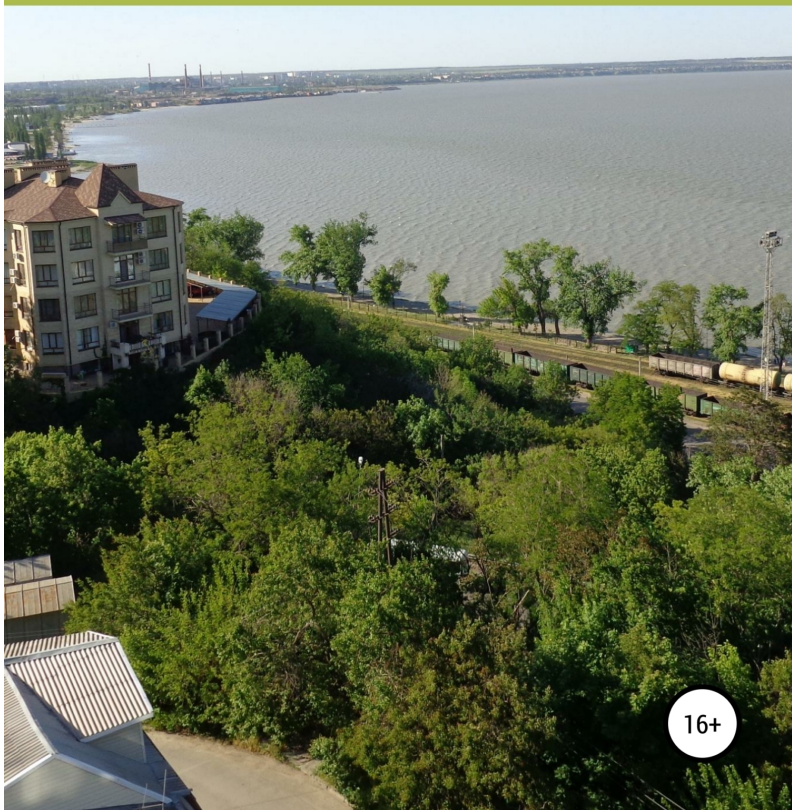


Сергей Тарский

В каком районе Таганрога лучше жить



16+

Сергей Тарский В каком районе Таганрога лучше жить

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=34999225

SelfPub; 2019

Аннотация

Автор – коренной таганрожец с многолетним опытом работы риэлтора. В книге объективно описываются все жилые районы Таганрога с их преимуществами и недостатками.

Я – коренной таганрожец. И этот небольшой своеобразный путеводитель для наших любимых гостей нашего любимого города, (тех, кто решил или принимает решение о покупке здесь недвижимости) будет, конечно, в чем-то субъективен. Но абсолютная объективность – она как абсолютный ноль – мертва. Поэтому будут здесь и мои эмоции, и простая статистика, и высказывания других жителей нашего любимого города и его гостей. Возможно, кому-то эта информация пригодится при принятии решения о покупке жилья, кому-то будет просто интересно. Но хватит воды (ее и так много в нашем заливе). Начнем!

Давайте попробуем для начала разбить территорию Таганрога на микрорайоны таким образом, как это сложилось в обиходе самих таганрожцев, потому что такого официального деления города на районы (Ленинский, Октябрьский и Орджоникидзевский), как было при Советской власти уже нет, а то официальное деление, которое используется в таганрогской градостроительной практике, с реальностью тоже не сильно совпадает. Также будем стараться «привязать» эти микрорайоны к тем обозначениям жилых массивов, под которыми идет реклама продаваемого жилья как в таганрогских средствах массовой информации, так и на других рекламных ресурсах.

Начнем с той точки, откуда в Таганрог попадает большинство приезжих, прилетающих или приезжающих на всех видах транспорта, вначале в Ростов-на-Дону, а затем уже на

маршрутном такси или собственном авто следующих в Таганрог. Немного не доезжая до старого информационного щита с надписью Таганрог есть поворот налево (если ехать из Ростова-на-Дону). Раньше этот поворот вел только на так называемый **хутор Шубин (Шубино)**, который формально тоже Таганрог, но на самом деле – довольно автономное поселение наших, таганрогских цыган. Там даже есть несколько улиц – Сиверса, Победы, Бахтали, Дальняя и Фэтари Кола, но думаю, что если Вы не цыгане, то и выбирать там жилье Вы не будете.





Микрорайон “Андреевский”

ПМК. 1-й Новый.

Малозэтажные дома.

(Объекты недвижимости, продаваемые на хуторе Шубино, позиционировались раньше в рекламе недвижимости

как расположенные в микрорайонах «ПМК» или «СЖМ», а сейчас зачастую как микрорайон “**Андреевский**”. (Но “**Андреевский**” – это не “**Шубино**”, хоть они и рядом).

«Андреевский», «ПМК»

В этом новом городском микрорайоне – “**Андреевском**”, который здесь появился не так давно, вероятней всего Вы заинтересуетесь, в первую очередь, ценами. Несмотря на то, что здесь только вновь выстроенные жилые многоквартирные дома, цена за квадратный метр самая низкая по Таганрогу. Можно здесь пока что купить и участок под индивидуальное жилое строительство, причем уже с подведенными всеми коммуникациями. В чем подвох для доверчивых приезжих, не знающих Таганрог? Во-первых, при всей формальности того, что это городская территория, она уже за городом. Из общественного транспорта здесь только маршрутки (троллейбусов и больших автобусов пока нет), школы и детские сады тоже вряд ли появятся здесь по мановению волшебной палочки, через сколько лет их построят – неизвестно.





Вид на коттеджный городок. ПМК ПМК. Старые панельки. 1-й Новый, 16-2

То же самое относится к поликлиникам и развлекательным центрам (хотя эти, конечно, появятся быстрее прочего).

Возникает закономерный вопрос – а есть ли смысл в покупке жилья здесь? Думаю, да, но далеко не для всех. Например, для тех, кто работает в Ростове-на-Дону и все равно каждый день на своей машине ездит туда и обратно – это сокращение времени поездки в среднем на 20-30 минут.

