

МИРОВОЙ ОПЫТ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН

Мингалеев Р.Р.¹

¹Мингалеев Рустем Ринатович – студент бакалавриата Института архитектуры и дизайна, Казанского Государственного

*Архитектурно-
Строительного*

*Университета г. Казань,
Российская Федерация*

Аннотация: *в данной статье рассмотрена актуальность реорганизации промышленных зон, процесс реновации, ее методы, мировой опыт реновации.*

Ключевые слова: *реновация, реорганизация, промышленная зона, территория.*

WORLD EXPERIENCE IN RENOVATION OF INDUSTRIAL ZONES

Mingaleev R.R.¹

¹Mingaleev Rustem Rinatovich – the student of the Bachelor of the Architecture and Design Institute, Kazan State University of Architecture and Civil

Engineering Kazan, Russian Federation

Abstract: *this article examines the relevance of the reorganization of industrial zones, the processes of renovation, methods of its, global renovation.*

Keywords: *renovation, reorganization, industrial zone, territory.*

УДК 72

Реновация промышленных территорий является актуальной проблемой для многих больших городов, промышленные объекты, находящиеся ранее на окраинах городов, постепенно окружались жилыми районами, таким образом на территории городов оказалось большое количество промышленных зон, которые в настоящее время не эксплуатируются. Эти территории являются малоэффективными и нефункционирующими, кроме того, они портят вид города, понижают инвестиционную привлекательность района.

Согласно Градостроительному кодексу, реновация - развитие застроенных территорий [1]. Это адаптивное использование зданий, территорий,



сооружений комплексов при изменении их функционального назначения и последующего использования [2]. Целесообразность реновации объясняется экономическими, эстетическими, экологическими и историческими аспектами [3]. В основе реорганизации лежит развитие и модернизация объекта или территории, улучшения их свойств и качеств. Для выбора метода реновации нужно определить последовательность работ на разных уровнях [4]:

1. Планирование территории вокруг промышленных зон, анализ городской транспортной инфраструктуры вокруг застройки, определение количества жителей района и объектов социального обслуживания.
2. Согласование с Генеральным планом. Определение мер для преобразования территории в соответствии с целями развития города.
3. Подбор метода реновации.

Методы реновации промышленных территорий:

1. Преобразование в торговую и общественно - деловую зону. Полная или частичная реорганизация заброшенных территорий и объектов. Территория располагается вблизи магистралей общегородского значения, остановок общественного транспорта, большая концентрация людей делают территорию привлекательной для инвесторов.

Реновация сахарного завода, Бруклин, Нью-Йорк, США.

Архитектурное бюро ODA превратило нефункционирующий сахарорафинадный завод Arbutle Brothers в бруклинском арт-районе DUMBO свидом на Ист-Ривер в офисное здание (рисунок 1).

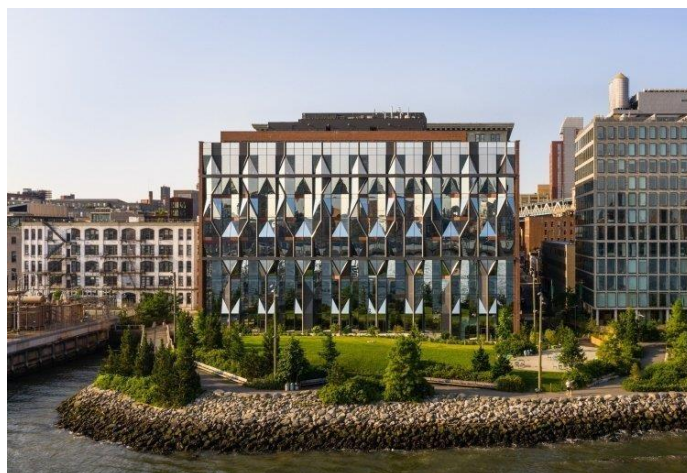


Рисунок 1. Офисное здание 10 Jay Street



Новый офисный комплекс должен был соответствовать современному и историческому контексту, эффектно смотреться, так как он хорошо заметен из разных частей Манхэттена и Бруклина [5]. ODA отреставрировала три оригинальных исторических кирпичных фасада и добавила привлекающий внимание фасад, напоминающий кристаллы сахара, в котором отражаются расположенные поблизости набережная и парк. Из окон офисного здания открывается вид на Манхэттен.

Реновация Московского комбината виноградных и десертных вин.

Идея реновации принадлежит собственнику территории - Роману Троценко, архитектор проекта - Александр Бродский. В 2007 году на месте комбината открылся центр современного искусства «Винзавод» (рисунок 2), который включает выставочные залы, галереи, мастерские художников и дизайнеров, дизайн-студии, арт-кафе, магазины и шоу-румы.



Рисунок 2. Центр современного искусства «Винзавод»

Реновация бывшей АЭС в городе Калькар, Германия.

В 1972г началось строительство АЭС, но не было закончено. В 1991г территорию выкупил голландский инвестор, он решил обустроить на этом местепарк развлечений (рисунок 3).





Рисунок 3. Парк развлечений Wunderland Kalkar

Парк аттракционов включает 40 аттракционов, аквапарк, гостиницы, рестораны, кафе, главный аттракцион-огромные качели, поднимающиеся вверх, разместился внутри большой охлаждающей трубы.

