

блог-эксперт

Преобразование моногорода



Олег Потапченко, главный архитектор ООО «Институт современных строительных технологий» (входит в ГК «Развитие»):

технологий» (входит в ГК «Развитие»):

– Роль проектировщика в создании моногородов – базовая, начиная с момента появления первой идеи до детального видения проекта и его реализации. Сегодня архитектор – это не только профессионал, который проектирует здание, но и экономист, способный рассчитать будущий доход инвестора, и социолог, создающий комфортную среду, и маркетолог, развивающий конкурентоспособность проекта.

Преобразование моногорода требует от архитектора высшей квалификации и полного владения всеми аспектами профессии. Если речь идет о моногороде, стоят задачи: создания диверсифицированной и самодостаточной экономики (плана экономического развития города, инфраструктуры для развития промышленных зон, условий для развития малого бизнеса и реализации товаров местного производства); снижения эксплуатационных издержек (выверенные инженерные системы); создания комфортной и разнообразной среды (формирование центров общественного притяжения, создание пешеходных маршрутов, создание оптимальной городской плотности, рациональное размещение общественных и коммерческих зон, рекреационных зон); развития идентичности (привязанности к городу) жителей и вовлечения их в процесс преобразований (участие жителей в благоустройстве и самоуправлении города); преобразования планировочной структуры.

Клубок социальных и экономических проблем, изношенность зданий и инфраструктуры – типичное состояние моногорода. Как правило, моногорода строились ускоренными темпами для расселения сотрудников предприятий. Всерьез о генеральных планах никто не задумывался, проблема откладывалась на потом, в ткани города оставались лакуны – участки для перспективного размещения социальной инфраструктуры, которые превращались в пустыри, разрывающие связанность кварталов. Общий подход к разработке мастер-плана моногорода должен включать: уплотнение городского центра, его дифференциацию с периферией; закрытие периметра кварталов и образование приватных дворов; насыщение первых этажей зданий коммерческими и социальными функциями; формирование пешеходных и велосипедных маршрутов; создание разнообразных рекреационных территорий.

При разработке мастер-плана основные градоформирующие объекты, как правило, подробно разрабатываются в составе ключевых проектов, реализуемых в первую очередь. Они насыщаются новыми функциями, получают новую жизнь, что позволяет сформировать центры притяжения людей, повисить инвестиционную привлекательность окружающих территорий и тем самым привлечь к процессу преобразований частных инвесторов.

Между мусором и биотопливом

Анастасия Лаптёнок / Город Сланцы может стать второй в Ленобласти территорией опережающего развития (ТОР). В ожидании присвоения инвестиционно привлекательного статуса была разработана концепция развития моногорода. ➔

Проект развития территории моногорода Сланцы был представлен в конце июля текущего года в бизнес-школе «Сколково». Команда, в состав которой вошли глава администрации Сланцевского района Игорь Фёдоров, заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Виктория Кузнецова и глава ООО «УК «Агротехэнерго» Сергей Соколов, предложила несколько векторов для диверсификации экономики моногорода и его комплексного развития.

Среди них – создание индустриального парка с совокупным объемом вложений от потенциальных инвесторов в размере 14,5 млрд рублей, высокотехнологичного производства по переработке ТБО, модернизация местного индустриального техникума. Также были заявлены такие направления, как развитие рынка арендного жилья, улучшение транспортной доступности, реновация отдаленного микрорайона Лучки, развитие общественно-значимых пространств и даже создание сети коворкингов.

Сегодня в экономике Сланцев 57% приходится на обрабатывающие производства и 38% на торговлю. В результате диверсификации инновационная экономика к 2025 году должна занять треть в общей структуре экономики моногорода.

Переработка отходов

Одним из «ядер» концепции развития Сланцев стал проект запуска высокотехнологичного производства по глубокой переработке отходов. Согласно проекту, на территории общей площадью более 80 га должно было разместиться предприятие, способное ежегодно перерабатывать до 2 млн т твердых бытовых отходов в сырье для производств в индустриальном парке. Технология производства предполагала сортировку мусора, отбор органической и минеральной фракции, отбор и сортировку полимеров, бумаги, высококалорийных фракций, прессование и упаковку инертной фракции и вторичных ресурсов, а также производство топливных элементов. Предприятие с общим объемом инвестиций в 14,4 млрд рублей, помимо экологического эффекта, должно было дать городу 500 рабочих мест.

