

СТРОИТЕЛЬСТВО ПО КОМПЛЕКСНОМУ ПУТИ

Развитие жилищного строительства в сторону комплексного развития территорий стало трендом уходящего года. Это видно как по Кузбассу, так и по другим российским регионам. Проекты КРТ в настоящее время реализуются в трёх кузбасских муниципалитетах, по общему объёму проектов Кузбасс находится на 13-м месте среди регионов России. В частности, в областном центре основными центрами жилищного строительства станут в ближайшем времени микрорайоны, строящиеся на условиях комплексного развития территорий.

В ЦЕНТРЕ РЕНОВАЦИИ
В Занскитимской части Кемерово в течение 10 лет на площади 540 га планируется по договорам комплексного развития территории построить 3,4 млн кв. метров нового жилья, 1 млн кв. метров нежилых застройки, в том числе, 10 школ, 36 детских садов, а также районные социальные и культурные объекты – спортивные секции, бассейны, клубы и библиотеки, деловые и медицинские центры, фитнес-центры. В первой очереди строительства запланировано возведение 10 новых микрорайонов, во второй – ещё восемь. По данным начальника главного управления архитектуры и градостроительства Кузбасса **Татьяны Ярополовой**, на начало декабря застройщиками были определены для четырёх микрорайонов в данной части города. Для микрорайона 12А/1 (площадь 11,46 га) – это ООО «Специализированный застройщик «Промстрой-Центр» со стоимостью контракта 12,39 млн рублей, для 12А/2 (площадь 21,05 га) – ООО «СЗ «Фонд РЖС» с контрактом 28,03 млн. На двух микрорайонах – 11/2 (площадь 24,05 га) и 6/2 (площадь 2,68 га) – застройщиком было определено сначала ООО «СЗ «Програнд» с контрактами 29,24 млн рублей и более 70 млн, соответственно. Однако учредитель СЗ «Програнд» **Евгений Мордовин** сообщил «А-П», что компания отказалась от контракта по микрорайону 6/2. Поэтому, вероятно

всего, право на данный участок перейдет второму участнику аукциона по нему – к новосибирскому ООО «СЗ «СД Прогресс».

В Микрорайоне 12А/1, расположенном в границах улиц Соборная – Гагарина – Искитимская Набережная – Спортивная – Енисейская – Луговая, планируют построить 123 тыс. кв. метров жилья и 18 тыс. кв. метров нежилых застройки. В микрорайоне 12А/2 с границами улиц Соборная – Сибиряков-Гвардейцев – Искитимская Набережная – Гагарина жилая площадь составляет 228 тыс. кв. метров, нежилая – 34 тыс. кв. метров. Микрорайон 11/2 в границах бульвар Пионерский – улицы Гагарина – 9 Января – Сибиряков-Гвардейцев. В нём предстоит построить 260 тыс. кв. метров жилья и 26 тыс. кв. метров нежилых застройки. Последний разыгранный микрорайон 6/2 находится в границах улиц Тухачевского – Гагарина – Мирная – Сибиряков-Гвардейцев. Там планируется возвести 28,94 тыс. кв. метров жилья и 2,89 тыс. кв. метров нежилых застройки.

Помимо Занскитимской части комплексно развивать власти города планируют и некоторые другие микрорайоны, застройщики по которым пока не определены. В конце текущего года администрация Кемерово приняла постановление о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города. В состав планируемой территории

комплексного развития общей площадью 24,3 га включены четыре земельных участка между Восточным микрорайоном и деревней Сухое рядом с посёлком «Малая Италия». Для участка площадью 4,9 тыс. кв. метров установленное разрешённое использование под строительство водовода, для двух участков площадью 103,5 тыс. и 26,2 тыс. кв. метров – под многоэтажную (высотную) жилую застройку с сопровождающими коммунальными, бытовыми услугами, обеспечением занятий спортом, услугами связи, социальной помощи и др. Участок площадью 108,9 тыс. кв. метров предназначен для индивидуального жилищного строительства, малоэтажной многоквартирной застройки, блокированной жилой застройки, бытового и коммунального обслуживания, дошкольного и школьного образования, больницы и др.

В октябре власти Кемерово определили под комплексное развитие территории площадью 3,99 га участок юго-западнее жилого дома № 50 по ул. Терешковой. Его освоение планируется в течение 15 лет со дня подписания договора с застройщиком. К основным видам разрешённого использования, согласно документу, относятся многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, оказание социальной помощи населению, бытовое обслуживание и др. К условно-разрешённым отнесено ещё 9 видов использования.



СЕВЕР И ЮГ

Комплексное строительство планируется не только в Кемерово, но и в других муниципалитетах. Сразу три таких проекта предусмотрены в Шерегеше. В прошлом году крупнейший на тот момент договор по КРТ в России был заключён с ООО «УГМК-Застройщик» на участке 427,5 га в секторе F горы Зелёная. По этому проекту уже начались строительные работы. Мастер-план предусматривает строительство здесь 37 апарт-комплексов на 7,6 тыс. номеров, термальных бассейнов, наземных парковок, магазинов, ресторанов, с/ра-центров с банными комплексами, и других объектов инфраструктуры. На территории будут также построены 6 канатных дорог и 6 горнолыжных трасс, станции пересадок, снеговые трассы. Уже в этом году будет открыта первая в СТК «Шерегеш» освещённая трасса для беговых лыж протяжённостью в 1,8 км. Первые 850 метров трассы сделаны с минимальным уровнем сложности, участок пологий с небольшими уклонами. Следующая часть трассы – холмистая пересечённая местность, требующая определённого уровня подготовки и мастерства. «В дальнейшем мы будем её развивать, в идеале хотим сделать протяжённостью 50 км, чтобы была возможность проводить марафоны на беговых лыжах», – рассказал генеральный директор «УГМК-Застройщик» **Евгений Мордовин**.

