

ПРОЕКТ

## Мини-город на севере Москвы

Московские власти подготовили проект планировки развития района Молжаниново (Северный административный округ), предусматривающий создание там мини-города общей площадью 5 млн кв. м.



Леонид  
Лопатин,  
генеральный директор  
BPS International

— Зачем в XXI веке, в новом квартале, да еще и расположенном в офисно-деловом секторе московской агломерации проектировать индустриальный парк и логистический центр? Только потому, что весь импорт для всей страны стекается в столицу по Ленинградскому шоссе? Так ведь и это уже не так — новая трасса на Санкт-Петербург заберет весь коммерческий трафик на себя. Скорее всего, ответ банален и прост: в глазах московских Мак-Даков, считающих свое состояние по формуле “потенциальный объем застройки умножить на максимальную московскую цену”, проект индустриального и логистического парка за МКАД открывает радужные перспективы выселения туда остатков московских производств с последующим освоением уже их территорий. А тут уже другая логика: где удалось землю получить, туда и выселим.

Проект планировки охватывает около 52% территории района (порядка 2000 га). Проект подготовил НИИПИ генплана Москвы, согласно которому общая площадь нового строительства может составить около 5 млн кв. м, из них около 1 млн кв. м — жилье, 2,5–3 млн кв. м — объекты общественного назначения, около 1,5 млн — промышленного.

По словам Сергея Кузнецова, главного архитектора Москвы, «одна из стратегических целей города — создание в этом районе рабочих мест». Сейчас в районе 280 тыс. кв. м недвижимости, из них жилья — 67 тыс. кв. м.

Согласно проекту, в Молжаниново предполагается создание индустриального парка и крупного оптового логистического центра по аналогии с французским рынком Rungis. На пересечении Ленинградского и Международного ш. предлагается создать городской многофункциональный общественный центр с размещением транспортно-пересадочного узла. Кроме того, проект включает зоны размещения объектов промышленности и трех жилых микрорайонов. Всего здесь может быть создано от 60 тыс. до 70 тыс. рабочих мест, предусматривает документ.

«Это одна из многих необустроенных территорий столицы, которая занимает огромную площадь. Идея привести ее в порядок, придать ей современный вид и обеспечить город дополнительными

рабочими местами, может только приветствоваться. Другое дело, что для ее реализации должны быть правильная концепция освоения. Полагаю, коллеги подошли к данному вопросу со всей ответственностью и пониманием грандиозности масштабов», — полагает Андрей Моносов, генеральный директор ЗАО «МонАрх-Девелопмент».

Эксперты отмечают, что Северный административный округ — один из наиболее востребованных районов Москвы для арендаторов и покупателей офисной недвижимости. Среди знаковых проектов САО — «Белая Площадь», «Метрополис», «Олимпия Парк», «СкайЛайт», «Алкон», БЦ «Лкор», БЦ «МонАрх», «Кантри Парк» в Химках, бизнес-парк «Гринвуд». К тому же Ленинградское ш. — основная транспортная артерия для грузов. Основные грузопотоки сосредоточены по направлениям Север/Северо-Запад — Юг, там же расположено большинство складских и логистических комплексов. Поэтому размещение логистического узла в Молжаниново оправданно.

По мнению Леонида Лопатина, с одной стороны, децентрализация жилья и рабочих мест — спасение для Москвы, с другой стороны, он не видит ни градостроительной политики, ни логики в принятом решении. **С I R E**

Комментируйте в **IN CRE**

ПРОЕКТ

## ОЧАКОВО МОГУТ ЗАСТРОИТЬ

В 2013 году в Москве начнется застройка одной из самых крупных промзон, расположенной на юго-западе столицы, рядом с МКАД. В промзоне «Очаково» могут построить до 10 млн кв. м недвижимости.

Сегодня там находится ряд предприятий, в том числе вредных — ТЭЦ-25 ОАО «Мосэнерго», филиал РТИ «Каучук» (химическая промышленность), деревообрабатывающий завод, комбинат шампанских вин, пивной завод, а также склады, автомойки. Общая площадь участка составляет более 500 га. При выводе всех этих предприятий и текущих характеристиках плотности застройки

по Генплану, рассчитанному до 2025 года, здесь можно построить 3 млн кв. м недвижимости. Однако учитывая большую площадь участка, теоретически здесь возможно строительство до 10 млн кв. м недвижимости, подсчитали в аналитическом центре Est-a-Tet.

Первый проект уже прошел ГЗК в конце прошлого года — одобрение получил план освоения участка в 10 га по ул. Витебская. Согласно проекту, здесь построят 300 тыс. кв. м недвижимости, из которой 60% составит жилая застройка (145 тыс. кв. м). В составе нежилой части предполагается строительство детского сада, школы, а также торгово-развлекательного комплекса и офисно-деловых объектов. Проектом предусмотрена парковка на 2800 м/м. Девелопер проекта пока не афиширован, по документам участок принадлежит нескольким кипрским компаниям.

По мнению экспертов, освоение всей промзон может затянуться на 5–10 лет, причем некоторые предприятия будут переведены за пределы МКАД, некоторые — модернизированы для снижения экологического воздействия на город, некоторые могут остаться на своем месте. Часть этой территории заявлена как промышленная, часть как коммунальная, необходимая для обеспечения жизнедеятельности города. **С I R E**

