

УДК: 69.003

Дмитриева Алина Дмитриевна,

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

Инцкирвели Нана,

преподаватель,

Академия художеств,

г. Тбилиси, Грузия

РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ГОРОДОВ РОССИИ

Аннотация:

В статье рассмотрена тема реновации промышленных зон в России. За счёт реорганизации нефункциональных промышленных комплексов можно создать интересные площадки, коммерческие здания и другие объекты инфраструктуры. Рассмотрены значимые реновационные модели и представлены основные инструменты их использования. Изучены примеры успешной реновации пространств в российских и зарубежных городах. Предложены оптимальные предложения перестройки индустриальных фабрик в России.

Ключевые слова:

Промышленная зона, реновация, редевелопмент, завод, фабрика.

Введение

Реновация (или редевелопмент) есть преобразование старой нефункциональной застройки в новые объекты. Это могут быть жилые комплексы, бизнес-кварталы, общественные центры. В настоящее время рост городов достигается за счёт строительства новостроек. Такой подход требует освоения новых территорий, больших затрат на строительство зданий с нуля. Решением проблемы может быть реновация промышленных зон, заводов и фабрик. Зачастую промышленные здания в городе были построены не точечными объектами, а целыми комплексами и районами, что представляет определенный интерес для инвесторов, так как они могут получить большие площади для перспективы продажи по относительно низкой цене [1].

Актуальность, практическая значимость

Перестройка промышленных зон в современном стиле может внести исправления в силуэт города и решить социальные проблемы. Как правило промышленные зоны находятся за пределами исторического центра города. Привлекая туда новый поток людей, архитекторы решают проблему маятниковой миграции и городских пробок. Потенциал таких территорий дает возможность создавать не просто отдельные жилые здания, а многофункциональные комплексы, где человеку будет комфортно жить, работать, отдыхать, учиться [1, 2].

Цели и постановка задач исследования

Целью исследования является предложение моделей для реновации промышленных комплексов с учётом зарубежного опыта и особенностей российских городов.

Для реализации данной цели поставлены следующие задачи:

- Рассмотреть примеры успешной реновации заводов и фабрик в зарубежных и российских городах;
- Выделить возможные модели редевелопмента промышленных пространств;
- Проанализировать возможные проблемы перестройки и предложить пути их решения.

Методология исследования

По данной теме проведен обзор материалов российских и зарубежных девелоперов. Проанализировано состояние промышленных зон в городах России, описаны основные проблемы перестройки. На этой основе, путем сопоставления реновационных моделей, сделан вывод.

Известные результаты

В Европе активно развивается модель «гибких городов», согласно которой, объекты застройки должны быть адаптированы к условиям динамично меняющейся среды. Архитекторы проводят реновацию устаревших зданий с сохранением исторической идеи построек. По этой модели в польском городе Лодзь на месте ткацкой мануфактуры XIX века открылся торгово-развлекательный центр, отель и музей-резиденция семьи Познаньских – именно им ранее принадлежала фабрика (см. рисунок 1). В результате успешной реновации было открыто 300 магазинов розничной торговли и создано более 3000 рабочих мест [1,5].



Рисунок 1 – Реновация ткацкой мануфактуры, город Лодзь, Польша. Источник [1]

Процесс реновации в России пока идет не так активно, как в европейских городах. Однако для многих архитекторов, в том числе и зарубежных, исторические здания Москвы, Санкт-Петербурга представляются интересными объектами для преобразования. В 2016 году в Москве британские архитекторы реконструировали фабрику «Большевик» 1884 года постройки в современный бизнес-центр и музей русского импрессионизма (см. рисунок 2). Авторы идеи использовали именно «гибкую» реновационную модель: исторический облик здания был сохранен, восстановлена кирпичная кладка и парадные лестницы, а чугунная плитка из цехов использована в качестве декора. Таким образом в здании фабрики появилось «гибкое» экономическое бизнес-пространство и исторический музей [3].



