

УДК 711.511

СОЦИАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕНОВАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Рачкевич Т. Е.

старший преподаватель кафедры «Архитектура производственных объектов
и архитектурные конструкции», БНТУ

В статье изложены социально-функциональные требования, которые необходимо учитывать при реновации производственных территорий крупных городов.

Введение. Современные мировые тенденции развития крупных городов направлены на вынос промышленных предприятий за пределы центра или даже города. Целесообразность реновации производственных территорий, размещение на них новых, актуальных функций, необходимых городу или окружающим районам, обуславливается экономическими, социальными, культурными, психологическими и эстетическими требованиями к городской среде.

Основная часть. Производственные территории являются потенциальными для формирования общественных зон, улучшения качества городской территории и транспортного обслуживания. Этот потенциал можно реализовать посредством повторного использования (реабилитации и реновации) промышленных территорий. Местоположение таких территорий определяет их инвестиционную привлекательность. Суть любой реабилитации заключается в максимально эффективном использовании возможностей территории, обеспечении ее устойчивого развития, повышении конкурентоспособности и развитии социально-экономического потенциала. В данном контексте реновация рассматривается как адаптация существующего объекта за счет изменения функционального назначения здания, сооружения, комплекса для дальнейшего использования. Важными условиями реализации проектов реновации промышленных предприятий являются: политика сдерживания экстенсивного разрастания городских территорий и определенная нехватка свободных мест в

городах для точечного строительства.

Промышленные предприятия – это совершенно особые территории внутри территории городского центра. Это своего рода города в городе со своей собственной планировочной структурой, мало связанной с прилегающей территорией, своим отличным от окружения масштабом. Они являются частью города, и в тоже время, существуют автономно. Функциональные и социальные связи территорий предприятий с окружающей застройкой практически отсутствуют, за исключением некоторого числа работающих из местных жителей. В большинстве своем все старые предприятия являются источником всевозможных загрязнений – от шума до ядовитых отходов. Сокращение мощностей многих промышленных предприятий, а порой, и их закрытие привели к появлению депрессивных общественных пространств, запущенных территорий в центральной и срединной частях города, возникновению разорванной планировочной и функциональной целостности городской структуры.

Тенденция реновации старых производственных территорий, зародилась в 1950–60 гг. двадцатого столетия в Японии, Европе и Америке. Это привело к появлению ряда успешных проектов, когда промышленные зоны индустриальных городов, занимающие центральные территории в городе, вновь обретали свою притягательность и привлекательность. Из зарубежной практики заслуживают внимания следующие примеры: Шеффилдский Квартал культурных индустрий, созданный на месте крупного промышленного комплекса в г. Шеффилд (Великобритания), район Доклэнд (Лондон), который возник на месте бывших

грузовых доков и стал новым деловым районом с жилыми кварталами и развитой социальной инфраструктурой (рис. 1), район Коп Ван Зюйд в Роттердаме, где на месте промышленного объекта (рис. 2) возник крупный многофункциональный центр (рис. 3) и т.д..



Рис. 1. Район Доклэнд, Лондон



Рис. 2. Коп ван Зюйд до реновации, Роттердам



Рис. 3. Справа от магистрали Коп ван Зюйд, на переднем плане – остров Ноордерэйланд, Роттердам

Один из наиболее известных примеров реновации в Восточной Европе – бывшая мануфактурная фабрика, расположенная в г. Лодзь (Польша). После проведенной реновации мануфактура стала крупнейшим торгово-развлекательным центром (рис. 4) не только в Польше, но и во всей восточной Европе, став главной культурной достопримечательностью небольшого города. Благодаря проведенной реновации бывшего промышленного комплекса, город Лодзь стал популярным туристическим комплексом Польши.



Рис. 4. Район Мануфактура в г. Лодзь (Польша)

В последнее десятилетие и Россия, переживающая период деиндустриализации крупных городов, столкнулась с той же проблемой перепрофилирования промышленных зон и объектов. К успешным проектам реновации производственных территорий можно отнести московский Дизайн-завод «Флакон», ставший популярным творческим и культурным центром города, проект развития фабрики «Красный Октябрь» (рис. 5), реновация сталелитейного завода в г. Балашиха и др.



Рис. 5. Реновация фабрики «Красный Октябрь», Москва

Реновация производственных территорий, дислокация и перепрофилирование промышленных предприятий – сложный многоэтапный процесс, требующий отработанной системы взаимодействия органов городской администрации, федеральных служб, предприятий, инвесторов, финансовых структур. Город должен решить сложную задачу, чтобы найти способ использовать избытки промышленных территорий для размещения нового бизнеса без освоения новых территорий. Одна из проблем – интеграция, включение «потерянных» промышленных территорий в городскую среду. Архитектор является в этой цепочке лишь одним звеном, но то, как он запроектирует, что будет заложено в функциональный состав данной территории, в значительной степени повлияет на приток инвестиций, а, следовательно, и на успешную реализацию проекта.

