

творческий потенциал: если современное дополнение будет удачным, оно займет свое место в истории и дополнит образ памятника, если нет – его всегда можно переделать.

Литература

1. Супрон, Я. Историк: «Старый замок в Гродно разрушают, чтобы построить псевдоисторический муляж» / Я. Супрон. – Режим доступа: <https://m.nn.by/ru/articles/209759/>. – Дата доступа: 28.11.2016.

2. Михайловский, Э. В. Реставрация памятников архитектуры (развитие теоретических концепций) / Э. В. Михайловский. – М. : Изд-во литературы по строительству, 1971. – 189 с.

УДК 72.025.5

И. Г. Малков,
доктор архитектуры, профессор,
Белорусский государственный университет транспорта
И. В. Руденкова,
магистр архитектуры, старший преподаватель,
Белорусский государственный университет транспорта

ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА АРХИТЕКТУРНОГО ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ ЗДАНИЙ FEATURES OF THE PROCESS OF ARCHITECTURAL CONVERSION OF BUILDINGS

Аннотация: В данной статье авторами рассмотрены понятия «Архитектурное перепрофилирование зданий» и «Редевелопмент», выявлена актуальность проблемы. Рассмотрены основные причины появления и необходимости проведения данного процесса, а также процедура изменения функции строительных объектов, приведены примеры существующего зарубежного и отечественного опыта перепрофилирования общественных и промышленных зданий в жилые.

Abstract: In this article, the authors considered the concepts of architectural re-profiling of buildings and redevelopment, identified the urgency of the problem. The main reasons for the emergence and necessity of re-profiling process, as well as the procedure for changing the function of buildings, were reviewed. The paper provides examples of the existing foreign and domestic experience of converting public and industrial buildings into residential ones.

Ключевые слова: девелопмент, нежилые объекты, архитектурное перепрофилирование зданий, редевелопмент.

Key words: development, non-residential properties, architectural re-profiling of buildings, redevelopment.

Современный уровень социально-экономического развития диктует возрастающую с каждым годом значимость и актуальность процесса архитектурного перепрофилирования зданий. В любом городе можно встретить общественное или промышленное здание, «жизненная» функция которого давно отработала свой срок – это бывшие детские сады, школы, заводы, фабрики, элеваторы, электростанции и др. Расположены такие здания в пределах жилой застройки, зачастую даже в центральной части города, обладая хорошим состоянием, кроме того, имеют интересную архитектуру и занимают территорию дорогостоящих земельных участков. Поэтому мировая практика в вопросе заброшенных зданий склоняется к их сохранению и перепрофилированию в объекты с новым функциональным насыщением. В Беларуси замечено множество объектов, требующих преобразования, так как в текущем состоянии они остались в тени рынка: инвесторы не проявляют к ним никакого интереса. Кроме того, выявлена нехватка жилья, в т. ч. и арендного. Одним из лучших вариантов для получения финансовой выгоды и решения вышеперечисленных проблем станет перепрофилирование зданий.

Понятие архитектурного перепрофилирования. Перепрофилированием строительного объекта называют изменение его целевого назначения с применением методов реконструкции или без них, приспособление зданий либо помещений под вид деятельности, отличающийся от его проектно-сметной и кадастровой документации.

В процессе исследования авторами были обнаружены социальные предпосылки, которые приводят к изменению изначальной функциональной нагрузки устаревших объектов. Их можно объяснить техническим прогрессом, устареванием технологий, историческими событиями, политическими или экономическими изменениями, а также множеством факторов, происходящих в жизни современного общества в целом. Ориентированные на них объекты и территории становятся неэффективными или невостребованными. Высокая экономическая эффективность определяется более низкой величиной капитальных вложений в перепрофилирование зданий, чем в новое строительство. В данном случае предполагается частичное переустройство сооружения.

С понятием архитектурного перепрофилирования тесно связано понятие редевелопмента, которое появилось в середине XX века, в период переустройства европейских промышленных зданий. Тогда появились различные компании, которые повсеместно скупали территории устаревших предприятий и перестраивали их под жильё, музеи, рестораны, парки. С экономической точки зрения этот процесс был очень выгоден. В Википедии редевелопмент трактуется следующим образом: это один из наиболее эффективных способов перепрофилирования (переназначения) невостребованных в существующем состоянии объектов недвижимости или нерационально используемых территорий [1]. Девелопмент – это развитие участка земли, создание нового продукта недвижимости. Приставка «ре-» говорит о повторном освоении участка и создании на нем нового продукта недвижимости. Редевелопмент позволяет использовать видимые преимущества, которые в современном городе создает повышение плотности городской среды. В плотно застроенных городах редевелопмент может оказаться вообще единственным возможным способом что-то предпринять в данном направлении.