Рисунок 2 – Музей русского импрессионизма, город Москва. Источник [3]

Популярной моделью реновации в городах является также интеграция заброшенных районов. Промышленные зоны, отрезанные от города, в процессе реновации объединяют транспортной системой. В результате успешной практики таких трансформаций город получает не только обновленный район, но и развитие транспортной инфраструктуры [1]. Сегодня лондонский Доклендс – один из самых фешенебельных районов города, но ещё 30 лет назад это был портовый район, отрезанный от города, который населяли рабочие порта (см. рисунок 3). В 1960-ых годах район перестал быть востребованным, так как не мог принимать суда большого размера. Лондонский Доклендс стал точкой развития преступности. После успешной реновации район стал визитной карточкой Лондона, здесь расположен второй финансовый центр Лондона – Кэнэри-Уорф

Исторически портовый район имел слабые транспортные связи. Настоящая проблема была решена строительством Доклендского легкого метро, которое связало район с центром города [6].



Рисунок 3 – Реновация портового района Доклендс, город Лондон, Великобритания. Источники [6, 7]

Существует также экологическая модель реновации промышленных зон. При перестройке используются технологии, направленные на сбережение природных ресурсов и устранение загрязнений окружающей среды. Например, развлекательный центр Manufaktura в Польше включает открытую площадку для фестивалей и фонтанную площадь.

Этапы исследования

В нашем исследовании мы будем придерживаться следующего порядка:

1. Изучение потенциального промышленного объекта для реновации;
2. Изучение готового проекта редевелопмента выбранного объекта;
3. Анализ успешного проекта перестройки аналогичного промышленного объекта.

1. В больших городах России есть немало количество нефункционирующих промышленных комплексов. Рассмотрим модели реновации на заводе «Красный треугольник» в Санкт-Петербурге (см. рисунок 4). Этот завод является самым старым промышленным предприятием Петербурга. В девяностые годы завод разорился, и сейчас там расположены несколько промышленных организаций, часть здания сдаётся под офисные помещения.



Рисунок 4 – Завод «Красный треугольник», Санкт-Петербург. Источник [8]

Завод расположен в центре города, рядом с транспортной развязкой. Предприятие располагает большой площадью – 34 га, 545 000 кв. м.

Важно отметить, что около 80 корпусов «Треугольника» – объекты культурного наследия, сносить их нельзя, можно только реставрировать [8].

Такая площадь позволяет создать офисное крыло, творческий, культурный и образовательный центры. Во внутреннем дворе можно создать «зелёную» зону, экологичное и тихое пространство для отдыха. К сожалению, в Российских мегаполисах много таких же «забытых» пространств, располагающих большим потенциалом для перестройки.

2. В 2018 году был представлен большой проект перестройки не только завода, но и всего квартала «Треугольник», в соответствии с которым здания-памятники приспособлены под новое использование, остальные – под снос (см. рисунок 4). На территории должны появиться несколько жилых массивов, парк, пруд, кинотеатр, школа. Однако до сих пор проект не реализован из-за больших затрат – около 150 млн руб. [9]. Кроме того, ситуация района схожа с Доклендс, – территория принадлежит многочисленным собственникам.



Рисунок 5 – Проект реновации района «Треугольник». Источник [9]

3. Рассмотрим подробнее реновацию Доклендс, о которой мы говорили в международной практике перестройки. Территорией портов владели многочисленные собственники, интересы которых, как правило, не совпадали. Была сохранена часть портов, так называемые «Королевские Доки», которые прошли реконструкцию – применение «гибкой» реновационной модели. После перестройки количество рабочих мест возросло в три раза, – таким образом была решена одна из социальных проблем района. На территории было высажено более 200тыс. деревьев: озеленение Доклендс – экологическая модель редевелопмента. Кроме того, было построено 2,3 млн кв. м коммерческой недвижимости, – именно этот пункт решил проблему финансирования проекта.

В Доклендс была создана особая экономическая зона, предпринимателям предоставили различные льготы, освободили от налога на имущество. Финансировать реновацию предполагалось за счет крупного капитала, заинтересованного в переезде из деловых районов Лондона. Для модернизации района была создана корпорация LDDC (London Docklands Development Corporation).