Когда мы имеем дело со сложившейся территорией, неизбежны вопросы: что на ней достойно сохранения и почему, что является памятником архитектуры, а что его контекстом. Многие промышленные здания, не являясь памятниками, обладают несомненными архитектурными достоинствами и пригодны для размещения в них новых функций (офисов, объектов торговли, культурных и развлекательных учреждений, специфического жилья). Поэтому при реновации промышленных территорий необходимо максимальное сохранение промышленных зданий, которые берегут «память места» и привнесут разнообразие в застройку.

Местоположение производственных территорий в структуре города, близость и высокая плотность объектов социальной инфраструктуры, ресурсы инженерно-технической инфраструктуры, развитость транспорта определяют инвестиционную привлекательность производственных территорий. «Если рассматривать в процентном отношении все параметры объекта, то можно сказать, что инвестиционной привлекательности объектов отводится 60% значимости» – утвер-

ждает руководитель департамента коммерческой недвижимости компании Blakwood. С другой стороны, следует отметить, что потенциальных инвесторов также волнует и функциональное назначение территории. Проекты реновации промышленных территорий, в большинстве случаев, предполагают строительство только производственных или общественно-деловых объектов, тогда как инвесторов, несущих серьезные затраты на вывод действующих предприятий, интересует быстрый возврат инвестиций, который могут обеспечить только жилые проекты. В России принято постановление о том, что при реновации производственных территорий доля недвижимости под жилье должна составлять около 40% от всей недвижимости, размещаемой на территории. Это продиктовано не только интересами инвесторов – деньги, вложенные в строительство жилья – самые «быстровозвратные» деньги, но и социальными интересами. Жилая застройка, размещаемая среди объектов обслуживания, развлечений, офисных центров, обеспечивает социальный контроль над территорией в вечернее время, что делает среду более безопасной. Это не противоречит современным тенденциям формирования интегрированной городской среды.

Показательным негативным примером с этой позиции является район Марноути (Токио), где при реновации территории разместили большой деловой центр (рис. 6). Отсутствие жилья на значительной территории, как следствие – отсутствие людей по вечерам, привело к увеличению преступности в этом районе, район приобрел плохой имидж.



Рис. 6. Район Марноути, Токио

Сегодня проблема реновации производственных территорий стала остро и для Минска, в котором 17% территории

занято промышленной застройкой. При этом 52,7% всех промышленных площадок размещается в срединном и центральном планировочных поясах города.

При реновации производственных территорий, расположенных в центральной зоне города, необходимо учитывать размеры центральных кварталов и частоту уличной сети. Линейные размеры функционально-планировочных элементов территории реновации зависят от размещаемой функции и ее насыщенности. Вдоль пешеходных улиц их размеры должны быть от 70 м до 120 м, тем самым, обеспечивая проницаемость территории и психологический комфорт потребителей среды. При этом плотность застройки не должна превышать 25 тыс. м² на 1 га (нормативы Российской Федерации).

При возможности на проектируемой территории необходимо размещать предприятия, не требующие значительных санитарных зон – IV-V класса вредности - (до половины от размещаемой недвижимости), чтобы сохранять «дневное» население на территории. Если при реновации производственной территории на участке запроектировано предприятие, то ограждающими элементами его территории должны быть стены корпусов этого предприятия, формируя при этом полузамкнутый грузовой двор. Размеры площадок этих предприятий могут колебаться в пределах 3 – 25 гектаров, в зависимости от того, в какой планировочной зоне находится территория реновации. «Непроницаемый» фронт территории промышленного объекта вдоль улицы не должен превышать 250 метров и соответствовать размеру кварталов прилегающих территорий.

Городская политика преобразования промышленных территорий станет эффективной при реализации следующих положений:

- при реконструкции и модернизации промышленные территории должны интегрироваться в городскую среду в соот-

ветствии с архитектурной и планировочной организацией городских кварталов;

- планировка промышленных территорий, технологии, применяемые на производстве, и архитектурный облик должны стать дружественными городу;

- необходимость стимулирования сохранения и размещения в городе производств с отсутствием отрицательного воздействия на окружающую среду.

Необходимо последовательное замещение изживших функций застроенных производственных территорий технопарками, научно-инновационными центрами, бизнес парками, что позволит эффективнее использовать земли под производственными объектами.

Заключение. При реновации производственных территорий городов важно учитывать социально-функциональные аспекты формирования новых городских элементов.

Литература:

1. Провести исследования и обосновать основные направления совершенствования пространственно-планировочной организации производственных территорий г. Минска: отчет о ХД № 2390/146 /БНТУ/; рук. темы Е.Б.Морозова. – М., 2014. – 66 с.

2. Демидова, Е.В. Понятие и опыт трансформации промышленных пространств в Российских и зарубежных городах [Электронный ресурс] / Е.В. Демидова. – URL: <http://mmj.ru/index.php?id=45&article=999>

3. Нефедов, В.А. Ландшафтный дизайн и устойчивость среды / В.А. Нефедов. – СПб., 2002.