Для тех, кто ездит туда же на обыкновенной, не скоростной, электричке – рядом остановочная площадка “Михайловка”, а для тех, кто приезжает в Таганрог только на летние месяцы отдохнуть – вариант вложения денег (хотя к морю здесь идти – тоже не прямо рядом, а до центральных пляжей и на машине добираться около получаса).

До появления **“Андреевского”** Таганрог, со стороны Ростова-на-Дону, начинался с микрорайона **«ПМК»** (один из вариантов расшифровки – передвижная механизированная колонна, другой – поселок металлургического завода). Условно ограничим его улицей Бакинской (примерно до круга на въезде в Таганрог) и улицей Инициативной (или железной дорогой) слева, а с двух других сторон пока что (очень условно, так как город растёт) ограничимся улицами Рябиновой и Сиреневой. Посередине начало микрорайона **«ПМК»** делит улица маршала Жукова, по которой и едет маршрутное такси из Ростова-на-Дону в Таганрог.





Торгово-развлекательный центр «Арбуз» ПМК. Бакинская, 64-2.

(Входят также в микрорайон «ПМК» улицы Лизы Чайкиной (часть), Инициативная (часть), Нижняя линия (часть), 1-й, 2-й, 3-й и 4-й Линейный проезды (часть), проезд Спас-

ский и 3-я линия (часть), переулки 2-й и 3-й Новые.)

Венчают этот микрорайон новые малоэтажные новостройки и коттеджи, построенные справа от улицы Бакинской, а также слева от 4-го Нового за 4-й Линией, где получился такой своеобразный коттеджный городок.

В чем плюсы этого микрорайона? Достаточная удаленность от заводов, и, как следствие – чистый воздух (это больше относится к части «ПМК», расположенной справа от улицы Маршала Жукова, если смотреть по направлению въезда в Таганрог).

Удобно выбираться из города, если Вы, допустим, живете в Таганроге, а работаете в Ростове-на-Дону. Из инфраструктуры – средняя школа, станция техобслуживания автомобилей, небольшие магазины, рядом автодром, небольшие кафе, ресторан, почта, ГИБДД. Из минусов – все-таки достаточно большая удаленность от центра города, и хотя Таганрог, конечно, не Москва, и даже не Ростов-на-Дону, но добираться порядка 20-30 минут в центр города на общественном транспорте (а в час пик и все 40-50) – для меня лично – многовато.





ПМК. Жилой комплекс «Три медведя» Там же.

Хотя на сегодняшний день для всего Таганрога проблемы общественного транспорта практически не существует – из любой точки города в любую можно добраться за 30-40 минут (максимум) на маршрутном такси (то есть «маршрутке»)

или за 15-20 минут на своем автомобиле или обыкновенном такси.

Для людей, ориентированных на жилье бизнес-класса и выше, есть смысл отдельно остановиться на комплексе новых домов на “**ПМК**”. Здесь обещают построить одновременно с домами и обеспечивающую инфраструктуру.

Суперэлитным этот комплекс не назовешь, но на приличный уровень он претендовать может. Это жилые малоэтажные дома с закрытыми дворами, между торговым центром “Арбуз” (или за ним – например “Три медведя”) и бывшим небольшим торговым центром “Крюдор”.

Построен торговый комплекс и строятся еще новые многоэтажные дома и за Крюдором, но там достаточно много “бюджетных” вариантов, да и от маршрутного транспорта далеко. (Микрорайон «**ПМК**» и в газетах позиционируется как «**ПМК**».)





Точечная застройка. Инициативная, 54-а “Хрущевка”.
Лизы Чайкиной, 64-2

Нюанс. У таганрожцев не вызовет удивления вопрос: “Это на старом “ПМК”?” (Старый “ПМК” – это несколько многоэтажек и немного частных домов между Маршала

Жукова, Бакинской и железной дорогой. Здесь же – бывший ДОСААФ и несколько новых многоэтажных домов, любовью особой среди горожан не пользующиеся).

«Северный» (СЖМ, северный жилой массив)

Будем плавно переходить от одного микрорайона к другому и следующий микрорайон, который мы обсудим – **«Северный»**, который начинается сразу за **«ПМК»**. **«Северный»** микрорайон вытянут вдоль улицы маршала Жукова и границами его можно считать с одной стороны – железную дорогу, справа – улицу Бакинскую, слева – ж/д станцию «Марцево», а с другой стороны пока последней улицей является Очистная, но город потихонечку продолжает в ту сторону расти. По сторонам от улицы маршала Жукова расположены несколько кварталов так называемого «частного сектора», то есть частные жилые, преимущественно одноэтажные, дома. Года постройки самые разные – от построек прошлого, XX-го столетия, до двух-трехэтажных особняков последних лет постройки.





СЖМ. Типичный частный дом СЖМ. Metallургическая, 113

Многоэтажки здесь встречаются местами – между переулками 7-м и 8-м Новыми, возле улицы Дачной, и по 10-му Новому тоже ближе к улице Дачной. Зато ближе к железной дороге, нечетная сторона улицы Лизы Чайкиной и вся

улица Инициативная – это сплошь «хрущевки». Новостройки здесь только точно в нескольких местах. Это один из самых больших микрорайонов частного сектора Таганрога. Здесь больше всего улиц, переулков и проездов, чем в любом другом районе города. Причем иногда без карты или навигатора и не найдешь, где, например, находится переулок Луговой или 17-й Квартальный проезд. Поэтому назовем лишь основные улицы и переулки **«Северного»** района. Это переулки, начиная с 4-го Нового и заканчивая 17 Новым, с 1-го по 6-й Линейные проезды, Нижняя линия, 1,2,3 и 4-я Линии, улицы Литейная, Мартеновская, Металлургическая, Поселковая, Северная, Канавная, Садовая, Дачная, Сиреневая, Абрикосовая, Очистная, переулки Садовый, Тихий, Луговой, Паровозный, Веселый, Молодежный, Российский, Северный, Вокзальные, множество Квартальных проездов и Садовых площадок. В чем специфика **«Северного»**? Чем глубже в него Вы заезжаете, тем больше ощущаете себя не в городе, а в большой деревне.