Но проект вызвал негативную реакцию как у местных жителей, так и у депутатов. От идеи мусороперерабатывающего комплекса в итоге отказались. По словам главы администрации Сланцевского района Игоря Фёдорова, сейчас руководство моногорода находится «в поиске новых идей».

Индустриальный парк

Второе ядро «реновации» Сланцев на настоящий момент выглядит более жизнеспособным. Компания ООО «УК «Агротехэнерго» создает в городе крупный индустриальный парк «Угра» на площади в 115 га. Объем инвестиций – 23,5 млрд рублей. В парк планируется привлечь 15 резидентов, среди потенциальных называются ООО «БиоПром» (завод по производству гуминовых и фульвовых кислот), ООО «МетИнвест» (производство по переработке резины), ООО «Пантеон»



Менять имидж Сланцев начнут с программы благоустройства

(производство биотоплива), ООО «Форвуд Технолоджи» (производство пеностекла), ООО «ДИП» (пеллетный завод), ООО «Солекс» (завод по производству керамических строительных материалов).

В парке планируется размещение производств 3-5-го классов опасности. Согласно проекту, промышленная площадка будет состоять из двух основных кластеров: агропромышленного и материалов и технологий. Агропромышленный, в частности, будет представлен производством микробного протеинового кормового концентрата и смеси на его основе, с заявленными объемами производства в 50 тыс. т в год.

Кластер материалов и технологий будет специализироваться на композитных экологических материалах, применяемых в том числе для спецстроительства. Еще одно направление кластера – производство биотоплива на основе биоотходов и органического сырья. Также в составе кластера предполагается создать мультимодальный лесохимический комплекс.

Но развитие данного проекта во многом связано с ожиданием присвоения Сланцам статуса территории опережающего развития (ТОР). Пока такой статус имеет только один из трех моногородов Ленобласти – Пикалёво.

«Попытка достойная и нужная для моногорода, который находится в очень неопределенной экономической ситуации. Но она осложнена многими рисками: удаленным размещением индустриального парка и отсутствием развитой дорожной транспортной сети», – комментирует руководитель исследовательского отдела МЦСЭИ «Леонтьевский центр» Нина Одинг, добавив, что проблема может возникнуть и с кадрами: жители Сланцев вряд ли найдут много рабочих мест в индустриальном парке, скорее всего, понадобятся программы переобучения. А высококвалифицированные кадры вряд ли ради работы переедут в Сланцы из Петербурга или других городов Ленобласти.

Но в случае, если территории удастся получить налоговые послабления, которые дает статус ТОР, это может сработать для привлечения инвесторов определенного профиля, рассуждает экономист. «На мой взгляд, ситуация очень сложная, и пока трудно представить такого инвестора и производство. Хотя наверняка оно может быть – например, низкотрудоёмкое производство длительного цикла, с продукцией, которая может складироваться и периодически вывозиться в центры распределения. Например, завод стройматериалов», – резюмирует г-жа Одинг.

мнение



Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg:



– Статус ТОР, безусловно, важен для проекта индустриального парка. Он не только даст многочисленные налоговые льготы для компаний-резидентов, но и послужит дополнительным преимуществом парка, при его местоположении. Для хорошей заполняемости важна и цена предложения, применять в данном случае только затратный подход для формирования будущего предложения не совсем оправданно. Среди преимуществ проекта – понятный статус земли (что важно для резидентов), наличие инженерных коммуникаций, близость к порту Усть-Луга, крупный якорный резидент и управляющая компания. Кроме того, в пользу «Угры» играет и тот факт, что проект специализируется на предприятиях аграрного, биоэнергетического, лесного и строительного комплексов. Именно таких объектов у нас не хватает.