4. Lubke, I. Проекты реконструкции городских кварталов на примере проектов “KorvanZuid” в Роттердаме и “Unterneustadt” в Касселе [Электронный ресурс] / IngridLubke // Архитектура и энтропия. – URL: <http://cih.ru/k4.html>

5. Андреев, М. Реновация промышленных территорий и объектов [Электронный ресурс] / М. Андреев //Архитектурна графика. – URL: http://arch-grafika.ru/publ//renovacija_promyshlennykh_territorij_i_obektov/12-1-0-69

6. Редевелоперские проекты [Электронный ресурс] – URL: <http://redeveloper.ru>

SOCIAL AND FUNCTIONAL ASPECTS FOR RENOVATION OF INDUSTRIAL AREAS.

Ratchkevitch T.

Belorussian national technical university

The article describes: On the basis of analysis of

УДК 71.01 (476)

“НОВЫ” І “СТАРЫ” ГОРАД У БЕЛАРУСКАЙ АРХІТЭКТУРЫ: АДКАЗ НА ВЫКЛІКІ ЧАСУ

Сергачоў С. А.

доктар архітэктуры, загадчык кафедры “Архітэктура жылых і грамадскіх будынкаў, БНТУ

У артыкуле асвятляецца вопыт перабудовы ў XV–XVII ст. беларускіх гарадоў пад уздзеяннем эканамічных пераўтварэнняў – атрыманне сродкамі архі-тэктурнай дзейнасці асяроддзя, больш адпавяда-ючага патрэбам грамадства.

Уводзіны. Сучаснае грамадства сутыкнулася з праблемай хуткага развіцця дзела-вых адносін, з неабходнасцю стварэння асяроддзя, у якім найменшая дыстанцыя паміж патэнцыяльным і рэальным станам, асабліва ў крэдытна-фінансавых і гандлёвых сферах, біржавай дзейнасці. Тут страты часу павінна зводзіць да мінімуму. Але статыч-ная тыпалогія архітэктурных аб’ектаў не адпавядае дынамізму сучасных дзелавых адносін. Змены ў архітэктурнай тыпалогіі адстаюць ад патрэб, а эвалюцыя эканамічных і фінансавых адносін успрымаецца як адна з асноў камунікатыўнасці і дыялога культур.

Асноўная частка. Амаль усе вялікія гара-ды вырашалі гэтую праблему не проста будаўніцтвам новых офісных і адміністр-ацыйных будынкаў. Больш прадуктыўны адказ на выклікі часу атрымаўся, калі пошук сродкаў архітэктуры засяродзіўся на прасторы, а не на аб’ёмах канкрэтных збу-даванняў. Ключавым момантам стаў пошук свабодных тэрыторый, дзе новыя ідэі маглі быць рэалізаваны хутка, каб паспець за дынамікай развіцця арганізацыйных струк-тур эканомікі і бізнесу.

Дзелавы раён Ла-Дефанс Парыжа пачаў стварацца ў 1955 г. на свабоднай тэрыторыі, як новы дзелавы цэнтр, прызначаны аслаба-ніць цэнтр сталіцы ад офісаў, штаб-кватэр і інфраструктуры, што іх суправаджае. Новыя ідэі парадзілі і многія сусветна прызнаныя

архітэктурныя шэдэўры. З часам гэты раён стаў і адным з месц, найбольш цікавых наведвальнікам сталіцы Францыі.

Адказ сродкамі архітэктуры на такі выклік часу пайшоў па шляху стварэння дзелавых цэнтраў, па сутнасці амаль сама-стойных структур горада, якія ў кампазіцыйным сэнсе атрымалі, у большасці, кампактнае вертыкальнае развіццё. Вопыт іншых краін мог быць карысным і для Беларусі, перад якой паўстала задача стварэння архітэктурна-мастацкага вобліка сталіцы дзяржавы. І ў гэтым накірунку зроблена шмат. Але гэта стала адказам толькі на выклік, азначаны палітычнымі зменамі. Адначасова трэба было шукаць адказ і на выклікі часу, звязаныя з эканамічнымі асновамі грамадства.

Гістарычны вопыт Беларусі мае прыкладны характар на радыкальныя змены ў гаспадаранні, калі ў Еўропе ў XV–XVII ст. адбываўся пераход да новага тыпу цывілізацыйнага развіцця. Тады ў эканоміцы працэс першапачатковага назапашання капіталу спрыяў пераходу ад таварна-грашовых адносін да рынкавай сістэмы, традыцыйнага грамадства, заснаванага на натуральнай гаспадарцы, да новага тыпу эканомікі і новай сацыяльнай структуры грамадства. Адметнымі сацыяльнымі слямі становяцца будучая буржуазія (купцы, цэха-выя майстры), наёмныя работнікі (сяляне, што пазбавіліся зямлі, рамеснікі, якія раза-рыліся), і новыя землеўладальнікі – феа-далы.

У Вялікім княстве Літоўскім, як адказ на гэтыя працэсы, у сярэдзіне XVI ст. прый-маюцца акты, арыентаваныя на развіццё эканамікі. “Лясная ўстава”