15-й Новый (Очистная). Новостройки Маршала Жукова, 223-а

Правда, со всеми удобствами, городской водой и городской канализацией, но 90% жилья здесь – это частные одноэтажные дома. При всем том, на сегодняшний день здесь есть

и школы, и магазины – от маленьких ларечков и киосков до больших (например, «Магнита»), небольшие кафе и сауны. Ближе к **«Новому вокзалу»** расположены учебные корпуса и общежития Педагогического института. Здесь хорошо жить тем, кто любит тишину и покой. Маршрутки ходят как бы вокруг **«Северного»** и по его центральным улицам, но добраться пешком от любой его точки до ближайшей остановки можно максимум за 10 минут в любое время года. Поездка отсюда в центр Таганрога на общественном транспорте в час пик займет у Вас порядка получаса. Суммарно посчитайте сами. Единственный микрорайончик здесь, не особо любимый горожанами в плане покупки жилья, это – Марцево. На рекламных площадках **«Северный»** позиционируется как **«СЖМ»** (Северный жилой массив).

«Новый вокзал», «Стахановский», «Новые дома», «Михайловка»

Но давайте вернемся от ж/д станции «Марцево» к улице Лизы Чайкиной и поедem по ней к Бакинскому мосту (по маршала Жукова мы обратно проехать не сможем, так как там одностороннее движение для всего транспорта, кроме маршрутного).





Шаумяна, 8 Шаумяна, 9

Заехав с Лизы Чайкиной на мост, справа мы увидим **«Новый вокзал»** (или, как пишут в справочниках РЖД – ж/д станцию «Таганрог-1») и множество многоэтажек вокруг

него. Вдоль железной дороги в этом месте со стороны ул. Инициативной расположена небольшая лесополоса. Слева же от Бакинского моста мы увидим старый разрушенный мост, а за ним – бывший «**Стахановский**» городок. Вот о нем мы сейчас и поговорим. Начинается он единственным по настоящему «спальным» районом Таганрога. Этот «райончик» состоит из двух основных улиц – Урицкого и Шаумяна. На них расположены 3-4-5 этажные «хрущевки», построенные во времена развитого социализма, «выросшая» на излете этого социализма 16-ти этажка и парочка совсем новых малоэтажных многоквартирных домов на месте бывшего футбольного поля. Особой популярностью квартиры в этом «райончике» почему-то не пользуются, хотя до «**Нового вокзала**» идти 10 минут прогулочным шагом, есть здесь продуктовые магазины, детский сад, средняя школа №31.





Улица Шаумяна, 20

Шаумяна, 16-а.

Новостройка

Остальные улицы и переулки «**Стахановского**» района – это частные дома, расположенные вокруг таганрогского металлургического завода. Тянутся они по улицам Афионовых, Турубаровых, Плотникова, Щаденко, Воскова, Солодухина, переулкам Станочному, Центральному, Конвейерному.

Этот микрорайончик чаще всего позиционируется в газетах как район **«Нового вокзала»**. Отдельно стоит упомянуть о еще одном здешнем «микрорайоне», который уже много лет носит гордое название **«Новые дома»**. Новыми они были, естественно, в 50-60-е годы прошлого столетия. Нынче это двухэтажные дома старой постройки, с квартирами неплохой площади. Эти дома расположены на улице Бабушкина. Есть здесь еще пятиэтажка-хрущевка, и в балке, по направлению к Михайловке, есть еще достаточно “свежие” шести-семиэтажные кирпичные дома. Входит в «микрорайончик» **«Новые дома»** и частный жилой сектор с выходами к морю. Основные улицы этого сектора – Софьи Перовской, Халтурина, Весенняя, Кибальчича и Желябова и ряд других, более мелких улочек. В чем «шарм» этого района? Естественно, близость к морю. Долгие годы здесь был один из очень неплохих пляжей Таганрога.





Бабушкина, 54-г. Семиэтажка 1992 г.п. Новые дома. Вид с моря

Он так и назывался – пляж **«Новые дома»**. Находился он в ведении Таганрогского металлургического завода и на нем всегда поддерживался порядок, был очень хороший пес-

чаный выход в море, детская игровая площадка, волейбольная площадка. Был даже свой медпункт и что-то типа дежурного пункта милиции. К сожалению, сейчас это место заросло камышом, однако летом в частном секторе ежегодно сдается очень много помещений для отдыхающих, а в районе «Тополька» и гостиницы «Приазовье» создана очень хорошая, современная набережная с неплохим пляжем. Из инфраструктуры можно упомянуть магазинчики, среднюю школу и детский сад. Здесь ходят маршрутки от **«Нового вокзала»** до **«Центрального рынка»** и от **«Нового вокзала»** до **«Михайловки»**.

Этот «райончик» и вместе с ним **«Стахановский»** смело можно заканчивать санаторием-профилакторием «Тополь», так как дальше, после перехода улицы Бабушкина в улицу Социалистическую, идут очистные сооружения, непосредственно сам Таганрогский металлургический завод, и только за самими очистными есть пара старых многоэтажек и несколько жактов, переделанных когда-то из барачков. (Это место – одно из самых неудачных для выбора жилья в Таганроге, так как здесь инфраструктура отсутствует полностью и выбраться отсюда можно только на одной-единственной маршрутке или в **«Центр»** города или на **«Новый вокзал»**).





