



УДК 711.112

П.Н. Быстров – аспирант

Казанский государственный архитектурно-строительный университет (КазГАСУ)

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

АННОТАЦИЯ

В статье описана функциональная составляющая редевелопмента городских промышленных территорий, а также рассмотрены возможные направления развития в случае смены функции промышленных территорий.

P. Bystrov – post-graduate student

Kazan State University of Architecture and Engineering (KSUAE)

FUNCTIONAL ASPECT OF INDUSTRIAL TERRITORIES REDEVELOPMENT

ABSTRACT

This article describes the functional aspect of redevelopment of urban industrial territories. The possible directions of the redevelopment in the case of functional changes of industrial territories are considered.

В настоящее время многие крупные и активно растущие города остро испытывают нехватку в жилых и общественного назначения площадях, особенно в центральных районах. Возникает вопрос выбора места для новой застройки: наиболее удобные и оптимальные по техническим показателям и градостроительным условиям площадки оказываются занятыми размещенными на них промышленными комплексами, многие из которых из-за старения становятся либо нерентабельными, либо нарушают экологию, либо не функционируют в должном объеме. Этому способствует целый ряд причин различного характера: исторически сложившаяся градостроительная структура, отсутствие системного подхода в процессе зонирования общей планировки города, его стремительный и порой хаотичный рост, когда происходит процесс перемешивания кардинально различных зон, например, селитебной и промышленной территории.

В соответствии с требованиями времени необходим редевелопмент (англ. redevelopment – новое развитие) городских промышленных территорий. Этот процесс не предполагает уничтожения уже сложившегося целостного организма, а подразумевает некоторое изменение его структуры. Здесь важно понять, что промышленные объекты являются неотъемлемой частью исторической застройки, сросшейся со средой. Своим образом они являют естественно сложившуюся среду исторических наслоений, которые продолжают существовать в некоем абстрагированном пространстве, вне времени.

Редевелопмент промышленных территорий – трудоемкий процесс, требующий концентрации усилий множества специалистов, проведения комплекса мероприятий, связанных с оценкой эффективности функционирования, экономической состоятельности, экологической безопасности и пр. Результатом могут служить выводы о том, в каком направлении предприятия будут развиваться в дальнейшем. В функциональном отношении эти направления следующие:

- *Сохранение промышленной функции;*
- *Частичная рефункционализация;*
- *Полная рефункционализация* – реконструкция промышленных зданий и сооружений с изменением функции, то есть того назначения, которое вызвало причину строительства (в данной статье подробнее рассмотрим это направление).

Целый ряд причин оказывает влияние на процесс функциональной переориентации промышленных объектов, захватывающих и сферу общественного существования, и сферу общественного сознания. Меняются идеологические системы и мировосприятие людей, меняется общественная психология, а вместе с этими процессами происходит постоянный пересмотр систем ценностей и смысловых значений. Переосмысление пространственной структуры заводов или отдельно стоящих промышленных объектов, их архитектуры оказывает влияние, в том числе и на формы досуга и поведения.

Основными местами активного приложения труда административного и интеллектуального характера, а



также разветвленных сфер культурно-бытового обслуживания являются центральные части городов. Поэтому направления для рефункционализации промышленных предприятий, расположенных в центральной части города, весьма разнообразны: жилые здания, административные здания (офисы), гостиницы, музеи, предприятия торговли, культурно-развлекательные центры, образовательные учреждения, спортивные сооружения, городские общественные пространства для массового отдыха (например, если перепрофилируемая промышленная территория расположена рядом с водоемом).

Жилые здания. На фоне такой общей проблемы, как недостаточное количество жилья, смена функции существующих промышленных объектов под жилье может считаться одной из самых удачных операций. Существующий опыт показывает, что использование основной, еще пригодной несущей конструктивной части, позволяет снизить стоимость строительства одного квадратного метра жилья по отношению к нововозводимому. Необходимо отметить, что переориентация промышленных объектов под жилье – это не только решение квартирного вопроса, но и оздоровление территории, которое позволяет с ростом города и общим приростом его населения расширять территории в селитебном секторе городской структуры, в том числе и за счет освоения контактных зон.

Административные здания. Тенденция приспособления промышленных комплексов, а также отдельных объемов под административные функции, очевидно, продиктована экономическими выгодами. Для капиталовложений использование нерационально используемых промышленных зданий и территорий становится выгодно лишь при внесении в старый объем совершенно новой функции. Арендная плата таких офисов невелика, т.к. в нее не входит стоимость строительства нового здания.