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock говорит, что в LDDC не стали чертить градостроительные планы. Они стали привлекать в Docklands деньги и людей. А те-то и изменили сам квартал [6].

Из анализа российского и зарубежного опыта реновации прослеживается определенный шаблон перестройки промышленных районов. Каждый потенциальный объект имеет свои особенности, но, правильно применив ту или иную модель перестройки, можно создать интересное, уникальное пространство, полезное для общества.

Заключение

Таким образом, исследование показало, что существует несколько моделей реновации промышленных зон. Как правило, зарубежные архитекторы создают проект, совмеща

экологическую, интегрированную и «гибкую» модель. Для России реновация промышленных объектов является перспективным направлением градостроения, позволяющим эффективно использовать городские территории, улучшить силуэты городов, решить социальные проблемы.

Рассмотрены проблемы, связанные с реновацией промышленных зон в России, проанализированы пути их решения. Достигнуто понимание того, индустриальные объекты можно адаптировать к современным динамичным условиям быстроразвивающихся городов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Голубка М. Ностальгия по индустриальному духу городов. Реновация заводов и фабрик // Сайт PRAGMATIKA – 2021 [Электронный ресурс]. URL: <https://pragmatika.media/nostalgija-po-industrialnomu-duhu-gorodov-renovacija-zavodov-i-fabrik/> (дата обращения: 27.03.2021).
2. Ферендович Ю. Архитектура впечатлений. WOW Porto // Сайт PRAGMATIKA – 2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://pragmatika.media/arhitektura-vpechatlenij-wow-porto/> (дата обращения: 27.03.2021).
3. Карпенко С. 7 примеров успешной реновации в Москве // Сайт ADmagazine. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.admagazine.ru/architecture/7-primerov-uspeshnoj-renovacii-v-moskve> (дата обращения: 27.03.2021).
4. Кондратьева С. За что фабрика «Большевик» получила международную премию // Сайт STRELKA MAG – 2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://strelkamag.com/ru/article/bolshevik> (дата обращения: 27.03.2021).
5. ТРК МАНУФАКУРА на месте фабричного комплекс в г. Лодзь // Сайт Arenda-trk [Электронный ресурс]. URL: <http://arenda-trk.ru/rekonstrukciya-fabrichnyj-kompleks-izrailya-roznanskogo-v-g-lodz/> (дата обращения: 27.03.2021).
6. Лондонский Доклендс: от трущоб к небоскрегам // Сайт IRN.ru-2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.redevelopment.irn.ru/articles/854.html> (дата обращения 27.03.2021).
7. Ист-Энд и Доклендс в Лондоне // Сайт Туризм [Электронный ресурс]. URL: <https://turizm.world/ist-end-i-doklends-v-londone.html> (дата обращения: 27.03.2021).
8. Коннов А. Решения для «Треугольника» // Сайт Ведомости – 2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2019/05/21/802118-resheniya-treugolnika> (дата обращения: 27.03.2021).
9. «Красный треугольник»: история и перспективы // Сайт Градозащитный Петербург-2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://protect812.com/2018/01/02/chto-zhdet-krasnyj-treugolnik/> (дата обращения: 27.03.2021).

Dmitrieva Alina 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

Ekaterinburg, Russian Federation

Nanu Intskirveli,

Teacher,

Academy of Arts,

Tbilisi, Georgia

**RENOVATION OF INDUSTRIAL ZONES IN MODERN CONDITIONS OF
RUSSIAN CITIES**

Abstract:

The article deals with the topic of renovation of industrial zones in Russian cities. Due to the reorganization of non-functional industrial complexes, it is possible to create interesting sites, commercial buildings, residential complexes and other infrastructure objects. Renovation models and their main tools are considered. Examples of successful renovation of spaces in Russian and foreign cities are studied. The optimal proposals for the reconstruction of industrial plants and factories in Russia are proposed.

Keywords:

Industrial zone, renovation, redevelopment, factory.