Пляж на Чеховской набережной Там же

Хотя, конечно, не стоит забывать о том, что появилась в этом месте новая красивая набережная (как я уже упоминал), которая уже дошла от очистных сооружений практически до бывшего пляжа «Новые дома». И, возможно, скоро появятся в этих местах новые гостиницы, и это место также будет высоко востребовано). Дальше идет так называемая «**Бухта Андреева**», где жилья нет никакого, а затем начинается «**Касперовка**» («**Каспаровка**»), или, по-другому-

му, район Таганрогского металлургического завода (ТМЗ). Но мы пока не будем туда углубляться, вернемся позже. А сейчас давайте проедем обратно по улице Бабушкина, мимо колледжа ТМЗ (когда-то ПТУ №25) до «**Новых домов**». Помните, я чуть ранее упоминал название «**Михайловка**»? Вот о ней мы сейчас и поговорим. Когда я в конце 70-х-80-х годах ходил в среднюю школу № 31, которая и расположена на улице Бабушкина, к нам в 4-м классе пришли учиться ребята, закончившие начальную школу деревни «**Михайловка**». Тогда это была самая настоящая деревня, относившаяся к Неклиновскому району Ростовской области, хотя меня с моим одноклассником, жившим в той самой «**Михайловке**», отделяло ровно 7 минут ходьбы неспешным шагом.





Ул. Софьи Перовской. Частные дома. Михайловская, 124.
Новостройка

А я жил в Таганроге, в городе, на Шаумяна. Было, конечно, очень интересно, когда пацаны из моего класса становились на учет в военкомате Неклиновского района, а я ездил

на улицу Свердлова (ныне Александровскую) и призывался в Советскую армию из горвоенкомата. Долгое время Таганрог плавно перетекал в «**Михайловку**», хотя это были два различных поселения, однако естественный ход событий в 90-е годы XX столетия превратил ее в один из районов самого города.

«Михайловка» – это одно из тех мест в Таганроге, где очень понравится жить тем, кто любит жить возле моря, иметь свой садик и огород, не иметь под окнами увеселительных и прочих шумных заведений, но хочет быть «под боком у цивилизации» и иметь городскую прописку. **«Михайловка»** – это сплошь «частный сектор», и дома от самых простых – до очень современных особняков. В **«Михайловке»** расположены улицы: Михайловская, Молодежная, Героев Подпольщиков, Василенко, Авдеева, Златника, Новикова, Хоменко, Литвинова, Сигиды, улица и переулок Урожайные, улицы Надежды, Мирная, Солнечная, Старцева и 70 лет Октября, улица Валовая балка, когда-то бывшая пограничной с Таганрогом.





Один из частных домов в Михайловке Михайловка. Улица Михайловская

С одной стороны «**Михайловка**» ограничена железной дорогой, с другой – морем, и по улице Сигиды переходит в дачные участки. И вот тут очень важно учесть при покупке,

что Вы покупаете – дом в самой Михайловке (которая нынче – часть Таганрога) или дачу, в которой нет, как минимум, городской прописки.

Из «**Михайловки**» можно доехать до «**Нового вокзала**» на маршрутке, которая ходит с такой же интенсивностью, как и другие маршрутки в Таганроге, то есть достаточно часто. Выйдем на «**Новом вокзале**» и поговорим об этом районе. («**Новый вокзал**» – интересное название, не правда ли? Официальное его название – ж/д станция «Таганрог-1». А «**Новый**» он потому, что есть в Таганроге и «**Старый вокзал**» и мы чуть позже пройдем от «**Нового вокзала**» к “**Старому**”). Итак, район «**Нового вокзала**». Это железнодорожный вокзал, то есть место, куда гости Таганрога приезжают на электричках, откуда таганрожцы ездят на них же в Ростов-на-Дону, на свои дачи, расположенные вдоль Таганрогского залива и в многочисленные деревни, тоже тянущиеся от Таганрога до Ростова-на-Дону вдоль побережья. Сегодня через «Таганрог-1» ходят только электрички в Ростов-на-Дону и Успенку и грузовые поезда. Раньше были и пассажирские (и, очень на это надеюсь, поедут когда-нибудь опять) и они ходили по многим направлениям: Москва, Санкт-Петербург, Новороссийск, Кисловодск, Анапа, Адлер, Львов, Минск, Белгород, Полтава, Киев.





Сквер у Нового вокзала Москатова, 25

Естественно, что вокруг транспортного узла должна быть развитая инфраструктура. Так оно и есть. С **«Нового вокзала»** вы можете добраться в любую точку Таганрога на нескольких видах общественного транспорта. Наибольшей популярностью, конечно, пользуются маршрутные такси (в

просторечии «маршрутки»). Также здесь находятся конечные остановки нескольких троллейбусных и трамвайных маршрутов, а также автобусов большой вместимости. Для любителей комфорта – стоянка обыкновенных такси. При выходе из вокзала Вы увидите перед собой стоянку для автомашин, а за ней Привокзальную площадь.

Вправо и влево от Привокзальной площади тянется улица Москатова, вверх с правой стороны идет улица Дзержинского, а вверх с левой – улица Щаденко.

Справа от **«Нового вокзала»** расположен один из продуктовых рынков Таганрога, переходящий в небольшой протоварный рыночек, а затем, по другой стороне Москатова – рынок «Березка» (там продаются, в основном, одежда и обувь) и большой супермаркет.



ВЫЖИВАЮТ ТОЛЬКО
НАШИМИ СПОСОБАМИ

11% скидка

Счастливая семья

Счастливая семья

Слева от вокзала – большой сквер, пройдя через который мы попадем на Урицкого (если помните, это уже – **«Станхановский»**). Вокруг «Нового вокзала» расположено много магазинов самой различной направленности, по улице Дзержинского – отделения банков, почта, в непосредственной близости школы и детские сады, теннисная академия, развлекательный центр, поликлиники, музыкальная школа и многое другое, необходимое для жизни.

Границы микрорайона **«Новый вокзал»** можно условно провести по улицам Москатова, Воскова, Щаденко. Жилая и коммерческая недвижимость здесь представлена в весьма широком спектре. В районе непосредственно самого Нового вокзала преобладают пятиэтажные кирпичные дома 1960-1970 годов постройки. Это, естественно – «хрущевки».

Хорошо ли жить в этом микрорайоне?

С моей точки зрения, не очень комфортными местами здесь из-за массового скопления транспорта являются участки улицы Москатова на протяжении от Нового вокзала до рынка «Березка» и дома, расположенные вокруг Привокзальной площади. Тем более, что это практически сплошь – стандартные «хрущевки» со стандартными же планировками и кухнями в шесть квадратных метров. Единственный плюс, который я вижу, это непосредственная близость к рын-

ку (для тех, кто там работает), и к ж/д вокзалу для тех, кому надо каждый день ездить в Ростов-на-Дону.

