

DIRECTIONS OF ARCHITECTURAL AND
SPATIAL TRANSFORMATIONS OF
INDUSTRIAL INFRASTRUCTURE OF
BELARUSIAN CITIES AT MODERN STAGE

Alena Marozava
Olga Dolinina

Belarusian National Technical University

The article presents the general principles for the further transformation of the industrial infrastructure

of Belarusian cities, which were identified according to the connection and analytical comparison of three components: historical features of industrial areas' formation, perspective trends in the global context and the existing realities of urban planning policy. According to the defined principles differentiated proposals for different types of cities were determined.

Поступила в редакцию 20.01.2017 г.

УДК 711.511

ЛОФТ – НОВЫЙ ТИП ЖИЛЬЯ

Рачкевич Т.Е.

старший преподаватель кафедры «Архитектура
производственных объектов и архитектурные конструкции»
Белорусский национальный технический университет

В статье изложены принципы реновации больших производственных территорий, история становления жилья – лофт, правомерность его, как нового типа жилья.

Введение. Целесообразность реновации производственных объектов и их территорий сегодня неоспорима, что ярко иллюстрируется зарубежной практикой. Реновация при выносе производств из центральной и срединной зон города является современной мировой тенденцией, и рассматривается специалистами как способ устойчивого развития крупных городов. В соответствии с экономическими, социально-функциональными, культурными, и эстетическими требованиями при реновации производственных объектов на их территории размещаются новые, актуальные для города и окружающих ее районов, функции.

Основная часть. Территории промышленных предприятий с точки зрения градостроительной политики – одна из важнейших составляющих в формировании облика города для решения социальных вопросов. Производственные территории депрессивных предприятий, расположенные в центральной и срединной зонах города, являются потенциальными для формирования новых функционально-планировочных элементов, которые позволяют улучшить качества городской среды. Этот потенциал можно реализовать

посредством повторного использования (реабилитации и реновации) промышленных и инженерных построек на производственных территориях [1]. Суть любой реабилитации заключается в максимально эффективном использовании возможностей территории, обеспечении ее устойчивого развития, повышении конкурентоспособности и развитии социально-экономического потенциала.

Во многом функционально-планировочное решение производственной территории при ее реновации зависит от местоположения и размеров. В центральной и срединной зонах города территории бывших промышленных предприятий, занимающие 10 гектар, при комплексной ее реконструкции необходимо рассматривать как полифункциональные, где наряду с общественными должны присутствовать и жилые объекты [2]. Практика реновации значительных промышленных территорий показала, что в процентном соотношении «общественные – жилые» объекты должна соблюдаться пропорция 80/20 процентов, обеспечивающая территории социальный контроль, а объектам общественного обслуживания дополнительных потребителей. Бывшие промышленные помещения с их огромными пространствами и высокими потолками могут использоваться не только для

организации многофункциональных культурных центров, выставочных залов, арткафе, ресторанов, офисов, концертных площадок, но и для жилья.

Бывшая промышленная территория должна интегрироваться в городскую среду в соответствии с архитектурно-планировочной организацией окружающих городских кварталов. основополагающей задачей при этом является сохранение индивидуального исторического облика и социальная адаптация сохраняемой застройки к потребностям города и его жителей. Функциональная реорганизация зданий позволит сохранить сложившуюся объемно-пространственную и композиционную структуру архитектурной среды, что особенно важно для исторически сложившихся районов. Сохраняемые промышленные здания, как правило, являются капитальными, оснащены всеми видами инженерных коммуникаций, имеют значительные архитектурные достоинства: высокие этажи, большие окна, экспрессивные интерьеры и экстерьеры.

Особый интерес приобретает вопрос о реконструкции производственных объектов, когда речь заходит о приспособлении бывших фабрик и заводов под жильё. Первое освоение промышленных зданий произошло в 30-е годы прошлого века в Нью-Йорке на Манхэттене, когда за символическую арендную плату пустующие производственные корпуса были сданы художникам и скульпторам, где они стали жить, оборудовав мастерские, студии, галереи. Жилье в цехах и корпусах бывших заводов и фабрик стало называться лофтами. Лофт-жилье – это тысяча квадратных метров площади и высокие свыше 6 метров потолки, огромные окна, открытые конструкции, неоштукатуренные стены, простые цементные полы, трубы вентиляции.