Выступ к этому участку ещё площадью 54,2 га получило по итогам аукциона в июне ООО «Специализированный застройщик «Провинция» («дочка» ООО «СДС-Строй»). Оно предложило на торгах застроить участок с общей площадью «объектов, подлежащих строительству, 200 тыс. кв. метров», и общей площадью объектов, подлежащих передаче в муниципальную собственность (в т.ч. реабилитационный центр для ветеранов специальной военной операции), 4 тыс. кв. метров с объёмом финансирования в 35 млрд рублей. Кроме этого, ещё один договор КРТ на участке в 7,92 га с градостроительным потенциалом 85,56 тыс. кв. метров жилой площади и 10 тыс. кв. метров нежилых застройки со сроком реализации в 5 лет заключён с ООО СЗ «Шория Град» («дочка» ООО «СДС-Строй»). По данному Татьяны Ярополовой, по данному проекту разработана и утверждена документация по планировке территории, выданы 6 разрешений на строительство многоквартирных домов (МКД). В 2025 году планируется выдача разрешений на ввод в эксплуатацию МКД.

Кроме того, проекты КРТ запланированы в Яйском муниципальном округе. В посёлке Яя по ул. Карьер, 2к в течение 10 лет будет реализована комплексная застройка участка площадью 3,25 га. Договор по стартовой цене аукциона в 78 тыс. рублей по данному проекту заключён с единственным участником – с яйским ООО «Делай дом». На данный момент разрабатывается документация по планировке территории. В планах здесь возвести 3 тыс. кв. метров жилья и 1 тыс. кв. метров нежилых застройки. Также в посёлке запланирован микрорайон КРТ «Новый город» в границах улиц Авиационная – Болотная – Новый Городок – Гвардейская. В течение 10 лет на участке площадью 7,4 га должно появиться 12 тыс. кв. метров жилой и 2 тыс. кв. метров нежилых застройки. Аукцион на право заключения договора по этому участку был запланирован на ноябрь этого года, однако застройщик до сих пор не определен.

Практически все существующие сегодня в Кузбассе проекты КРТ появились в 2023 году, что позволяет считать уходящий год стартовым для большого строительства методом комплексной застройки. Еще по двум микрорайонам в Занскитимской части Кемерово (58Б и 58В) в ближайшее время запланированы аукционы. А пока остается ждать промежуточных результатов, ведь полное завершение работ по некоторым объектам запланировано только через десятилетия.

Анастасия Шукшина

КУЗБАССКИЕ ПРОЕКТЫ КРТ

	Сведения о местоположении и границах территории, подлежащей КРТ	Вид КРТ	Площадь, га	Срок реализации	Застройщик
1.	Кемерово, микрорайон 12А/1 в границах ул. Соборная – ул. Гагарина – ул. Искитимская Набережная – ул. Спортивная – ул. Енисейская – ул. Луговая	Жилая застройка	11,46	10 лет	ООО Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»
2.	Кемерово, микрорайон 12А/2 в границах ул. Соборная – ул. Сибиряков-Гвардейцев – ул. Искитимская Набережная – ул. Гагарина	Жилая застройка	21,05	10 лет	ООО Специализированный застройщик «Фонд РЖС»
3.	Кемерово, микрорайон 11/2 в границах бульв. Пионерский – ул. Гагарина – ул. 9 Января – ул. Сибиряков-Гвардейцев	Жилая застройка	24,05	10 лет	ООО Специализированный застройщик «Програнд»
4.	Кемерово, микрорайон 6/2 в границах ул. Тухачевского – ул. Гагарина – ул. Мирная – ул. Сибиряков-Гвардейцев	Жилая застройка	2,68	10 лет	ООО Специализированный застройщик «СД Прогресс»
5.	Кемерово, микрорайон 65	Незастроенная территория	24,30	15 лет	-
6.	Кемерово, юго-западнее жилого дома № 50 по ул. Терешковой	Незастроенная территория	3,99	15 лет	-
7.	Шерегеш	Незастроенная территория	427,47	20 лет	ООО Специализированный застройщик «УГМК-Застройщик»
8.	Шерегеш	Незастроенная территория	54,2	20 лет	ООО Специализированный застройщик «Провинция» («дочка» ООО «СДС-Строй»)
9.	Шерегеш	Нежилая застройка	7,92	5 лет	ООО Специализированный застройщик «Шория Град» («дочка» ООО «СДС-Строй»)
10.	Яя, ул. Карьер, 2к	Незастроенная территория	3,25	10 лет	ООО «Делай дом»
11.	Яя, микрорайон Новый городок в границах ул. Авиационная – ул. Болотная – ул. Новый Городок – ул. Гвардейская	Жилая застройка	7,40	10 лет	-

Источник: Управление архитектуры и градостроительства Кузбасса