



УДК 711.(470.324)

П.Н. Быстров, Р.С. Закиров

К ВОПРОСУ О РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

Редевелопмент - это процесс вторичного, как правило, комплексного развития территории (её “возрождения”), процесс преобразования уже имеющихся на территории объектов недвижимости (в основном, на базе ветхого фонда) в совершенно новые, часто с изменением их функционального назначения.

Программа редевелопмента активно используется во всём мире для развития нерационально используемых территорий и включает в себя проведение необходимых работ по её застройке, реконструкции и восстановлению, включая жильё, коммерцию, промышленность, торговлю и другое.

Редевелопмент – один из наиболее эффективных способов оживления районов, пришедших в упадок вследствие условий (социально-экономических, экологических и др.), которые препятствуют эффективным и полноценным инвестициям.

Цель редевелопмента – привлечение инвестиций для преодоления тенденций упадка, создание рабочих мест, оживление бизнеса, восстановление и развитие жилищно-коммунального и производственного секторов, развитие эффективной системы социального обеспечения населения и сервисных услуг.

Редевелопмент – это деятельность, направленная, в том числе, на оказание помощи органам местного самоуправления в ликвидации условий, порождающих упадок на определённой территории.

В настоящее время в г. Казани одним из наиболее актуальных является редевелопмент исторически сложившихся промышленных территорий.

Наличие промышленных предприятий в центре города - это общая проблема всех крупных городов, в том числе и г. Казани. Города, постепенно расширяя свои границы, естественным образом увлекали располагавшиеся на городских окраинах предприятия в центр. Возникающие в связи с этим проблемы хорошо известны:

- загрязнение атмосферы, грунтов и водоемов, что неблагоприятно для окружающих пользователей объектов непромышленного назначения;
- угроза техногенных катастроф и их последствий;
- непомерная нагрузка на транспортную сеть, что создаёт неудобства и самим предприятиям (избыточные транспортные издержки);
- депрессивное влияние на прилегающую недвижимость непромышленного назначения;
- невозможность использования занятых территорий под современные, более востребованные

городским сообществом, конкурентоспособные функции (способные оплачивать центральное местоположение);

- некоторые территории заняты предприятиями, которые фактически уже не работают либо не приносят собственникам разумного дохода. При этом крайне низки их платежи в бюджет, а территории недоступны для нового использования. Затраты фирм и городского сообщества на освоение новых земель и создание инфраструктуры могут существенно превышать затраты на редевелопмент депрессивных территорий.

Вступление России в ВТО и, соответственно, вхождение в систему мировой конкуренции производителей приведёт к проявлению неконкурентоспособности ряда предприятий и целых отраслей. Сфера производства подвержена рискам и в связи с высокими темпами технического прогресса. Следствием данных обстоятельств является уменьшение сроков экономической жизни ряда производств и неизбежность прекращения деятельности (бизнеса) многих предприятий.

Во всём мире крупнейшие города теряют промышленные функции. В наших условиях к этому подталкивает и существующая система налогообложения промышленных предприятий, при которой основная часть налогов уходит в федеральный бюджет. Градообразующими могут и должны стать третичные и четвертичные виды деятельности горожан. Третичные виды деятельности - связанные с транспортом, торговлей, наукой, искусством, услугами (финансовые, профессиональные и конструкторские услуги, бытовые услуги, здравоохранение, образование и социальная сфера). Четвертичные виды деятельности - связанные с получением и обработкой информации (информатика, компьютерные технологии, интернет).

Поэтому в настоящее время многие зарубежные и отечественные города разрабатывают и начинают реализовывать программы по редевелопменту промышленных территорий.

Прежде всего, нужно обозначить факторы редевелопмента, причины, влияющие на принятие того или иного решения по развитию промышленных территорий.

1. Градостроительные факторы:

- неэффективное использование территорий, занимаемых промышленными предприятиями;
- неудобное местоположение в планировочной



структуре города, явившееся следствием территориального развития города;

- отсутствие необходимой транспортной инфраструктуры, соответствующей современным требованиям;

- перспективы данной территории в соответствии с генеральным планом развития города.

