

Налимова Екатерина Денисовна,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Давыдов Илья Дмитриевич,

студент,

Школа профессионального и академического образования,

Институт радиоэлектроники и информационных технологий,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Степанова Наталья Романовна,

кандидат технических наук, доцент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА» В Г. БЕРЕЗОВСКИЙ

Аннотация:

После выполненного анализа социально-экономического развития городского округа Березовский, SWOT-анализа и других маркетинговых исследований было выявлено, что молодым семьям Березовского нужно доступное, комфортное и безопасное жилье. Поэтому пожелание целевой аудитории – это молодые семьи с детьми, обоснование строительства нового жилого микрорайона перед городской администрацией.

Ключевые слова:

Молодые семьи, новый микрорайон, комфортное и доступное жилье.

С внедрением рыночных отношений произошли существенные изменения. Так, начал функционировать рынок жилья, изменилась структура жилого фонда по формам собственности. Поэтому теперь одна из приоритетных задач, стоящих перед государственными органами и администрациями муниципальных образований – решение жилищной проблемы граждан, которая выражается в нескольких аспектах: количественный, структурный, качественный и эксплуатационный [1]. Покупатель, среднестатистический гражданин, хочет приобрести доступное и надежное жилье.

На протяжении последних нескольких лет в России объемы ввода жилья эконом-класса увеличились, однако несмотря на впечатляющие результаты жилищного строительства в крупных городах приобретение квартиры остается недоступной роскошью для большинства людей. Поэтому необходимо введение альтернативных вариантов, удовлетворяющих основные потребности потенциального пользователя.

Комплексный проект многоэтажного жилищного строительства «Зеленая долина» в Городском округе (ГО) Березовский, в составе нескольких жилых районов соответствует основным запросам современного общества и предполагает обеспечение района новой транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, а также планируемый приток населения из городов Екатеринбургской агломерации и дальнейшего экономического развития территории обуславливают актуальность работы.

Объект исследования – строительный потенциал ГО Березовский.

Предмет – возможности строительства жилого комплекса в «Зеленой долине».

Развитие территории «Зеленая долина» в г. Березовском является основной целью проекта: формирование нового рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания, с высокоразвитой инфраструктурой, объектами социального и бытового назначения для жителей города Березовского и других городов, состоящих в Екатеринбургской агломерации.

Задачи:

- выявить перспективные направления развития муниципального района, основные точки роста;

- провести социологические опросы населения, проживающего на территории проектирования, на предмет удовлетворенности качеством жизни, выявления пожеланий и предложений;
- предложить перечень мероприятий, повышающих уровень и качество жизни населения, активность населения;
- определить основные направления пространственного развития и разработать концепцию развития территории с точки зрения комфортной среды проживания.

Гипотеза: по окончании выполнения проекта, мы выполним основные социальные запросы, разработать концепцию, направленную на удовлетворение основных потребностей и обеспечение последующего комфортное проживание, сможем повысить культурные представления общества, коммуникационные связи и активность населения.

Методы исследования: социальный опрос, анализ и синтез информации, математические расчеты.

Исследование

Исследуемый объект находится в перспективном районе с большим спектром предоставляемых возможностей и преимуществ. Строительство жилого комплекса на территории «Зеленой долины» Березовского городского округа предполагает реализацию цели по увеличению численности населения, как минимум, в два раза благодаря созданию комфортных условий в будущем [2]. В табл. 1 представлен SWOT-анализ строительства нового микрорайона, а в его проведении были использованы источники [3–5].

Таблица 1 – SWOT-анализ

<i>Сильные стороны (S)</i>	<i>Слабые стороны (S)</i>
– Возможность роста не ограничена (много территорий под застройку). – Выгодное местоположение Зеленой долины (рядом с магазином, школой, больницей). – Запланировано строительство в Зеленой долине многофункционального развлекательного центра. – Создание новых рабочих мест. – Тихий район	– На территории города есть 4 аналогичных жилых комплекса (Березки, Театральный, Уют-сити, Рябина парк). – Никто не знает про этот проект (отсутствие рекламы). – Тяжелая транспортная доступность постоянные пробки на въезде и выезде из города
<i>Возможности (O)</i>	<i>Возможности (O)</i>
– Проведение торжественного открытия (для привлечения внимания). – Использование СМИ (в качестве рекламы). – Использование современных технологий (во время строительства). – Привлечение инвесторов (уменьшение стоимости проекта). – Новые автобусные пути. – Планируемое строительство 6 полосной дороги на въезде в город	– Растущее количество конкурентов. – Изменение налоговой и финансовой политики государства (если строительство будет долгим налоги)

Проведенный SWOT анализ позволил выявить основные слабые стороны, которые являются основой для будущих предложений и нововведений, так же отраженных в таблице. Предполагаемый в результате строительства социально-экономический рост позволит привлечь больше заинтересованных лиц и новых жителей, улучшить узнаваемость региона, а в последствии создавать и усовершенствовать условия жизни, транспортное сообщение, активизировать имеющийся потенциал.

Анализ текущей ситуации города Березовского показал сильные и слабые стороны, возможности и угрозы, позволил определить основные точки роста.

Исходя из проведенного анализа можно предположить следующую стратегию развития города Березовский, которая состоит из нескольких задач.