2. Преобразование в жилую застройку. Если бывшее производство не относилось к высокой степени опасности, а его территория была санирована и отвечает санитарно-гигиеническим требованиям, возможно ее преобразование в жилую застройку. Реновация может проводиться с сохранением существующих производственных зданий, которые построены из кирпича и бетона, имеют высокие потолки, они отлично подходят для создания апартаментов и лофтов. Реновация без сохранения существующих объектов проводится на территориях бывших складов или открытых площадках. На таких территориях возможно строительство целого квартала или жилого комплекса [6]. Бывшие промышленные зоны имеют выгодное расположение для строительства жилья, поэтому данный метод является наиболее популярным.

Реновация газгольдеров. Лондон, Великобритания.

В Лондоне архитекторы WilkinsonEyre создали из трех газгольдеров 11-этажный элитный жилой комплекс (рисунок 4), включающий в себя 145 квартир.





Рисунок 4. ЖК «Газгольдер» в Лондоне

Три корпуса, представляющие собой кованые каркасы с цилиндрическими формами, были построены в 1860-е годы. Каркасы демонтировали, отреставрировали и возвели на том же месте. Комплекс состоит из трех зданий - 8, 9 и 12 этажей, каждое имеет цилиндрический атриум с круговыми лестницами. Большинство квартир имеют большие балконы или террасы с прекрасным видом на город. Для защиты от солнечных лучей фасад имеет складными перфорированными экранами, которые при желании можно закрыть. Жилой комплекс включает в себя множество открытых пространств, коворкинги, бассейн, ресторан, тренажерный зал, террасы с садами.

Реновация «Хлебозавода № 17», Москва, Россия.

В Москве, на территории бывшего булочно-кондитерского комбината был построен ЖК «Серебряный парк» (рисунок 5). В 1992 году там находился «Хлебозавод №17», в 2016 году территорию завода продали, в 2017 началось строительство жилого комплекса, одним из разработчиков проекта стало архитектурное бюро SPEECH. На территории жилого комплекса расположен двор, на котором располагаются игровые площадки, спортивные зоны, фабрика с беседками для молодежи, неподалеку от комплекса находится памятник природы регионального значения «Серебряный бор», в котором находятся три пляжа, прогулочные зоны, площадки для пикников.





Рисунок 5. ЖК «Серебряный парк» в Москве

3. Преобразование в зону зеленых насаждений. В крупных городах постоянно растет рекреационная нагрузка, природные все больше подвергаются антропогенному воздействию. Создание зеленых насаждений на месте бывших промышленных зон способствует оздоровлению городской среды. Данный метод реновации имеет и экономическое значение, так как реновация территорий с высоким классом опасности требует больших затрат на санацию. Если речь идет о территории бывшего радиоактивного или химического завода, то вероятнее всего люди не захотят покупать квартиру на таком месте, поэтому эффективно и целесообразно создание зоны зеленых насаждений.

Реновация сталелитейного завода, Дуйсбург, Германия.

В 1991 году в городе Дуйсбурге в архитектурном конкурсе на лучший проект реновации территории бывшего сталелитейного завода победил проект бюро «Latz + partner». На месте завода появился парк «Landschaftspark» (рисунок 6). Бюро предложило сохранить локомотивное депо, цеха, бункеры и мосты и сделать их отличительной особенностью парка. Территория была благоустроена, были построены мосты, проложены велосипедные и пешеходные дорожки, вся территория была озеленена, появились различные площадки для отдыха. Одну из доменных печей реорганизовали в скалодром, другую в смотровую площадку, а резервуар для газа в дайвинг-центр.





Рисунок 6. Парк Landschaftspark в Дуйсбурге

Реновация завода Имени Лихачева (ЗИЛ).

Во второй половине XX века завод ЗИЛ, выпускающий грузовые автомобили и другую технику, начал приходить в упадок и в 2012 году московские власти приняли решение изъять из ведения завода часть территории, на ней расположился ЖК «Зиларт» и парк «Тюфелева роща» (рисунок 7). Вся территория парка озеленена, на ней имеются ландшафтные композиции, арт- объекты, искусственные водоемы, всевозможные места отдыха, детская площадка, места для занятия спортом (площадка для баскетбола, теннисные корты, уличные тренажеры).



Рисунок 7. Парк «Тюфелева роща», Москва

Процесс реновации промышленных зон является очень сложным, он требует решения строительных, инженерно-технических, градостроительных, социальных, экономических, экологических вопросов. Выбор метода



реновации довольно долгий процесс, требующий детального изучения территории. Как показывает практика, в мире множество примеров удачных реорганизаций промышленных зон. Реновация позволяет создать комфортную городскую среду, задействовать пустующие или заброшенные промышленные зоны.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021). [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения: 10.07.21).
2. Золотых М. А. Реновация промышленных зон в современных условиях города [Текст] // StudArctic forum. – 2017. – № 2 (6). – С. 33-46.
3. Дрожжин Р. А. Реновация промышленных территорий [Текст] // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. – 2016. – № 11. – С. 84-86.
4. Старкова Н. В., Грин И. Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий [Текст] / Хабаровск, Россия / С.233- 234.
5. Электронный веб-сайт www.archi.ru [Электронный ресурс] URL: <https://archi.ru/world/85348/sakharnye-kristally> (Дата обращения: 10.07.21).
6. Дрожжин Р.А. Методология и особенности реновации промышленных зон в индустриальных городах Юга Западной Сибири [Текст] / Дрожжин Р.А., Благиных Е.А. // Известия высших учебных заведений. – 2018. – № 4(712). – С. 95 - 103.