Редевелопмент выгоден и бизнесу, и городским властям – поддерживается не только историческое и архитектурное наследие, тем самым помогая продвигаться по современному пути развития инфраструктуры, но и экономится городской бюджет.

Порядок архитектурного перепрофилирования. В 90-е годы XX века смена функциональности профиля здания проводилась в обход действующего законодательства. Теперь в современном правовом обществе данный процесс стал более контролируемым и приобрел законный характер. Для этого необходимо получить разрешения различных государственных инстанций, которые проверяют объект на предмет возможности использования его в определенных целях.

Процесс перепрофилирования является сложным процессом и предусматривает проведение конкретных операций, регламентируемых законодательством: получение технического заключения, разработка проектной документации и технологической части проекта, а также соответствующие согласования в целом ряде инстанций (министерство чрезвычайных ситуаций, центр гигиены и эпидемиологии и другие органы). Например, при осуществлении вышеуказанной процедуры нередко возникают вопросы с органами государственного пожарного надзора в части выполнения требований по пожарной безопасности. Даже при условии идеального состояния всей документации есть риск отказа. Этот факт тормозит выполнение процедуры, что зачастую влечет большие материальные потери в связи с несвоевременным вводом объекта в эксплуатацию. Поэтому при выборе проектировщиков, стоит отдавать предпочтение компаниям, которые готовы сопровождать весь процесс получения согласований, при необходимости вносить изменения в проект. После получения разрешений можно приступать к выполнению строительных работ. По их завершению необходимо внести изменения в базу Бюро технической инвентаризации.

Перепрофилирование зданий и сооружений занимает много времени. На определенных этапах может возникнуть необходимость в дополнительных расходах. На первоначальном

этапе оценить такую вероятность очень сложно. За это время вполне возможно появление изменений в нормативной базе и законодательстве. Поэтому есть большая вероятность, что документацию снова придется приводить в соответствие с их требованиями. Оптимальным вариантом для заказа технического заключения и проекта является заказ всей документации в компаниях с большим опытом работы [2].

Перепрофилирование нежилых объектов в жилые. По назначению нежилые объекты классифицируются следующим образом: 1) офисные, медицинские, образовательные; 2) торговые, производственные, складские; 3) коммунально-бытовые, объекты общепита; 4) спортивные, свободного назначения [3].

Процесс перепрофилирования здания с нежилой функцией в жилое определяется следующими критериями:

- 1 – обследование технического состояния (полуразрушенное состояние, выявление дефектов, препятствующих эксплуатации);
- 2 – изучение местоположения (отсутствие необходимой социальной инфраструктуры);
- 3 – соответствие конфигурации здания (соответствие высоты потолков, размеров проемов требованиям, предъявляемым к жилью);
- 4 – обследование инженерных коммуникаций и возможность их подведения.

Необходимо обязательно учитывать все вышеперечисленные критерии. В противном случае процесс перепрофилирования в данном направлении не представляется возможным.

Зарубежный опыт архитектурного перепрофилирования. Ярким примером современного реновации служит перепрофилирование бывшей кондитерской фабрики «Красный Октябрь» в Москве, которую превратили в богемный центр с ресторанами, выставочными залами и офисами крупных компаний (рис. 1). Вторым интересным примером перепрофилирования, на взгляд авторов, является здание Отеля The Silo в бывшем здании зернохранилища в Кейптауне (рис. 2).



Рис. 1. Здание бывшей кондитерской фабрики «Красный Октябрь» в Москве, Россия



Рис. 2. Перепрофилированное здание зернохранилища в Кейптауне, Южная Африка

На нижних этажах на месте цилиндрических бункеров для хранения появилось помещение музея современного искусства в форме большого атриума. На верхних шести этажах в части зернового элеватора здания разместился превосходный отель. В экстерьере здания появились ряды сплошного остекления, благодаря чему из окон номеров открывается потрясающий вид на местные достопримечательности. В ночное время строение превращается в светящийся маяк [4].

За последние годы в Европе наблюдается снижение объемов сектора розничной торговли. К примеру, Великобритания имеет самую развитую инфраструктуру электронной коммерции в Европе. В 2018 году e-commerce составил 18 % от всех розничных продаж. К этому добавились постоянно высокие издержки и сокращение числа посетителей, влияние мировой пандемии COVID-19, которая привела к закрытию большинства магазинов во многих странах. Согласно проведенным исследованиям, розничный сектор этой страны перегружен на 40 %. В области жилой инфраструктуры предложение превышает имеющийся спрос у населения.

