строительства. Да и дренажные ямы вряд ли украсят будущий поселок. Правда, Беляев уже красиво назвал эти ямы «дождевыми садами», но их суть от этого не меняется.

Отметим, что проект «Заповедного» оказался для Беляева слишком дорогостоящим. Незадачливый предприниматель сейчас экономит на всем. В частности, в сентябре 2020 года весь грунт, вынимаемый для выравнивания склона горы, начал сваливаться... именно в дренажные канавы, расположенные по краям дороги. Мало того что это грубое экологическое правонарушение - тем самым Беляев еще и рубит сук, на котором сидит. Если в первую весну коттеджи зальет водой - покупатели просто разбегутся.



В следующих статьях мы подробно рассмотрим технологии строительства, используемые в «УК ТИСК», методологию бизнеса компании и будущее поселка «Заповедный». Читайте Бабр.



Автор: Александра Рубинштейн © Babr24 НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ТОМСК
👁 52244 26.10.2020, 09:32 📄 1593

URL: <https://babr24.com/?ADE=206341> Bytes: 9111 / 8350 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ПАУЧЬЯ СЕТЬ ТОМСКОГО РАЙОНА"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Томской области:

tomsk.babr@gmail.com



Автор текста: **Александра Рубинштейн**, экономический обозреватель.

На сайте опубликовано **93** текстов этого автора.

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](#)