«Дзержинка»

«Дубки», «Морозова», «Пальмиро Тольятти», «Артиллерийские переулки (часть)»

Если Вы, приехав в Таганрог, выйдете из поезда или электрички из здания Нового вокзала и станете к нему спиной, то прямо от Вас начнется одна из центральных улиц города – улица Дзержинского, которая и дает название еще одному микрорайону Таганрога.



Крупная аптечная сеть Рост
ДОНСКАЯ
всегда низки
Режим работы:
ул. Дзержинского,

БАНК ХОУМ КРЕДИТ

ПОЛИГРАФ
БУКЕТЫ - ЛИС
ЭТИКЕТКИ
т. 8 90

ГАРАНТИИ
КАЧЕСТВА



Держинского, 171 Держинского. «Дубки» справа

Его название образовано от названия этой улицы и в обиходе коренных таганрожцев носит название «**Держинка**». Это один из самых «вытянутых» микрорайонов города, который тянется через полгорода от «**Нового вокзала**» до «**Старого вокзала**» и тут необходимо разбить его на

несколько разных «микрорайончиков». Двигаться мы, естественно, будем от **«Нового вокзала»** к **«Старому»**.

Ну, поехали! Вначале есть смысл рассмотреть отрезок улицы Дзержинского от **«Нового вокзала»** до улицы Пальмиро Тольятти.





Лазо, 7-2 Лазо со стороны «Березки»

Причем мы будем рассматривать отдельно правые и левые стороны этой улицы, а правую сторону разделим еще на две части – до рощи «Дубки» и после нее. Возьмем сначала участок, ограниченный улицами Воскова, Московской, рощей «Дубки» и правой стороной улицы Дзержинского. Непо-

средственно по этой стороне улицы, вдоль дороги, вплоть до рощи «**Дубки**» расположены пятиэтажные «хрущевки». Это достаточно качественные дома, неаварийные, без трещин и особых проблем. В цокольных помещениях и первых этажах этих домов, тех этажах, которые выходят непосредственно на Держинского, расположены разнообразные магазины, офисы, банки, стоматологическая поликлиника. Такие же «хрущевки» выстроились перпендикулярно Держинского перед рощей «**Дубки**». Достаточно спокойные (на сегодняшний день) и чистые дворы, рядом две средние школы, магазины, инфраструктура развита весьма высоко. Дома, которые находятся непосредственно на границе «**Дубков**» имеют как свои плюсы, так и минусы. Плюсы – практически всегда чистый воздух, тишина, по утрам летом можно даже услышать соловья. Минусы – оставшаяся в памяти многих таганрожцев старшего поколения достаточно криминогенная обстановка «**Дубков**» советских времен (хотя нынче особых страшилок я о “**Дубках**” не слышал).





Москатова, 27 Дубки летом

С другой стороны, от правой половины Держинского по улице Сергея Лазо, вплоть до улицы Московской, выстроены в конце Советской власти многоэтажные дома от 5 до 14 этажей. Квартиры здесь среднегабаритные, хорошего качества,

единственный нюанс – в 14-этажках на кухнях стоят электроплиты. Цены на эти квартиры более высокие, чем цены на квартиры в «хрущевках». Между Сергея Лазо и Дзержинского остался достаточно большой участок «частного сектора». Частные дома тут тоже самые разные – абсолютных развалюх уже нет, район всегда был достаточно престижным, и, как и во всем городе – двух-трехэтажные особняки соседствуют с простыми «таганрогскими» домами построек 50-90-х годов (саман, обложенный кирпичом). Начали появляться в этом районе и современные малоэтажные «элитные» дома со своими закрытыми «двориками» и охраняемой территорией. Кстати об условном районировании. Многие считают улицу Сергея Лазо и частный сектор, примыкающий к ней, относящимися к району **«Нового вокзала»**. Мне представляется это абсолютно не критичным, потому что расстояния отсюда и до **«Нового вокзала»** и до Дзержинского практически одинаковы.





П.Тольятти. Типовая хрущевка Морозова, 27

Вернемся к «**Новому вокзалу**» и будем двигаться по левой стороне Дзержинского до ее пересечения сначала с улицей Толбухина, а затем и до пересечения с улицами Пальмиро Тольятти и Морозова, также захватывая в свое по-

ле зрения участок от Дзержинского до улицы Зои Космодемьянской. С этой стороны многоэтажных новостроек вы тоже практически не встретите, за исключением не так давно построенных кирпичной (достаточно неплохой) многоэтажки на улице Зои Космодемьянской и домов на Тольятти, 3. Непосредственно на Дзержинского здесь выходят 3-х, 4-х и 5-этажные «хрущевки» более ранних лет постройки, чем по правой стороне улицы. Есть здесь и квартиры в домах «сталинского» типа. Между левой стороной Дзержинского и улицей Зои Космодемьянской (улицы Комитетская, Ивана Голубца, Кирова, Черняховского, Толбухина) «спрятался» еще один уголок старого «частного сектора» с преобладанием обыкновенных таганрогских одноэтажных домов, и по той же Зои Космодемьянской, вдоль трамвайной линии, также стоят уже много лет пятиэтажные кирпичные «хрущевки» вплоть до Толбухина, а на ней непосредственно выстроен новый жилой дом. Чем здесь хорошо? С одной стороны – достаточно тихо и спокойно (получается как бы «внутренний райончик», закрытый от загруженных автодорог), с другой – все рядом (и вокзал, и рынок, и школы).





Артиллерийские переулки. Вид сверху Там же. Типичный переулок

Единственный негативный нюанс, о котором, я считаю, необходимо упомянуть – это наличие рядом противотуберкулезного диспансера.