Пройдя путь от мастерской до стильного помещения, лофт оказался на пике моды к 1950-м годам. Именно здесь на территориях заброшенных предприятий сосредотачивается артистическая жизнь Нью-Йорка. Модные художники откры-

вают в лофтах свои галереи и студии. Хрестоматийный пример — «Фабрика» Энди Уорхола (рис. 1).



Рис. 1. «Фабрика» Энди Уорхола, Нью-Йорк

Вскоре оригинальное жилье-лофт становится элитным. Снимать большие площади в историческом центре города, в зданиях уже близких к тому, чтобы за давностью лет получить статус памятника архитектуры, молодым художникам оказалось не по карману. Их место заняли преуспевающие адвокаты и финансисты (рис. 2, 3, 4).



Рис. 2. Промышленный лофт в Сиэлле, США

Вслед за Америкой проблема реорганизации промышленных территорий затронула и Западную Европу. В 1960-е

РАЗДЕЛ 4 АРХИТЕКТУРА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

процесс переоборудования производственных объектов под специфическое жилье-лофт стал завоевывать популярность.



Рис. 3. Пятиэтажный пентхаус в центре нью-йоркского района Трайбека, США



Рис. 4. Пятиэтажный пентхаус в центре нью-йоркского района Трайбека, США

Сейчас в современных мегаполисах Западной Европы — в Лондоне, Манчестере, Амстердаме, Хельсинки и других городах жилье в зданиях переоборудованных фабрик, заводов, судоверфей является одним из самых дорогих и престижных.

Грамотная реорганизация депрессивных промышленных территорий давала импульс для развития партнерства между бизнесом, наукой и государством на основе позиционирования города как испытательного полигона для инновационных технологий, изменения городского пространства. Примером вышесказанного могут служить реализованные проекты по реновации производственных территорий в городах Голландии: реновация ламповой фабрики Philips – Strijp, которая пре-

образовала город Эйндховен из производящего вещи в город, производящий идеи на базе созданного технологического инновационного центра.

На территории, подвергшейся реновации были предусмотрены и лофт-апартаменты. Новая атмосфера реконструированной территории, ее развитая инфраструктура привлекли в район высококвалифицированную творческую молодежь на условиях пониженной аренды из других городов. Сегодня Эйндховен – дизайн-столица (рисунки 5, 6, 7).



Рис. 5. Торговый центр в г. Эйндховен



Рис. 6. Улица г. Эйндховен



Рис. 7. Проект жилого района в Эйндховене, созданного на базе реновации лампового завода

В последнее десятилетие Россия, переживающая период деиндустриализации крупных городов, столкнулась с той же проблемой перепрофилирования промышленных зон и объектов. По примеру западных коллег, российские специалисты активно занялись реновацией бывших заводов.

Промышленные предприятия превращаются в современные жилые кварталы, деловые центры, модные арт-кластеры и лофт-проекты.

Пространства ранее депрессивных производственных объектов органично совмещают в себе прошлое, настоящее и будущее. Комплексная реконструкция таких больших территорий — явление довольно новое. Число монообъектов, исключительно офисных, жилых или творческих, сводится к минимуму — огромные площади позволяют комбинировать разные форматы.

Все чаще по соседству с офисами на территориях бывших промзон размещают и жилье, и инфраструктурные объекты — в результате получаются полноценные новые кварталы. Самые масштабные из них: ЗИЛ, «Тушинский аэродром», «Серп и молот», «Силикатные улицы», «Магистральные улицы», «Грайвороново», «Южный порт». В последнее время больше всего появляется именно таких проектов. Только при комплексном подходе возможно расположение внутри бывших промышленных зон жилья.

К успешным проектам реновации производственных территорий России можно отнести проект развития фабрики «Красный Октябрь» (рисунок 8), «Даниловская мануфактура» (рисунки 9, 10, 11).

