

ИНДУСТРИАЛЬНО-КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НА УРАЛЕ АКТИВНО ИДЕТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ И РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ОХОТНО БЕРУТСЯ ЗА ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ ЧАСТЯХ ГОРОДА, ГДЕ РАНЬШЕ НАХОДИЛИСЬ ПРЕДПРИЯТИЯ. СРЕДИ ПЛЮСОВ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТАКИХ УЧАСТКАХ ЗАСТРОЙЩИКИ ОТМЕЧАЮТ НАЛИЧИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ. К ПРОБЛЕМНЫМ МОМЕНТАМ ОТНОСЯТ РАБОТУ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ, А ТАКЖЕ БОЛЬШИЕ ВЛОЖЕНИЯ — В ИССЛЕДОВАНИЯ И РЕКУЛЬТИВАЦИЮ ЗЕМЕЛЬ. МАРИЯ ИГНАТОВА



ПРЕДОСТАВЛЕНО «БРУСНИКИ»

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НА УРАЛЕ СТАЛИ АКТИВНО ЗАСТРАИВАТЬ БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОМЗОНЫ ПРОДИКТОВАЛИ ТРЕНД

Идея редевелопмента промзон популярна не только в регионах Урала. «Это естественное следствие перехода от индустриального к постиндустриальному укладу, к экономике, созданной на знаниях. Изменение технологий и конкурентной среды привели к тому, что заметная часть заводов и портов — не только в России, но и по всему миру (вспомните хотя бы Детройт или Гамбург) — потеряли свое значение или заметно “сжались”. Многим промпредприятиям больше не нужны площадки в 20 или 30 га, их расположение в центральной части городов стало неоправданно дорогим и неэффективным», — рассказал Guide руководитель группы мастер-плана «Брусники» Василий Большаков.

Как отмечают девелоперы, для улучшения экологии заводы и производства все чаще выносятся за черту города, а пустующие участки становятся ценным резервом градостроительного развития.

«Связано это с комплексом причин. В первую очередь, с моделью советской мобилизационной экономики», — рассказал Guide президент Гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников. — У нас очень многие предприятия с многократным превышением занимали и продолжают занимать площади именно в связи с возможными мобилизационными военными задачами. В современных условиях такой объем территорий становится серьезной обузой для предприятий в силу необходимости уплаты налогов, появления новых технологий и так далее. Второе — это в целом переход к постиндустриальной экономике. Это объективный процесс. Технологии меняются, международная торговля развивается, соответственно, такой объем промышленных площадей просто не нужен». Еще одной причиной, которую отметил эксперт, является повышение стандартов качества жизни. «От средней площади 15–18 кв.м на человека мы приближаемся в мегаполисах к 30 кв.м на челове-

ка. Естественно, это существенное улучшение качества жизни, но где-то же должны размещаться все эти новые жилые метры», — добавил господин Трапезников.

Производство перевозят, промышленные территории высвобождают и выставляют на торги. В зависимости от месторасположения промзон за некоторые идет настоящая борьба среди девелоперов. По мнению участников рынка, выгоду при освоении таких территорий получает как девелопер (участок снабжен коммуникациями, не стоит вопрос с отселением жителей), так и город. «Для города — это возможность улучшить градостроительный облик и увеличить количество вводимого в регионе жилья, а для застройщика — реализовать проект в региональной столице», — рассказал Guide вице-президент по региональному девелопменту ПИК Алексей Алмазов.

«Реализуя такие проекты, город повышает эффективность использования территории. Он

избавляется от депрессивного и небезопасного пространства, и решает одну из главных задач — формирования комфортной среды. Есть и прямая экономическая выгода. Любое строительство в “чистом поле” ведет к большим затратам на строительство и содержание новой инфраструктуры — инженерной, дорожной, социальной. Реновация уже застроенной территории позволяет значительно снизить эти расходы. Уплотнять город (особенно его центральную часть), стремиться делать его более компактным и насыщенным — это нормально», — прокомментировал господин Большаков. Что касается горожан, то для них ключевой выгодой является появление новых общественных пространств и рост стоимости их недвижимости. «Одно дело жить рядом с пустующими ржавеющими ангарами, другое — рядом с новым, хорошо спланированным и спроектированным районом», — добавил Василий Большаков.