Выше Толбухина, по направлению к Пальмиро Тольятти между улицами Дзержинского и Морозова, расположились несколько интересных объектов – теннисная академия, диагностический центр, музыкальная школа. За ними (также

по направлению к Пальмиро Тольятти) расположены немно-
го более «свежие» дома. Это также (в основном) хрущев-
ки, как панельные, так и кирпичные, в массе своей 5-этаж-
ные, но есть и несколько многоэтажек. Инфраструктура –
транспорт на любой вкус, школы, поликлиники, магазины.
Левее улицы Морозова за трамвайными путями тянется ме-
таллургический завод – один из градообразующих заводов
г. Таганрога. Типичный городской микрорайон. Это все еще
– «Дзержинка». Но пойдем дальше. Улица Морозова
тянется практически параллельно Дзержинского, начиная от
«Бакинского» моста, и затем заворачивает направо к Дзер-
жинке, переходя в переулок 14-й Артиллерийский, практи-
чески заканчивая отрезок «Дзержинки» с многоэтажными
домами.





Зои Космодемьянской, 24 Тольятти, 3б. Новостройка

В этом «микрорайончике» (по Держинского, от Пальмиро Тольятти до переулкa 14-го Артиллерийского) многоэтажные дома строились уже на «излете» Советской власти, поэтому здесь достаточно как 5-этажных «хрущевок», так и

более “свежих” 9-этажек. На Дзержинского выходят дома, в первых этажах которых расположились самые разнообразные магазины и прочие заведения. Здесь и мебельный магазин, и аптеки, и одежда, и обувь, и компьютерный магазин, парикмахерские и так далее. Напротив этих магазинов – средняя школа. Это левая (от Дзержинского) сторона этого микрорайончика. Плюсы этой стороны (до Морозова) – есть все, что надо для современной жизни. Минусы? Для меня лично – слишком много «больших» домов (многоэтажек) на квадратный километр земли. Справа от улицы Дзержинского, начиная от Морозова и до переулка 14-го Артиллерийского расположен «частный сектор» (по правой стороне «Дзержинки» он тянется и дальше, вплоть до «Старого вокзала», но об этом чуть позже). Вправо от «Дзержинки» этот «частный сектор» тянется вплоть до завода «Красный Котельщик», еще одного градообразующего завода нашего города. Неплохое место, единственно здесь не очень популярны дома расположенные слишком близко к заводу «Красный котельщик» (ближе к улице Московской).





Парковый, 8 Заводская, 8-2

В «правой половине» описываемого в этом разделе «микрорайончика» находятся Артиллерийские переулки с 14-го по 19-ый, улицы 1-ая и 2-ая Школьные, Киевская и Московская.

Этот район «частного сектора» чем-то похож на «част-

ный сектор» «СЖМ». Да, еще один небольшой «минусик». Транспорт здесь ходит, кроме как по улице Дзержинского, только по 14-му Артиллерийскому переулку, и из внутренних улиц народ идет на улицу Дзержинского, на автобус, маршрутку, троллейбус или трамвай. Есть смысл остановиться и на небольшом «треугольнике» слева от пересечения улиц Морозова и Дзержинского, там где Морозова переходит в «Дзержинку». В этом «треугольничке» располагаются несколько «хрущевок» и 9-этажных домов. С моей точки зрения, главный недостаток этого «треугольника» – близкая расположенность к заводу и наличие котельной, которая тоже особой пользы экологии не добавляет, хотя, как ни странно, на цены в сторону уменьшения здесь это не сильно влияет.

«Дзержинка», микрорайон «Металлургический завод».

Название этого микрорайона говорит само за себя. Это не очень большой «микрорайончик», расположенный возле Metallургического завода и территориально тяготеющий к улице Дзержинского.





Улица Осипенко. «Хрущевки» С другой стороны-точечная застройка

Условные границы этого микрорайона можно провести по улицам Железнодорожной, Заводской, улице Осипенко, переулку Парковому, обратно по «Дзержинке» до улицы Выгонной и от Выгонной по Мало-Почтовой улицы снова до

улицы Железнодорожной. Дома по правой руке (если ехать от **«Нового вокзала»**) – это двухэтажные дома послевоенной постройки.

В этой части «микрорайончика» я лично вижу плюсы только в том, что последние годы здесь делался капитальный ремонт этих домов. Возможно к плюсам здесь можно добавить малоквартирность этих домов, и, как следствие, незатруженность дворики, где можно спокойно посидеть в теплое время года. Из минусов – естественно, их возраст. По левой руке от **«Дзержинки»**, по направлению к центральной проходной завода, дома более «свежие». Здесь, как говорится, на выбор – от «хрущевки» и «брежневки» в 5-ти и 9-ти этажных кирпичных домах, до – вполне современных, построенных уже в 2000-х, в 21-м веке и еще строящихся и сегодня на свободных «пяточках» земли многоэтажек.





Дзержинского, 142-6. Вид со двора Он же, со стороны Дзержинского

В этом микрорайоне есть несомненные плюсы, привлекающие внимание многих покупателей жилья в Таганроге. Одна из самых развитых инфраструктур в городе. Дворец культуры, бассейн, теннисные корты, детские сады, школа, транс-

порт в любую точку города (весь ассортимент таганрогского транспорта – трамвай, троллейбус, автобусы, маршрутки). Доехать в центр города 5-10 минут, до **«Нового вокзала»** те же 5-10 минут (если не закрыт ж/д переезд металлургического завода), до микрорайонов **«Русское поле»** и **«Просто квашино»** – 15-20 минут. Минусы микрорайона – наверное, только в нижних этажах домов, выходящих непосредственно на улицу Дзержинского – выхлопные газы автомобилей, движущихся непрерывно с раннего утра до позднего вечера экологию не улучшают. Цены на жилье в данном микрорайоне в целом немного выше средних по Таганрогу.

«Дзержинка», от переулка Паркового до «Старого вокзала»

Начиная от переулка Паркового, мы будем ехать по улице Дзержинского до пересечения с улицей Петровской вдоль трамвайных путей, и с правой, и с левой стороны нас будет «сопровождать» частный сектор во всем его разнообразии.