Рассмотрим один из примеров «Даниловскую мануфактуру» [3].

Территория всего квартала категории бизнес-класса занимает площадь 7,65 га. Кирпичное здание, где ранее размещалось промышленное производство, состоит из трёх этажей и мансарды.

Здесь размещаются 42 апартаменты, площадью от 34,5 до 190,6 кв.м. Количество комнат предусмотрено от одной до

четырёх, высота потолков в жилых помещениях — 5 м, на мансарде — 6 м. Дизайн выполнен с применением кирпича, чугунных и бетонных колонн, натурального дерева, чёрного металла, сводчатых потолков. В жилых помещениях предусмотрены действующие камины, деревянные полы, просторные оконные блоки.



Рис. 8. Реновация фабрики «Красный Октябрь», Москва



Рис. 9. Даниловская мануфактура



Рис. 10. Даниловская мануфактура

Продумана вся инженерная система (отопление центральное, водоснабжение, электричество), проводка инженерных коммуникаций оставлена открытой, в соответствии с общим дизайнерским реше-

нием. Системы связи, пожаротушения, дымоудаления, безопасности и энергообеспечения, установка лифтов, выполнены по последнему слову техники. Офисные помещения и лофт-апартаменты – грамотно разделены. На территории комплекса предусмотрены наземные и подземные паркинги, автомойка, кафе, трёхзвёздочный миниотель, ресторан, салон красоты, event-площадка, столовая.



Рис. 11. Апартаменты в Даниловской мануфактуре

Открытые потолочные элементы, обнаженный кирпич и яркие мебельные акценты помогают не чувствовать себя зажатым в рамках, что создает ощущение свободы творчества.

Таким образом, описанные примеры позволяют лофт-жилье выделить в самостоятельный тип жилья, которому присущи особенности. К специфическим особенностям лофт-жилья необходимо отнести нахождение в непосредственной близости офисных центров, объектов общественного обслуживания, подземных и наземных паркингов. К конструктивной особенности: открытость конструктивного каркаса, высокие показатели прочности структурно-формирующих элементов, высокие показатели прочности его элементов, значительная высота помещений – от 4,5 до 10 м. Планировка лофтов отличается целостностью пространства с выделением индивидуальных пространств – спальные помещения и санузлы. Инженерное оборудование, имею-

щееся в реконструируемом здании, сохраняются и демонстрируются как промышленные элементы – это вентиляционные трубы, системы отопления и т.д.

При реорганизации промышленных зданий под жилье желательно сохранение его наружной «оболочки» – панельное остекление, световые фонари, наружная отделка стен (кирпича). Сегодня проблема реновации производственных территорий стала остро и для Минска, в котором 17 % территории занято промышленной застройкой.

Заключение. При реновации производственных территорий городов необходимо, кроме объектов коммерческой недвижимости – офисов, спортивных, развлекательных и торговых центров, необходимо обязательно размещать жилые объекты, целесообразность чего подтверждается мировой практикой реновации производственных территорий. Понимание его специфики, истории его формирования позволит грамотное его включение в новые градостроительные образования.

Литература

1. Демидова, Е. Понятие и опыт трансформации промышленных пространств в Российских и зарубежных городах [Электронный ресурс] / Режим доступа <http://mmj.ru/index.php?id=45&article=999/> – Дата доступа: 01.02.2017.
2. Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки ТКП 45-3.01-116-2008(02250) Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, Минск, 2009 – 64 с.
3. Лукомский, В. Реконструкция фабрики «Даниловская мануфактура» [Электронный ресурс] / Режим доступа <http://archi.ru/russia/67195/tekst-odanilovskoi-manufaktury-ot-masterskoi-lukomskogo> – Дата доступа: 01.02.2017.

LOFT - A NEW TYPE OF ACCOMMODATION
Rachkevich T.E.

Belarusian National Technical University

The article describes the principles of the renovation of large industrial areas, the history of formation of property – loft, its legitimacy as a new type of housing.

Поступила в редакцию 20.01.2017 г.