

*Азимбаева А.А., студент магистратуры
2 курс, кафедра Организации строительства и управления
недвижимостью
Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет
Россия, г. Москва*

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ГОРОДА

Аннотация: В статье рассматривается вопрос об актуальности реновации промышленных зон для многих больших городов Российской Федерации и стран Европы. Рассмотрено несколько направлений, методов и приемов адаптации индустриального наследия к современному контексту города. С развитием города возникает необходимость в изменениях в его градостроительном планировании. Наиболее важным в современном плане застройки города является проблема промышленных зон, которые находятся в историческом центре города и представляют интерес, как для самого города, так и для инвесторов. Депрессивные промышленные зоны, в которых происходит Редевелопмент получают второй шанс: там идет строительство жилья, коммерческих помещений, инфраструктуры.

Ключевые слова: Редевелопмент, промышленные зоны, архитектура, Генеральных план.

Annotation: The article discusses the relevance of the renovation of industrial zones for many large cities of the Russian Federation. Several directions, methods and techniques of adaptation of industrial heritage to the modern context of the city are considered. With the development of the city there is a need for changes in its urban planning. The most important in the modern plan of development of the city

is the problem of industrial zones, which are located in the historical center of the city and are of interest both for the city and for investors. Depressed industrial zones, where renovation takes place, get a second chance: there is a construction of housing, commercial premises, infrastructure.

Key words: *renovation, industrial zones, architecture, Master plan.*

Редевелопмент — процесс перепрофилирования объекта недвижимости под новое направление [1]. Редевелопмент подразумевает адаптивное использование территорий, зданий, сооружений и комплексов при изменении их функционального назначения и дальнейшего использования.

Редевелопмент промышленных территорий является актуальным вопросом для многих больших городов РФ. Целесообразность и рентабельность реновации территории объясняются эстетическими, экономическими, историческими и экологическими аспектами

В советское время промышленные предприятия строились преимущественно на окраинах города в специализированных промзонах, но постепенное развитие привело к заполнению таких районов жилой застройкой. В черте города оказалось большое количество промышленных территорий, которые полностью прекратили свою деятельность. Это привело к появлению в городской среде депрессивных пространств, запущенных и нефункционирующих территорий [2].

Что делать с такими территориями и объектами?

Об этом говорят яркие примеры европейских промышленных зон. В Нью-Йорке, например, на месте пришедшей в негодность железной дороги появился знаменитый индустриальный парк Highline. В Лондоне район заброшенных доков превратили в популярный Центр современного искусства. В Париже под арт- и медиакластеры давно уже используют бывшие вокзалы и старые фабрики.

После реновации бывшие промышленные зоны должны выполнять разные функции: в частности, выполнять жилые и социальные. Здесь должны

присутствовать некие производства, парковые зоны, зоны отдыха и т.д. Вариантов на самом деле может быть великое множество. На территории заброшенной промзоны можно создать самые разные кластеры.

В Москве был реализован интересный проект бизнес-центра «Новоспасский двор». На месте Московской ситценабивной фабрики возник современный район, застроенный лофтами. На 100 тыс. кв. метров площадей разместились офисы различных компаний. Район был оформлен в лучших традициях современного лофт-дизайна: красные кирпичные стены, большие внутренние пространства, много стекла, много парковки.

Очень часто на месте промышленных зон строят апартаменты. Это жилье в стиле лофт, в котором нельзя прописаться. С одной стороны, это как бы жилье, а с другой – вроде бы и нет. Лофт — новый модный стиль, который предполагает переоборудование старых фабричных помещений под жилье бизнес-класса. В таких апартаментах отделка требуется минимальная. Стиль предполагает голые кирпичные стены, открытые инженерные коммуникации, большие панорамные окна.

Но, к сожалению, многие проекты освоения промышленных территорий неудачны. Часто вместо качественной реновации в такой промзоне строится жилой район-муравейник с домами, похожими друг на друга.