Становится очевидным, что в дальнейшем инвестиционные возможности в Великобритании будут связаны с покупкой коммерческих объектов по сниженным ценам и их перепрофилированием в жилье. В 2020 году правительство приняло решение внести изменения в законодательную базу в области недвижимости по упрощению процесса перепрофилирования. Предлагаемая реформа сможет ускорить осуществление проектов и повысит их ожидаемую норму прибыли. Главная ее цель – облегчить покупателям коммерческих объектов их приобретение и скорейшее изменение целевого назначения.

Отечественный опыт архитектурного перепрофилирования. Как и во всем мире, в белорусских городах также назрела необходимость перепрофилирования пришедших в негодность строительных объектов. Самым известным примером в Беларуси является масштабный проект застройки двух кварталов в центральной части столицы. В марте 2019 года прошло его обсуждение. Согласно проекту, разработанному компанией «А-100 Девелопмент», на месте бывшего троллейбусного депо появится современный жилой комплекс, а территорию завода «Горизонт» в границах пр. Машерова – ул. Куйбышева – ул. Киселева – ул. Чичерина преобразуют в общественную и жилую застройку с офисами и квартирами в стиле лофт. Площадку застройщик купил с аукциона еще осенью 2017 года. И лишь в 2021 году проект вышел на стадию осуществления. Из переписки с представителем компании «А-100 Девелопмент» через социальные сети авторам статьи стало известно, что начали проводиться подготовительные работы по прокладке сетей глубокого заложения, устройству фундаментов, цокольной части домов и паркинга.

В первую очередь реализации проекта (до 2025 года) предусмотрена застройка квартала № 2 – территории бывшего депо. Со слов проектировщика, в течение 6 лет данную площадку застроят жильем с объектами общественного назначения и комфортными «зелеными» дворами. В границах появится детский сад и подземные паркинги. Сразу за жильем начнется реализация квартала № 1 (до 2030 года), где запланирована общественная застройка с жилыми элементами (рис. 3).



Рис. 3. Перепрофилирование комплекса зданий на территории завода «Горизонт» (квартал 1) и бывшего троллейбусного депо (квартал 2) в Минске, Беларусь

На участке откроются развлекательные и культурно-образовательные центры, административные здания, кафе и рестораны. Вместо заводских построек появится торговый комплекс с подземным паркингом [5].

Генеральный директор ГПО «Минскстрой» Ф. Римашевский назвал следующие преимущества перепрофилирования промышленных помещений: привлечение инвестиций, загрузку строительных организаций, отсутствие затрат, связанных со сносом зданий, относительно невысокую себестоимость, изолирование внутренней территории для комфортного проживания. По предварительным расчетам себестоимость со всеми затратами составит 600 долларов в эквиваленте за 1 м².

Численность населения в результате реконструкции территории возрастет с 0,8 тыс. человек до 3,14 тыс., а плотность составит 273 чел/га вместо 211 чел/га. За счет уменьшения производственной зоны с 60,2 % до 2,1 % площадь жилых зон увеличится с 12,3 % до 41,5 % и общественных – с 4,2 % до 32,2 % [6].

Изучая данную проблему в Беларуси, авторы выявили тенденцию внедрения жилой функции в бывших и не востребуемых по различным причинам зданиях учреждений образования. Так, в агрогородке Городище Шкловского района Могилевской области в 2020 году половина детского сада была перепрофилирована под коммерческое жилье. Общая площадь данного объекта рассчитана на большую численность учащихся, что не соответствует его размещению в малом населенном пункте (поселке), поэтому долгое время значительная часть здания просто не использовалась. После ремонта и появления нового функционала здания получился своеобразный жилой комплекс.

В городе Свислочь Гродненской области районные власти выдвинули интересное предложение перепрофилировать здание бывшей школы под физкультурно-оздоровительный центр. В здании появятся тренажерный и игровые залы, помещения для активного отдыха, центр детского творчества. Кроме того, на базе бывшего интерната школы планируется обустроить арендные квартиры для молодых специалистов. Расположение объекта в центральной части города придает проекту особую значимость.

Необходимость в проведении перепрофилирования зачастую возникает, когда речь идет о долгостроях. Таким примером может служить заброшенное здание, расположенное на территории областной больницы по улице Братьев Лизюковых в Гомеле. По документам, долгострой начали возводить в 1988 году. Строительство было приостановлено из-за отсутствия инвестиций, и данный объект начал приходить в запустение. В 2010 году у руководства города появилась идея перепрофилировать долгострой в общежитие для медицинских работников. К сожалению, для дальнейшей реализации проекта не нашлось нужного инвестора. В 2013 году по заключениям экспертов конструкции здания были признаны непригодными для эксплуатации. Зачастую подобные строительные объекты представляют большую опасность для жизни. По этим причинам небезопасное строение ожидает лишь снос. Этот негативный пример свидетельствует о своевременности принятия решений. Нашлись бы инвесторы, можно было бы сохранить данный строительный объект.