Одна из них – это увеличение рабочих мест, возможным решением этой задачи станет строительство крупного распределительного центра, принесшего около тысячи новых вакансий для города. Город находится близко к мощному промышленному центру г. Екатеринбург это определяет его благоприятное геополитическое и географическое положение, что в свою очередь является предпосылкой для размещения перспективных жилых

районов с полноценной структурой социального обслуживания. Главная цель стратегии 2030 – динамично развивать территорию, создать все условия для развития экономики, социального и экологического благополучия населения, при сохранении уникальности территории округа.

Вторая задача – это развитие промышленного комплекса Березовского городского округа за счет создания конкурентноспособной, устойчивой, структурно сбалансированной промышленности, а также создание максимально комфортных условий для старта и ведения бизнеса. Власти хотят обеспечить потребности населения в повышении объемов комфортного жилья, развития транспортных сетей, повышение уровня безопасности в городе, модернизации инженерно-технической инфраструктуры.

Третья задача – это создание благоприятного климата, способствующего привлечению и повышению эффективности использования инвестиционных ресурсов. Развитие государственно-частного партнерства и инвестиционных площадок с готовой инфраструктурой для размещения новых производственных объектов. Формирование позитивного инвестиционного имиджа. Развитие партнерских отношений с институциональными инвесторами.

Четвертая задача – это формирование единого образовательного пространства, гарантирующего вариативность и многообразие содержания и форм образования, которое обеспечит доступность непрерывного повышения человеком собственного образовательного уровня в соответствии с изменением его возрастных потребностей, гарантирующего высокие образовательные результаты. Создание современной образовательной среды.

Пятая задача – это развитие улично-дорожной сети, обеспечивающей оптимальную связь функциональных и планировочных элементов градостроительной системы и удовлетворяющей требованиям пропускной способности и эффективной организации движения всех видов уличного транспорта (в первую очередь – общественного) с учетом непрерывно растущей автомобилизации города и сопредельных территорий, снижение времени транспортных задержек, сокращение времени передвижения, увеличение скорости сообщения, а также снижение негативного воздействия транспорта (шум и загазованность) на окружающую среду.

Устойчивое развитие экономики Березовского городского округа, совершенствование социокультурной среды, обеспечение устойчивого и сбалансированного развития территории города, формирование комфортной среды проживания граждан позволят достичь стратегическую цель развития. Соблюдение данной стратегии положительно скажется на создании нового жилого района «Зеленая Долина» и будет способствовать быстрому и качественному развитию. В продолжение вышеизложенной стратегии, предлагается к рассмотрению концепция «Мой город – мой дом», которая завязана на стремлении к повышению уровня качества жизни, создании комфортных условий и атмосферы социальной активности и ответственности.

Для создания комплексной комфортной среды проживания и создания возможности приобретения доступных и надежных жилых квадратных метров мы предлагаем перечень следующих мероприятий [6]:

- увеличение количества насаждений и зеленых зон;
- обеспечение комфортного общественного транспортного сообщения;
- создание разнообразных мест отдыха, точек притяжения горожан различных возрастных групп;
- формирование безопасных дворовых зон, ограничение транспортного движения (см. рис. 1);
- проектирование детских площадок в соответствии с нормами возрастных ограничений в общественных местах;
- введение элементов обеспечения экологичности и сохранения окружающей среды.



Рисунок 1 – Пример парковки для проекта Зеленая долина

Исходя из проведенного исследования удалось сформировать видение проекта и продумать концепцию (см. рис. 2).



Рисунок 2 – Пример видения пространственного развития

Таким образом, можно сделать вывод, что данный проект является привлекательным для инвесторов и будущих потенциальных жителей и гостей города.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гимазетдинова Э. Я., Владимиров И. А. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. – Москва: РИОР, 2011. – С. 57–59.
2. Стратегия 2030 [Электронный ресурс]. – URL: <https://березовский.рф/396330/396684/> (дата обращения: 20.10.2022).
3. БГО сегодня [Электронный ресурс]. – URL: https://березовский.рф/obshhaja_kharakteristika/ (дата обращения: 01.11.2022).
4. Город в цифрах. Из отчета главы Березовского Евгения Писцова по итогам 2020 года [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zg66.ru/publications/politics-and-economics/11079-2021-06-03-05-25-20.html> (дата обращения: 14.11.2022).
5. Об утверждении отчета об исполнении бюджета Березовского городского округа за 1 квартал 2022 года. – URL: <https://березовский.рф/doc/2241.html> (дата обращения: 14.11.2022).
6. Парковка у подъезда: источник конфликтов или вынужденная мера? [Электронный ресурс]. – URL: <https://m.realnoevremya.ru/articles/115072-zapretit-parkovki-v-radiuse-45-metrov-ot-podezda> (дата обращения: 14.11.2022).

Nalimova Ekaterina D.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

Davydov Ilya D.,

Student,

Department School of Professional and Academic Education,
Institute of Radio Electronics and Information Technologies-RTF,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

Stepanova Natalia R.,

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor,
Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

SOCIO-ECONOMIC AND ANALYTICAL JUSTIFICATION INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECT "GREEN HALL" ON THE TERRITORY OF THE MICRODISTRICT "GREEN VALLEY" IN THE CITY OF BEREZOVSKY

Abstract:

After the analysis of the socio-economic development of the urban district of Berezovsky, SWOT analysis and other marketing research, it was revealed that the young families of Berezovsky need affordable, comfortable, and safe housing. Therefore, the desire of the target audience is young families with children, the justification for the construction of a new residential micro district in front of the city administration.

Keywords:

Young families, new micro district, comfortable and affordable housing.