

ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ РЕНОВАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ОБОСНОВАНИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ БЫВШИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН

Дубровина М.В.

*Дубровина Марина Вадимовна – бакалавр строительных наук,
кафедра градостроительства и проектирования зданий,
Московский государственный строительный университет, г. Москва*

Аннотация: на протяжении уже достаточно длительного времени в мире прослеживается тенденция к деиндустриализации городских территорий. Это связано с постепенным изменением технологий в различных сферах производства, а также со стремлением повысить качество жизни населения городов. Бывшие производственные зоны занимают значительный процент наиболее инвестиционно-привлекательных территорий города. Эти зоны являются градостроительным потенциалом, резервом земельного фонда. В статье предлагается рассмотреть несколько основных методов реорганизации бывших промышленных территорий, главной целью которых является устойчивое развитие города.

Ключевые слова: градостроительство, реновация, промышленные зоны, устойчивое развитие.

Главной целью градостроительного освоения территорий является обеспечение условий устойчивого развития поселений и формирование благоприятной среды жизнедеятельности для настоящего и будущих поколений жителей [1, 2]. Переориентация экономического развития городов отмечена тенденцией вывода индустриальных производств за границы города, что определило необходимость определения новых направлений использования этих территорий.

Главной целью реорганизации или реновации является изменение функционального назначения территории для повышения экономической, экологической и социальной эффективности режима использования.

Промзоны давно существуют в структурах городов и располагаются в большинстве случаев в центре. т.к. изначально производство и промышленность были основными градообразующими факторами. Только в Москве промзоны занимают порядка 18,8 га, что составляет более 17% территории города в старых границах. В настоящее время центральные города имеют тенденцию постиндустриального развития, и этот процесс напрямую связан с необходимостью реорганизации пассивных и устаревших промышленных зон, которые в первую очередь занимают инвестиционно привлекательные и перспективные городские территории.

Проекты реновации промзон набирают всё большую актуальность. Это сложный и многогранный процесс, он сложен как в социально-экономическом, так и в административном аспекте. Зачастую огромные территории имеют несколько собственников, планы которых могут различаться, поэтому основная правительственная задача – заинтересовать владельцев и создать благоприятные инвестиционные условия.

Существует несколько вариантов развития и преобразования бывших промышленных территорий, в зависимости от многих факторов. Предлагаю рассмотреть основные из них.

Преобразование в общественно-деловую и торговую зону.

Основная суть метода – полная или частичная реорганизация неэффективных территорий и включающих в неё объектов. Удобное расположение около магистралей общегородского значения, расположение вблизи остановок общественного транспорта, возможность привлечения большого количества людей создают привлекательность для инвесторов и девелоперов. Хорошим вариантом организации общественного пространства в здании бывшего цеха будет создание музеев или концертного зала с благоустройством прилегающей территории. Примером такого преобразования может послужить опыт из зарубежной практики, а именно преобразование Газгольдеров в Вене. Газгольдеры были построены в Вене между 1896 и 1899 годами. Изначально эти громоздкие здания служили резервуарами для газа, но в 1970 они стали не востребованы и всё техническое оборудование было удалено. Осталась кирпичная оболочка и 90000 кубометров внутреннего пространства, охраняемые как памятники архитектуры. В 1995 году было принято решение о преобразовании функции существующих газгольдеров в жилье и торгово-деловые помещения.

Преобразование в жилую застройку.

Промышленные предприятия разделяются на классы по степени опасности. Если территория бывшей промышленной зоны была санирована, отвечает санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к жилым зонам, а бывшее производство не относилось к высокой степени опасности, возможна реновация под жилье. Этот вид реновации наиболее популярен, т.к. обычно такие территории имеют очень выгодное расположение и весьма перспективны для покупки недвижимости. Можно привести множество удачных примеров такой реновации, из них проект планировки территории промзоны

«Нагатинский затон», территория завода «ЗИЛ», территория промзоны «Тушинского аэродрома». Такое направление развития территорий приведет к увеличению плотности населения, что создаст дополнительную нагрузку на транспортную и инженерную инфраструктуры. Концентрация населения вызовет дополнительную рекреационную нагрузку на природные территории города, что негативно отразится на устойчивости природного каркаса [3].

Преобразование в зону зеленых насаждений.

Природный каркас города играет определяющую роль в создании здоровой и полноценной среды обитания. В крупнейших городах рекреационная нагрузка постоянно увеличивается, а в результате разрастания городов природные территории дробятся и подвергаются все большему антропогенному воздействию, что неизбежно приводит к их деградации. Поэтому рекреационное использование бывших производственных зон служит хорошим потенциалом, направленным на оздоровление городской среды.

Этот аспект имеет и экономическое значение, так как реновация территорий промышленных предприятий, представленных техногенными грунтами с высоким классом опасности, требует существенных затрат на санацию для того, чтобы эта территория отвечала санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к жилым территориям [4, 5]. Возникает необходимость экологического обследования, исходя из результатов которого можно выбрать направление проектного развития. Вряд ли людей заинтересует покупка жилья на территории бывшего химического или радиоактивного завода, поэтому создание зеленой рекреационной зоны будет наиболее эффективным и целесообразным.

Выводы

Определение направления нового использования территорий бывших производственных зон требует комплексного градостроительного обоснования. При этом экологический аспект, направленный на сохранение и поддержание экологического каркаса города, должны иметь приоритетное значение в соответствии с парадигмой устойчивого развития, что требует ответственного взаимодействия органов городской администрации, федеральных служб, инвесторов, финансовых структур.

Список литературы

1. *Sherbina E.V., Danilina N.V., Vlasov D.N.* City planning issues for sustainable development // International Journal of Applied Engineering Research, 2015. Т. 10. № 22. С. 43131-43138.
2. *Щербина Е.В., Данилина Н.В.* Градостроительные аспекты проектирования устойчивой городской среды // Вестник иркутского государственного технического университета, 2014. № 11. С. 183-186.
3. *Слепнев М.А., Щербина Е.В.* Методические подходы к подготовке документации по планировке особо охраняемых природных территорий // Экология урбанизированных территорий, 2015. № 3. С. 68-73.
4. *Щербина Е.В., Аверин И.В., Васильчик Е.И.* Особенности размещения объектов недвижимости на площадях занятых техногенными грунтами после сноса старых зданий // Вестник МГСУ, 2011. № 1-2. С. 136-140.
5. *Теличенко В.И., Потапов А.Д., Щербина Е.В.* Надежное и эффективное строительство на техногенно-загрязненных территориях // Промышленное и гражданское строительство, 1997. № 8. С. 21.