**3.1.3. Етапність реалізації подібних проектів**

Проаналізувавши досвід створення і функціонування «розумних мыст» у світі, можна сказати, що кожен з них має свою унікальну історію створення, що спричинилася передумовою виникнення.

Створення «розумних міст» охоплює тривалий інтервал часу і відбувається в 4 етапи:

*1-й - підготовчий,* він займає від 5 до 7 років років, ажде створення «розумного міста» вимагає досить великої підготовчої роботи, що передбачає узгоджені дії владних структур різного рівня, а також усіх зацікавлених організацій: наукових, промислових, фінансових і т. д. Ці дії в першу чергу повинні бути націлені на вирішення наступних завдань:

* з'ясування найбільш важливих потреб регіонів у вирішені комплексу проблем, який був зазначений в п.3.1.2 (передумови реалізації проекту),;
* визначення пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку регіонів з урахуванням можливостей, що відкриваються перед ними в разі створення на їх базі «розумного міста»;
* аналіз наявності об'єктивних передумов для створення «розумного міста», уточнення цілей і перспектив їх розвитку.
* розробка його концепції;
* створення муніципального (державного) девелоперського агентства;
* підготовка Генерального Плану Девелопменту;
* вибір механізму девелопменту та фінансування проекту
* та ін.

*2-й - етап створення базової інфраструктури «розумного міста»*, що розтягується на від 10 до років;

*3-й - етап розвитку «розумного міста»* з тривалістю від 10 до15 років;

*4-й - так званий комерційний етап*. Цей етап більш характерне для технополісів. Адже саме на данному етапі напрями наукомісткого технологічного процесу, що реалізуються технополісом, починають давати комерційну віддачу. Цей етап завершує створення і розвиток технополіса з визначеною для нього спеціалізацією.

При створені «розумних міст» цей етап також реалізується. Саме на данному етапі отримуються осноні надходження від функціонування платформи міста, на якій вже зайняли свої місця сильні ігреки.

Для приклада можно роздивитися основні етапи реалізації подібних проектів, що було розглянуто в п. 3.1.1

**Етапи реалізації проекту Paris Rive Gauchе**

1. У 1991 році публічно-приватна девелоперська компанія SEMAPA ініціювала редевелопмент і перепрофілювання старих промислових територій уздовж ріки Сени у східній частині Парижу, Франція.
2. Уряд оголосив усю територію, відведену для девелопменту проекту, територією громадського використання, що дозволяло «примусове відчуження» на вигідних умовах. Містобудівне законодавство Франції надає специфічний статус територіям координованого девелорменту (ZAC).
3. Значна частина ділянки була у власності державних компаній (наприклад, залізниці), яким були передані акції публічно-приватної компанії SEMAPA, створеній для девелопменту Paris Rive Gauche. 57% акцій компанія SEMAPA належить місту Парижу, 20% - Французькій залізниці, 10% - Паризькому будівельному управлінню, 5% - державі, 5% - регіону і 3% - іншим акціонерам.
4. Станом на сьогодні:

* в проекті введено близько 60 000 переважно розташовані на перших поверхах будівель, а також кіно комплекс MK2 із 14-зальним кінотеатром.
* понад 600 000 кв.м офісних приміщень введені в експлуатацію у проекті, в додаткові 151 000 кв.м житла на етапі проектування.
* В якості каталізатора зміни іміджу і сприйняття території у рамках проекту були зроблені інвестиції у будівництво двох знакових громадських будівель – нової Французької національної бібліотеки (автор – відомий архітектор Домінік Перро (Dominique Perrault)) і нового університетського кластеру Paris 7 Denis Diderot, який розрахований приблизно на 30 000 студентів.

**Етапи реалізації проекту Paris Rive Gauchе**

1. У 1994 році міська влада Амстердаму прийняларішення про девелопмент нового офісного району на території між Центральним діловим районом аеропортом Schipol.
2. Девелопмент нового ділового району Амстердаму був ініційований завдяки залученню першого великого корпоративного орендаря у проект - ABN Amro у 1998 році, а за ним ING у 2001 році.
3. Після завершення роботи над генеральним планом у 1998 році, у рік в проекті виводилося близько 45 000 кв.м офісних приміщень.
4. Міська влада вирішила відмовитися від складних державно-приватних партнерств і розділила всю територію запланованого району на декілька менших проектів, які були передані приватним девелоперам.
5. З метою забезпечити координованість між різними приватними девелоперами, міська влада створила внутрішнє **управлінське агентство**. Це агентство забезпечує координованість усіх дій міської влади при реалізації проекту, функціонує як єдине вікно для інвесторів і єдиний представник при переговорах у основними учасниками проекту. Внутрішнє управлінське агентство проекту Zuidas Amsterdam налічує приблизно 40 працівників
6. Станом на сьогодні:

* загальна площа офісної складової становить 650 000 кв.м (30 000 робочих місць) і у кінцевому рахунку повинна скласти 1 700 000 кв.м (73 000 робочих місць).
* У діловому районі Zuidas вже працює 400 компаній, половина з яких – міжнародні.
* Приблизно 400 квартир уже введенні в експлуатацію у проекті, і їх загальна кількість становитиме 9 000 одиниць.
* Близько 750 000 кв.м приміщень у проекті сьогодні відведені для громадських функцій і послуг (з перспективою збільшення до 1 500 000 кв.м): конференц центр RAI, Університет VU і Медичний центр VU, а також менш масштабні
* навчальні, спортивні і культурні заклади,
* бари, ресторани, зони відпочинку.

**Етапи реалізації проекту Paris Hamburg HafenCity Нова набережна Гамбургу**

1. На початку 1990х років міська влада Гамбургу ініціювала вивчення можливості регенерувати колишні портові території та ефективно інтегрувати їх у місто
2. У 2011 році була завершена житлова забудова комплексу
3. Після кількох років досліджень, міжнародний конкурс на розробку генерального плану проекту був організований, і у ньому перемогла Нідерландсько-німецька команда.

**Етапи реалізації проекту «Москва-Сіті»**

**1.** У 1992 році при активній підтримці Уряду Москви було засноване ВАТ «СІТІ» з метою девелопменту Московського Міжнародного Ділового Центру «Москва-Сіті» (ММДЦ) і управління проектом.

2. Початково ММДЦ «Москва-Сіті» задумувався як російський аналог проектів La Defence у Франції та Canary Wharf у Великобританії. На меті проекту було створити діловий і політичний центр Москви.

3. В 2008 році у ММДЦ «Москва-Сіті» був відкритий «Експоцентр» загальною площею 165 000 кв.м. У 2011 році в проекті був введений в експлуатацію ТРЦ «АФИМОЛЛ Сити» загальною і орендною площею 330 000 кв.м і 114 213 кв.м відповідно. Інші проекти у «Москва-Сіті» знаходяться на етапі будівництва або планування.

4.ММДЦ «Москва-Сіті» розташований на Краснопреснянскій Набережній, на заході від Центрального ділового району Москви і поблизу Третьої кільцевої дороги міста. Проект знаходиться на території колишньої каменоломні.

Проект вводиться в експлуатацію поетапно упродовж 1995-2017 років.

5. Станом на сьогодні:

* із 20 запланованих об’єктів, функціонували 7 кумулятивною загальною площею близько 1,5 млн. кв.м.
* на сьогодні у проекті ММДЦ «Москва-Сіті» нерухомості і 150 000 кв.м житла.