Есть на Штыба такие дома А есть и такие

Вот тут есть некоторые нюансы относительно того, что считать действительно «Дзержинкой», а что я бы отнес или к «Каспаровке» или к микрорайонам «**1-я Котельная**», «**Артиллерийские переулки**» или к району ДК за-

вода **«Красный Котельщик»**. К **«Дзержинке»** я бы отнес только те дома, которые непосредственно на нее выходят, плюс по два-три переулка в каждые от нее стороны (налево по ходу движения к **«Старому вокзалу»** это улицы – **Островского**, **Осипенко**, **Гастелло**, **3-я** и **4-я Новоселовские**, а также **Буяновская**, **Мостовая**, **Красноармейская**, **Ивановская**, **Штыба**, **Гончарова**, **Гастелло**, **Слесарная**, **Ростовская**, все – до пересечения с улицей **Амвросиевской**; направо – улицы **Выгонная**, **Капитана Кравцова**, **Старопочтовый**, **Цеховой**, **Заводской**, **Машинный** и **Фабричный** переулки и улица **2-ая Котельная**, ограниченные переулком **Малопочтовым**, небольшой кусочек улицы **1-ой Котельной** и часть улицы **Войкова**).





Улица Штыба. Общий вид И такие дома здесь строят

Все, что дальше этого, будет относиться или к району улицы **Социалистической** («Каспаровки») – по левую руку или, по правую руку – к микрорайонам «**1-я Котельная**», «**Артиллерийские переулки**» или к району ДК завода «**Красный Котельщик**».

«*Старый Вокзал*», «*Улица Ленина*», «*Электроника*», «*Переулок Каркасный*», «*1-ая Котельная*», «*Артилле-*

«Старый вокзал»

Район «**Старый вокзал**» – это начало исторического “старого” центра Таганрога. Начало этого района можно позиционировать, начиная с пересечения улиц Петровской и Дзержинского. (Когда-то это место было границей Таганрога, и в детстве А.П. Чехова за этим шлагбаумом уже началась степь). Необходимо уточнить, что улица Петровская при Советской власти была улицей Ленина. Теперь она стала Петровской, но только до этого перекрестка, а дальше, по дороге к заводу «Красный Котельщик» так и осталась Ленина.





Вечером у «Старого вокзала» У «Старого вокзала» Улица
Октябрьская

Внизу район **«Старого Вокзала»** разумно ограничить
улицей Ленина, справа улицей Максима Горького, слева пе-
реулком Смирновским и вверху – улицей Октябрьской. Что
здесь находится? Во-первых, это сам **«Старый Вокзал»**, то

есть пригородный железнодорожный вокзал (отсюда отправляются электрички в Ростов-на-Дону и Успенскую) и междугородный автовокзал, с которого, помимо междугородных автобусов, каждые 10-15 минут отправляются маршрутки Таганрог-Ростов-на-Дону. Также отсюда ходят автобусы на достаточно дальние от Таганрога деревни и села – например в Матвеев Курган, Куйбышево. Напротив **«Старого Вокзала»** расположен вещевой рынок «Радуга», на улице Октябрьской – таганрогский головной офис большого банка. Тут проходит пересечение практически всех маршрутов таганрогского трамвая (это маршруты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 1/3). Здесь же кафе, ресторанчики, магазины, аптеки.

Что касается жилья в районе **«Старого Вокзала»**, то это сплошь жакты и частные дома. Пара исключений – это достаточно «свежая» элитная многоэтажка во внутренних дворах ближе к Петровской, и трехэтажный дом еще дореволюционной постройки на Октябрьской, 35. (Я бы отнес к району **«Старого Вокзала»** и еще несколько трехэтажных «сталинок», находящихся на пересечении улиц Дзержинского и Ленина, хотя продавцы и агентства недвижимости всегда позиционируют их как находящихся на **«Дзержинке»**).



Служба технической помощи и консультации - тел. 8(383) 100-00-00

ул. Боровая
112



Улица Фрунзе у «Старого» вокзала. Жакты под коммерцию

Помимо уже упомянутых улиц, сюда относятся еще переулок Вокзальный и Площадь Восстания.

Из плюсов этого района для жилья я бы выделил только

то, что это начало центра, до городского парка культуры и отдыха им. Максима Горького отсюда прогулочным шагом идти 5-7 минут, не больше. Второй плюс для тех, кто ездит каждый день на работу в Ростов-на-Дону на электричке. Ну и, естественно, для тех, кто работает или занимается бизнесом на рынке «Радуга» – тоже можно использовать свое жилье под склад товара. О минусах жилья, находящегося возле ж/д и автовокзала, рядом с достаточно большим для Таганрога рынком рассказывать нечего – все как в любом российском городе.

«Улица Ленина», «Электроника», «Переулок Красный»

Как и в каждом советском городе, в Таганроге тоже была улица Ленина. И тянулась она практически от памятника Петру I до центральной проходной завода «Красный Котельщик». В пору возврата прежних традиций было решено ее переименовать и вернуть улице историческое название – Петровская.





9-

этажный дом. Ленина, 199-а

14 – этажный монолит (Ленина 229-б).

Ее и переименовали, только как-то очень компромиссно. От начала и до пересечения с улицей Дзержинского она стала улицей Петровской, а дальше так и осталась улицей Ленина. Причем нумерация домов осталась сквозная, и если дом №130 располагается на улице Петровской, то № 136 – уже на Ленина.

Как правило, объекты недвижимости, расположенные в этом микрорайончике, достаточно редко позиционируются как находящиеся на **«улице Ленина»**. Некоторые продавцы (да и риэлторы тоже, чего греха таить) позиционируют свои продаваемые объекты, как находящиеся в Центре. Но это – неправильно. Но чаще всего (и это – правильно) они рекламируются, как располагающиеся в районе **«Электроники»** (Когда-то, в давние советские времена, в девятиэтажке, располагающейся на улице Ленина, примерно посередине между улицей Дзержинского и центральной проходной «Красного Котельщика» находился магазин «Электроника».





