

УДК 711.5:930

**Эссе на тему: «Редевелопмент промышленных территорий
прибрежных зон крупных городов
в устойчивые экономические районы»**

Л.Ф. Закиева¹, Т.А. Мишкарева¹

¹ Казанский государственный архитектурно-строительный университет,
г. Казань, Российская Федерация

Аннотация. Редевелопмент подразумевает преобразование бывших промышленных территорий в динамичные, устойчивые и экономически процветающие районы. В этой статье изучены особенности редевелопмента промышленных территорий, расположенных в прибрежных зонах крупных городов, его преимущества, проблемы, с которыми сталкиваются такие территории при трансформации, включая восстановление окружающей среды, преодоление экономического спада и поддержание культурной ценности. Выявлены принципы и приемы редевелопмента промышленных территорий прибрежных зон, которые позволяют улучшить комфорт городской среды, создать новую инфраструктуру и повысить уровень жизни населения.

Ключевые слова: редевелопмент, прибрежная зона, промышленная территория, инфраструктура, трансформация.

Для цитирования: Закиева Л.Ф., Мишкарева Т. А. Редевелопмент промышленных территорий прибрежных зон крупных городов в устойчивые экономические районы // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика, 2023, 2 (2), с. 133-138.

Essay on «Redevelopment of industrial areas of coastal zones of large cities in sustainable areas»

T.A. Mishkareva¹, L.F. Zakieva¹

¹Kazan State University of Architecture and Engineering,
Kazan , Russian Federation

Abstract. Industrial Coastal Redevelopment involves the revitalization and transformation of former industrial areas into vibrant, sustainable and economically prosperous areas. This article explores the importance of industrial redevelopment, its benefits, the challenges such areas face in transformation including environmental restoration, overcoming economic decline and maintaining cultural values, and highlights approaches that enable the creation of new coastal infrastructure that will positively impact the structure the city and its inhabitants as a whole.

Keywords: Redevelopment, coastal zone, industrial area, infrastructure, transformation.

For citation: Zakieva L.F., Mishkareva T. A. Essay on “Redevelopment of industrial areas of coastal zones of large cities in sustainable areas”// Architecture. Restoration. Design. Urban science, 2023, 2 (2), pp. 133-138.

В современном постиндустриальном обществе в условиях сформировавшейся застройки все более остро возникает проблема отсутствия территориальных ресурсов для дальнейшего развития городов и поселений. Так, дефицит участков под застройку послужил главным драйвером процесса освоения «серого пояса», начавшегося в середине 2000-х годов во многих городах и регионах [1]. Одним из вариантов решения данной проблемы является реконструкция и регенерация заброшенных нефункционирующих

промышленных территорий, занимающих ценные и инвестиционно-привлекательные земельные участки. Исторически сложилось, что в городах, основанных на берегу рек, промышленные предприятия расположены на прибрежных зонах, что обусловлено особенностями логистики, удобства доставки и передвижения грузов [2]. Подобное нерациональное использование территорий оказывает негативное влияние на планировочную структуру города в целом: наблюдается дисгармония по функциональному насыщению и отсутствие доступа к береговой линии, формируются закрытые территории, являющиеся барьером для автомобильной и пешеходной проницаемости, создается маргинальный облик городской среды, бывшие зоны промышленных предприятий образуют пустые территории в плотной застройке города [3]. Возникает ряд экологических проблем: береговая зона может быть подвержена загрязнению воды из различных источников, включая промышленные выбросы и сточные воды.

Актуальной тенденцией является трансформация городов, при которой крупные предприятия выносят из центральной зоны на периферию и формируют на освободившейся территории многофункциональные пространства с развитой социальной инфраструктурой, общественными пространствами и рекреационными зонами – устойчивые экономические районы. Метод реорганизации и градостроительной реконструкции городского пространства получил название редевелопмент. Редевелопмент промышленных территорий является актуальной задачей для развития городов, способствующей комплексному развитию зданий и сооружений [4,5] повышению качества жизни населения и ее экономической активности.