На современном этапе развития строительной отрасли проекты перепрофилирования являются актуальными, как для крупных, так и более мелких городов, где остается все меньше свободных земельных участков под строительство новых зданий, а вот заброшенных или нерентабельных промышленных и общественных территорий, функцию которых необходимо заменять, большое количество. Существующий опыт архитектурного перепрофилирования объектов позволяет привлекать инвестиции, загружать строительные организации, избегать затрат на снос зданий, в отличие от нового строительства создавать за менее высокую себестоимость более комфортные условия для проживания. Данный процесс открывает широкие перспективы для нового направления развития строительной отрасли и создания удобной, привлекательной городской среды.

Литература:

1. *Википедия. Редевелопмент [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1611640>. – Дата доступа : 18.09.2020.*
2. *Перепрофилирование зданий: порядок действий [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://btires.ru/novosti-stati/pereprofilirovanie-zdaniy-poryadok-deystviy>. – Дата доступа : 15.09.2020.*
3. *Перепрофилирование нежилого помещения [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://expertstroy.com/articles/pereprofilirovanie-nezhilogo-pomeshcheniya>. – Дата доступа : 17.09.2020.*
4. *Топ-10 впечатляющих примеров редевелопмента зданий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.architime.ru/specarch/top_10_redevelopment/reconstruction.htm. – Дата доступа : 18.03.2021.*

5. «Это провальный проект». В Минске презентовали застройку территории у завода «Горизонт» и бывшего троллейбусного депо № 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://realt.by/news/article/24357/#comments>. – Дата доступа : 20.02.2021.

6. Стало известно, что будет на месте завода «Горизонт» и троллейбусного депо в центре Минска [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://yandex.by/turbo/minsknews.by/s/stalo-izvestno-cto-budet-na-meste-zavoda-gorizont-i-trolleybusnogo-depo-v-centre-minska/>. – Дата доступа : 20.02.2021.

УДК 72.01 /03

Х. Г. Надырова,
доктор архитектуры, доцент,
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

**СРЕДНЕВЕКОВОЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ НАСЛЕДИЕ
КАК ПРОЯВЛЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ ТАТАРСТАНА
MEDIEVAL ARCHITECTURAL AND URBAN HERITAGE AS A MANIFESTATION OF
THE REGIONAL IDENTITY OF TATARSTAN**

Аннотация: В статье рассматривается проблема выявления региональной идентичности Татарстана. Средневековое архитектурно-градостроительное наследие служит одним из идентификаторов идентичности региона. Выявление и сохранение этого наследия, изучение его исторической специфики будет способствовать устойчивому развитию Татарстана в будущем. Результат: выявлены наиболее важные историко-архитектурные и историко-градостроительные идентификаторы средневековой архитектурно-градостроительной среды региона, как основа региональной идентичности Татарстана.

Abstract: The article deals with the problem of identifying the regional identity of Tatarstan. The medieval architectural and urban planning heritage serves as one of the identifiers of the region's identity. The identification and preservation of this heritage, the study of its historical specifics will contribute to the sustainable development of Tatarstan in the future. Result: the most important historical-architectural and historical-urban planning identifiers of the medieval architectural-urban planning environment of the region, as the basis of the regional identity of Tatarstan, are detected.

Ключевые слова: идентичность, регион, наследие, средневековье, идентификационный код
Key words: identity, region, heritage, middle ages, identification code.

Актуальность исследования региональной идентичности определяется не только проблемой усиления глобализации в России, но и проблемой формирования имиджа и сохранения самобытности ее регионов в различных сферах: природной, социально-экономической, промышленной, культурологической, архитектурно-градостроительной, демографической, национальной и т. д. Сохранение идентичности исторической архитектурно-градостроительной среды региона на всех уровнях (региональном, городском, квартальном, объектном) является одним из условий устойчивого развития Татарстана в настоящем и будущем.

Теоретические и практические аспекты идентичности в архитектуре и градостроительстве исследовались в трудах А. Г. Большакова, Т. В. Вавилонской, А. Л. Гельфонд, Н. М. Глебовой, И. Е. Дружининой, М. Кламер, Н. А. Косенковой, М. Г. Мееровича, Р. Б. Сапожниковой, А. А. Серовой, А. А. Скалкина, Л. П. Холодовой и др.

Идентичность характеризует историческую архитектурно-градостроительную среду региона как материальное и образно-смысловое пространство, развивающееся во времени, хранящее региональные традиции и обладающее сходством и различиями с подобной средой других регионов. В архитектурно-градостроительной среде региона можно выделить прежние и новые знаковые градостроительные и архитектурные объекты. Региональная идентичность выявляется такими идентификаторами, как: природно-ландшафтный, градостроительный,