Фрунзе, 79-5 Высотки на 1-й Котельной

С тех пор и «прилипло» это название к этому микро-району). По правой стороне улицы Ленина (по направлению от **«Старого Вокзала»**) расположены трамвайные пути (маршруты №№3, 1/3), а сразу за ними располагает-

ся частный сектор вплоть до Дворца культуры "Фестивальный" (бывший ДК завода "Красный котельщик") и Дворца спорта того же завода.

Здесь же находятся теннисные корты, футбольное поле и бассейн «Дельфин», а также небольшая достаточно уютная гостиница – отель «Южная ночь» с номерами от бюджетных до люксовых.

Рядом расположены городская больница №7, считающаяся офтальмологической, детский сад, детский санаторий «Сказка», детская поликлиника №2. В пределах 5-10 минут ходьбы от переулка Каркасного находится средняя школа №25. К этой стороне улицы Ленина примыкают улица Максима Горького, переулки Вокзальный, Сакко и Ванцетти, Авдодоровский, Ружейный, Никитинский, Асеевский. В этот же микрорайон я бы включил и улицы Газовую, Колодезную, Базарную. Если не касаться частного сектора Артиллерийских переулков, располагающихся ближе к заводу «Красный котельщик», со всем его разнообразием, то из многоэтажных домов в этом микрорайоне существует практически только одно «пятно» их застройки – это переулок Каркасный (кстати, последнее время он стал достаточно популярен, так что и в рекламе уже стал позиционироваться как **«район Каркасного переулка»**) и часть 1-й Котельной.





«Свежая» панелька на Каркасном Один из новых частных домов на Артиллерийских переулках

Из «старых» застроек (то есть советских времен) здесь можно увидеть как пятиэтажные панельные дома, так и кирпичные девятиэтажки. Абсолютно новые дома в этом месте можно пересчитать «на пальцах». Это 9-ти этажные панельные дома застройщика «КПД» и 14-ти этажный монолитный дом по адресу ул.Ленина, 229б. Также можно упомянуть 9-

этажный кирпичный элитный дом на Ленина, 199.

Из плюсов района «**Переулоч Каркасный**» я бы отметил высокую наполненность инфраструктуры – это и дворец спорта, и дворец культуры, и бассейн, и теннисные корты, детские и взрослые поликлиники, детский сад. Также к плюсам я бы отнес насыщенность частным сектором, и, как следствие, обилие зелени в теплое время года. Из минусов – малая насыщенность школами (что относительно), так как отсюда до Центра и пешком 15 минут, а на транспорте – 10 от силы и детвору можно спокойно посадить на трамвай вокруг. Кроме уже упомянутых выше маршрутов трамваев, здесь ходят троллейбусы маршрутов № 2 и 7, маршрутки № 6, 15, 56, 77, автобус № 3.





Улица Ленина. Старые жакты А на Колодезной тот же стандарт

По левой стороне улицы Ленина, начиная практически от Держинского (а если быть абсолютно точным, то от переулка Вокзального) также идет частный сектор. Он располагается между улицами Ленина и Фрунзе, идущими параллельно друг другу, и тянется вплоть до переулка Ленинского (практически до остановки электричек «завод «Красный Котельщик»). Здесь есть кое-где располагающиеся точно

двухэтажные «жактовские» дома и на улице Фрунзе – достаточно «свежие» несколько кирпичных многоэтажек, считающихся достаточно «элитными». С этой стороны улицы Ленина находятся улица Максима Горького, переулки Вокзальный, Крымский, Кавалерийский, Казачий, Бульварный, Ленинский и улица Тельмана.

Непосредственно в самом микрорайоне «**Электроники**» расположено несколько многоэтажных домов разного качества, этажности и времени застройки – от кирпичных 5-этажек – до непосредственно 9-ти этажного кирпичного дома, где и располагался когда-то магазин «Электроника». Здесь же расположен и родильный дом, самое крупное подразделение Таганрогского МФЦ, магазины, лесоторговая база.

О плюсах и минусах этого микрорайона уже все сказано, единственный минус, который я бы еще добавил к этой стороне – непосредственная близость железной дороги, ведущей от узловой станции «Таганрог-2», что естественно не добавляет прелести, особенно в ночное время.

«Улица Социалистическая»

(Касперовка, Каспаровка)

Ну и, чтобы завершить разговор о части Таганрога, примыкающей к «**Дзержинке**», есть смысл обратиться к микрорайону, который в таганрогской недвижимости позиционируется как район улицы Социалистической.





Частные дома на «Касперовке» Единичные многоквартирные дома.

(улица Доменская) (переулок 1-й Кожевенный)

Итак, район **«улица Социалистическая»** (или, как еще называют этот район жители Таганрога – **«Каспаровка», «Касперовка»**).

(Интересно, что название района «Касперовка» сохранилось за этим микрорайоном еще с XIX века. Тогда он назывался «Касперовка» и назван был, вероятнее всего, по имени

его первоначальной владелицы Касперовой.





ЖК «Парковый» возле «Дома быта» И такое здесь можно встретить

В книге таганрогского историка Филевского так описывается «Касперовка» середины-конца XIX века: « Предместия Таганрога Касперовка, Камбицевка, Скараманговка,

Новостроевка и Новоселовка заключают в себе, главным образом, поселение извозчиков ломовых и легковых, следовательно наиболее домовитое, в особенности Касперовка, где живут многие небогатые чиновники и др. служащие. С постройкою же металлургических заводов население этих предместий еще более возросло и квартиры вздорожали. Соседство возникающих заводов может радикально изменить состав населения ближайших к ним предместий, но, конечно, к худшему, потому что эти заводы, как вообще заводы, народят несуществующий теперь пролетариат. Один из самых непонятных для меня в основной своей массе районов города Таганрога»).

«Касперовка» ограничена с одной стороны морем, с другой стороны улицей Дзержинского, снизу – металлургическим заводом и бухтой Андреева, сверху – той частью ул.им. Ленина, которая нынче – Петровская, Домом быта и парком культуры и отдыха им.Горького. Вся **«Касперовка»** – это частный сектор. Посередине **«Касперовка»**

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.