В качестве успешных примеров редевелопмента были изучены: территория завода «ЗИЛ» и промышленная зона «Филевский парк» в г. Москва, ревитализация территории речного порта в г. Тюмень, Fjord city. г. Осло, Avon lake г. Кливленд. Исследованы материалы из литературных источников, в которых в качестве ключевых принципов редевелопмента определены: целостность, преемственность, структурно-функциональная дифференциация [6]. Редевелопмент, может быть, нескольких видов: например, Голованов Е.Б. в своем исследовании выделяет полный, частичный и поверхностный редевелопмент [7]. При редевелопменте возможно восстановление, обновление и модернизация неиспользуемых промышленных объектов и территорий в существующем состоянии или полная реорганизация нефункционирующих производственных территорий в результате перепрофилирования и изменения их первичного функционального назначения. Например, в зарубежной практике основным направлением редевелопмента зон является полное техническое перевооружение промышленных объектов с последующим изменением функционального назначения [8,9].

На наш взгляд, при редевелопменте промышленных территорий прибрежных зон крупных городов необходимо учитывать следующие принципы и приемы: повышение транспортно-пешеходной связности,

доступности, проницаемости территорий, обеспечение функциональной диверсификации объектов, сохранение идентичности, формирование непрерывного зеленого каркаса. Далее более детально рассмотрим каждый аспект.

1. Повышение транспортно-пешеходной связности и доступности.

Промышленные зоны имеют недостаточную связность с транспортным каркасом города и низкую плотность, что в значительной степени может препятствовать развитой системе улично-дорожной сети на реконструированной территории. Создание крупных градостроительных узлов в виде экономических районов приведёт к увеличению нагрузки на существующую транспортную инфраструктуру. Следовательно, необходимо разработать комплексный план развития транспортного каркаса территории.

С транспортным каркасом напрямую связана система пешеходных маршрутов, необходимая для связности, организации проницаемости и обеспечения выходов к воде. Необходимо выявление беспрепятственных связей с городом, которые сформируют пешеходный каркас территории.

2. Обеспечение проницаемости территории.

При редевелопменте промышленных территорий прибрежных зон крупных городов необходимо обеспечить транспортную и пешеходную проницаемость, сформировать выходы к воде для жителей в результате создания открытых общественных пространств, в том числе благоустроенной набережной, взаимодействующей с главным ресурсом территории – водой.

3. Принцип функциональной диверсификации

В результате редевелопмента должны быть сформированы районы с развитой функциональной диверсификацией объектов: необходимо внедрение торговых, административно-деловых, рекреационных, общественных функций, включая объект культуры, спорта, образования, питания. Возможно внедрение новых моделей производственных учреждений, таких как технопарки и бизнес-парки, использующих современные и экологически чистые технологий. Необходимо создать объекты притяжения как для местного населения, так и для туристов.

Для выявления функционального насыщения территории необходимо оценить рыночный спрос: исследовать рынок и провести технико-экономические обоснования, что поможет избежать потенциальные проблемы в виде чрезмерно плотной застройки или недостаточно эффективного использования территории.

4. Формирование развитого зеленого каркаса территории.

При редевелопменте территории необходимо формирование развитого зеленого каркаса в виде системы зеленых коридоров, рекреационных зон и общественных пространств в увязке с основными пешеходными потоками. Также после переноса производственных объектов территорию необходимо подготовить к внедрению новых учреждений и благоустройству в результате рекультивация площадок, восстановления ландшафта, обеспечения берегоукрепления, очистки береговой линии и дна прилегающей акватории.

5. Принцип идентичности.

На протяжении всего развития цивилизации прибрежные районы вдоль рек неизменно играли огромное значение в формировании городов. Поселения возникали и процветали вблизи водоемов, поскольку вода служила основным связующим звеном между городами и государствами, а также основными торговыми путями и экономическими ресурсами. Жизненное присутствие воды направляло и формировало все существование этих городов. По мере расширения городских территорий реки сохраняли и усиливали свою роль как символических изображений города и природных достопримечательностей, которые придавали каждому месту особую индивидуальность и играли ключевую роль в развитии городских ансамблей. Важно при реорганизации понимать образ жизни населения, историю развития, чтобы сохранить память места и выявить его культурный код, это позволит сформировать целостное культурное пространство, восстанавливающее историческую связь современной жизни города с традициями и культурным наследием, способствующего туристической привлекательности города. Актуальной проблемой является преобразование промышленных территорий, сохранение их культурных ценностей [10].