Гостиницы. Промышленные здания и сооружения, какой бы ни была дата их постройки, всегда находятся в эпицентре транспортных узлов, что продиктовано их функциональным назначением. С ростом и развитием городов не только промышленные комплексы меняют свое назначение, но и транспортные развязки постепенно становятся пассажирскими, частично пешеходными или туристическими маршрутами. Памятники промышленного зодчества становятся центрами притяжения как местных, так и иностранных туристов. Из этого вытекает одно из самых логичных решений – размещение в подобных объемах гостиниц.

Музеи. Это возможность максимально сохранить историческую достоверность архитектурно-планировочного решения комплексов при одновременно минимальном изменении всего облика здания. Необходимость для музея огромных пространств, свободной планировки и текучести объемов только облегчают задачу смены функции, т.к.

все это присутствует в промышленных сооружениях. Минимализм в процессе реконструкции и обновления внутренних пространств объекта выгоден еще и потому, что большинство музеев и выставок существуют на государственные дотации. Подобная политика позволяет существенно сократить сумму вложений в строительство, а в данном случае в процесс рефункционализации.

Предприятия торговли. Несмотря на то, что рентабельность или экологическая ситуация того или иного промышленного предприятия ставят под вопрос его дальнейшее использование (что может служить причинами изменения функции), сам объект сохраняет ту развернутую инфраструктуру, которая позволяет разместить предприятия розничной торговли. Отлаженные годами составляющие элементы структуры позволяют их эксплуатировать и в дальнейшем, даже при кардинальной смене главной функции промышленного комплекса.

Культурно-развлекательные центры. На фоне насыщенности рынка различного рода услугами культуры и развлечений проблема новизны и новаторства четко обозначилась в начале XXI столетия. Спектр предлагаемых услуг настолько разнообразен и переизбыточен, что удивить потребителя становится все труднее. Одним из способов остается по-прежнему оригинальность и непохожесть. Стиль «техно» стал ответом на поставленный вопрос. Сохранение не только внешнего облика, но и внутреннего убранства промышленного объекта всегда привлекают отдыхающих. Непосредственное включение промышленных агрегатов в интерьер клубов, парков стало одним из модных дизайнерских направлений. Что и нашло свое отражение в появлении целого ряда культурно-развлекательных центров, созданных на базе предприятий тяжелой индустрии.

Образовательные учреждения. Изменение промышленных объектов под общеобразовательные сооружения может быть (наряду со всеми ранее перечисленными причинами) трактовано как попытка примера реального проектирования, а именно: внедрение оригинальных идей, доведенных до реального воплощения; применение уже имеющихся теоретических знаний не только в процесс обучения, но и в реальное строительство. Промышленные комплексы, перепрофилированные в образовательные учреждения, являют собой пример того, что процесс рефункционализации – это не только теоретическая возможность, но и реальность, внутри которой находятся сами же учащиеся.

Спортивные сооружения. Разросшаяся структура города делает проблематичным насыщение ее различными инфраструктурами соцкультбыта. Переоснащение бывших промышленных объектов в спортивные сооружения – это одна из возможностей решения подобного рода проблемы.

Процесс смены функции – это не разрушение, а



переустройство, не противопоставление, а синтез и разумное сосуществование. Это пропаганда нового отношения к старым проблемам, нового их решения.

Насыщение центра города необходимыми по тому или иному назначению зданиями – это путь, который позволяет одновременно решать или в различной степени облегчать вопросы экономического и социального характера.

Функциональное переустройство промышленных территорий позволяет решить следующие задачи:

- оздоровление зданий и санация сложившейся среды;
- социальное переустройство сложившегося района города;
- увеличение количества жилых и общественных пространств с современными комфортными условиями проживания и более высоким уровнем культурно-бытового обслуживания;
- улучшение эстетических качеств промышленных комплексов и прилегающих территорий.

Литература

1. Беккер В.Я., Карелина В.В. Реорганизация производственных территорий. // Архитектура и строительство Москвы. Журнал комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города, № 5-6. – 47 с.
2. Маловецкий А.В. Город и предприятия: условия совместного развития. – М.: УРСС, 2002. – 296 с.
3. Промышленная политика правительства Москвы. / Департамент науки и промышленной политики. – М., 2001. – 67 с.
4. Руководство по совершенствованию эстетических качеств промышленных предприятий. / ЦНИИ промышленных зданий Госстроя СССР. – М.: Стройиздат, 1981. – С. 73-85.
5. Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «Индустриальной археологии». – СПб.: «Белое и Черное», 2003. – 256 с.