Основные промышленные объекты в России создавались в прошлом веке во времена индустриализации страны. Основной задачей индустриализации было превращение из преимущественно аграрной страны в ведущую индустриальную державу. Многие города строились вокруг заводов. Однако, в наше время ситуация крайне изменилась. Несмотря на плотную застройку, во многих городах РФ по-прежнему сохранились огромные промышленные территории, которые практически не используются. Промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в склады и свалки. Теперь эти территории

будут использованы в интересах горожан и развития экономики. В структуре развивающегося современного города в последние годы проблема реновации промышленных территорий является особенно актуальной.

Чем интересны промышленные зоны для инвесторов? Территории заброшенных заводов в перспективе можно превратить в развитые комплексы, реализуя проекты с предметной областью, включающей в себя детские и молодежные центры, современные выставочные и творческие пространства, офисные центры, жилые апартаменты в стиле лофт, спортивные сооружения, площадки для экстремальных видов спорта и многое другое. Подобные сценарии развития неиспользуемых территорий помогут увеличить объём внутреннего туризма в регионе, привлечь крупных инвесторов работающих в различных сферах бизнеса [3].

Правда, как выясняется на практике, процесс оживления таких территорий очень сложен, требует взвешенного и, главное, комплексного подхода.

Первая проблема, которую приходится решать, приступая к освоению такого «проблемного» пространства, — это собственники. Они абсолютно не заинтересованы в развитии данной территории. И держатся за свои магазины, склады, офисы мертвой хваткой.

Здесь почти все надо начинать с нуля. Первым делом на такой территории делается рекультивация почвы. Заменяется весь верхний слой, причем не только там, где располагался какой-нибудь химический или нефтеперерабатывающий завод, — на какой-нибудь бывшей ткацкой фабрике почвы тоже бывают прилично загрязнены. Процедура эта не из дешевых: на рекультивацию почв уходит до 7 млн долларов.

Куча сложностей, как правило, возникает на этапе согласования проекта с транспортными и инженерными структурами: часто под будущим жилым районом проходит линия метро, располагаются крупные водоводы, теплосети и т.д.

Наконец, встает вопрос оплаты за использование земли: этот взнос порой составляет порядка 20% от инвестиционного бюджета. Получается, ты еще ничего не построил, а уже нужно внести в бюджет пятую часть от стоимости всего строительства.

В общем, застройщик, взявшийся за реновацию такого участка, должен быть готов к решению нестандартных задач и к борьбе с предубеждениями по отношению к промышленным зонам. Но, несмотря на эти сложности, девелоперы всё охотнее берутся за подобные проекты, так как промзоны – территории с большим потенциалом, которые способны превратиться в престижные, комфортные жилые кварталы.

В настоящее время с функциональной точки зрения реализуются три принципиально разных направления преобразования промышленных территорий [4]:

- сохранение промышленной функции;*
- частичная рефункционализация;*
- полная рефункционализация.*

Для определения метода реновации надо определить последовательность работ на разных уровнях[5]:

Во-первых, делается планирование территории вокруг промышленных зон. Анализируется городская транспортная инфраструктура вокруг предполагаемой застройки, определяется количество жителей района и объекты социального обслуживания.

Во-вторых, идет согласование с Генеральным планом. Определяется набор необходимых мер для преобразования данной территории в соответствии с целями развития всего города.

В-третьих, подбирается метод реновации промышленной зоны.

Таким образом, для эффективной реновации промышленных зон в городе, необходимо произвести глубокий анализ данной зоны, существующих объектов и прилегающих территорий.

Использованные источники:

1. Статья «Словарный запас: редевелопмент» [Электронный ресурс]. URL: <https://strelkamag.com/ru/article/vocabulary-redevelopment> (дата обращения: 21.03.2019).
2. Андреев М. Редевелопмент промышленных территорий и объектов. [Электронный ресурс] http://arch-grafika.ru/publ/bez_kategorij/bez_kategorij/renovacija_promyshlennykh_territorij_i_obektov/12-1-0-69/
3. Цитман Т.О., Богатырева А.В. Редевелопмент промышленной территории в структуре городской среды // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский инженерно-строительный институт. Астрахань: ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2015. №4 (14). С.29-35.
4. Дрожжин Р. А. Редевелопмент промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С.84-86.
5. Старкова Н. В., Грин И. Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий / Хабаровск, Россия / С.233-234.