Таким образом, ключевыми принципами и приемами редевелопмента прибрежных промышленных территорий являются: обеспечение транспортно-пешеходной связности, проницаемости с городской структурой, оценка и анализ функционального наполнения реорганизуемой территории, сохранение идентичности, создание развитой инфраструктуры, обеспечивающей инвестиционную привлекательность территории. Под инфраструктурой понимается совокупность функциональных, архитектурно-планировочных, ландшафтных аспектов прибрежных территорий, которые обеспечивают устойчивость развития локальных участков территории города и в целом – градостроительной системы. Вышеперечисленные принципы и приемы редевелопмента необходимо использовать как инструмент включения преобразованных территорий в современную структуру города.

В результате редевелопмента промышленных территорий прибрежных зон формируются новые устойчивые экономические районы в планировочной структуре крупных городов и агломераций. Редевелопмент территории способствует эффективному использованию ресурсов территории, обеспечению устойчивого развития, формированию комфортной и функционально насыщенной городской среды, повышению конкурентоспособности и развитию социально-экономического потенциала территории. Основным результатом редевелопмента является формирование полицентричного города, улучшение качества городской среды и повышение уровня жизни населения.

Список литературы

1. Богачева Е. В., Невмержицкая К.В., Юденко М.Н. Процессы редевелопмента промышленных территорий Санкт-Петербурга // Сборник УрФУ. 2022. Том 1. С. 46-50.
2. Вершинин В.И. Эволюция промышленной архитектуры. М.: Архитектура-С, 2007. 167 с.
3. Дрожжин Р. А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С. 84-86.
4. Карауланова Е. А. Редевелопмент как метод модификации «провалов» градостроительной ткани // Молодёжь и наука: сборник материалов VII Всероссийской научно-технической конференции / Сибирский федеральный университет. Красноярск, 2011.
5. Быстров П.Н., Закиров Р.С. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2006. № 1(5). С. 59-63.
6. Закирова Ю.А., Юнусова Ю.В. Принципы редевелопмента производственных территорий в береговой зоне Казанской агломерации // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2018. № 4. С. 1-11.
7. Голованов Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». 2013. Т. 7. № 3. С. 12-16.
8. Демидова Е. В. Реабилитация промышленных территорий, как части городского пространства // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2013. № 1. С. 8-13.
9. Анализ международного опыта редевелопмента. М.: Фонд «Институт экономики города», 2017. 118 с.
10. Котенко И. А., Токарева В. А. Реновация бывших промышленных территорий // Вестник СГАСУ Градостроительство и архитектура. 2015. № 3. С. 47-52.

References

1. Bogacheva E.V., Nevmerzhitskaya K.V., Yudenko M.N. Processes of redevelopment of industrial territories of St. Petersburg // Collection of UrFU. 2022. Vol. 1. pp. 46-50.
2. Vershinin V.I. Evolution of industrial architecture. Moscow : Architecture-S, 2007. 167 p.
3. Drozhzhin R. A. Renovation of industrial territories // Bulletin of the Siberian State Industrial University. 2015. No. 1 (11). pp. 84-86.
4. Karaulanova E. A. Redevelopment as a method of modifying the «failures» of urban planning fabric // Youth and Science: collection of materials of the VII All-

Russian Scientific and Technical Conference / Siberian Federal University. Krasnoyarsk, 2011.

5. Bystrov P.N., Zakirov R.S. On the issue of redevelopment of industrial areas in the central part of the city // News of KSUAE 2006. No. 1(5). pp. 59-63.

6. Zakirova Yu.A., Yunusova Yu.V. Principles of redevelopment of industrial territories in the coastal zone of the Kazan agglomeration // News KSUAE. 2018. No. 4. pp. 1-11.

7. Golovanov E. B., Kiseleva V. A. Development of redevelopment as a direction for the transformation of urban territories // Bulletin of SUSU. Series «Economics and Management». 2013. Vol. 7. No. 3. pp. 12-16.

8. Demidova E. V. Rehabilitation of industrial territories as part of urban space // Academic bulletin of UralNIIproekt RAASN. 2013. No. 1. pp. 8-13.

9. Analysis of international experience in redevelopment. M.: Institute of Urban Economics Foundation, 2017. 118 p.

10. Kotenko I. A., Tokareva V. A. Renovation of former industrial territories // Bulletin of SGASU Urban planning and architecture. 2015. No. 3. pp. 47-52.