Высокий спрос на земельные участки в центральной части города под непромышленную застройку создаёт благоприятную конъюнктуру для продажи деградирующих производств и финансирования создания современных предприятий на адекватных территориях – более удобных по расположению и с использованием лишь необходимой площади. Это позволяет избежать исторически сложившейся низкой плотности застройки и, соответственно, избыточных платежей за землепользование.

2. Экономико-правовые факторы:

- рост и развитие промышленного предприятия;

- банкротство предприятия;

- смена формы собственности;

- высокая цена, престиж и налогообложение занимаемого земельного участка;

- объединение нескольких мелких промышленных предприятий в одно крупное или, наоборот, разделение.

Высокий спрос на земельные участки в центральной части города под непромышленную застройку создаёт благоприятную конъюнктуру для продажи деградирующих производств и финансирования создания современных предприятий на адекватных территориях – более удобных по расположению и с использованием лишь необходимой площади. Это позволяет избежать исторически сложившейся низкой плотности застройки и, соответственно, избыточных платежей за землепользование.

3. Социальные факторы:

- необходимость преобразований в рамках новых социальных программ, связанных с улучшением условий труда и созданием возможностей для качественного отдыха;

- внедрение культуры производства.

4. Экологические факторы:

- переход на экологически безвредное производство, внедрение менее энергоёмких технологий с замкнутым циклом производства;

- переход на энергосберегающие и ресурсосберегающие материалы и сырьё для производства продукции.

5. Историко-культурные факторы:

- необходимость проведения реконструкции промышленных зданий, имеющих статус исторического, культурного, архитектурного памятника (с возможным перепрофилированием в объект общественного назначения, например, в музей или культурно-развлекательный комплекс);

- изменение роли и статуса промышленных предприятий, находящихся в историческом центре города.

6. Защитные факторы:

- перепрофилирование предприятия в случае чрезвычайных ситуаций;

- необходимость проведения мероприятий по защите от проявлений стихийных природных, техногенных катаклизмов.

7. Эстетические факторы:

- необходимость улучшения интерьера и внешнего облика промышленных зданий в соответствии с современными требованиями (в том числе для приведения их в соответствие с окружающей застройкой, местными культурными и национальными традициями и особенностями);

- необходимость яркого, впечатляющего внешнего облика (имиджа) с целью привлечения потенциальных партнеров и клиентов.

8. Технологические факторы, связанные с развитием технологии производства, её автоматизацией, роботизацией и т.д.

Еще одним важным составляющим речедевелопмента промышленных территорий является использование услуг, предоставляемых командами профессионалов - девелоперов. Сюда входит их всесторонняя деятельность, связанная с изучением экономико-правовых аспектов, предпроектным анализом, проектированием, организацией строительно-монтажных работ, реализацией и продвижением результатов работ на рынке недвижимости.

Особое внимание нужно уделить предпроектной стадии, от которой зависит дальнейший успех проекта. В нее входят:

1. Системный анализ рынка недвижимости:

- общие тенденции рынка недвижимости;

- состояние сегментов рынка недвижимости;

- прогноз развития рынка недвижимости.

2. Полная и всесторонняя оценка промышленного предприятия по различным направлениям:

- функциональная принадлежность промышленного предприятия (производственная, коммунально-складская, деградированные территории, автобазы и т.д.);

- привлекательность территории (экономическая, градостроительная, ландшафтная);

- степень отрицательного воздействия на окружающую среду;

- анализ культурной, исторической, архитектурной ценности территории и зданий (памятники, рядовая застройка, уникальная современная архитектура);

- форма собственности;

- рентабельность предприятия;

- капиталность и физическое состояние зданий.

3. Формирование стратегии, концепции и команды проекта:

- концепция включает: новое назначение



промышленного объекта, функциональное использование, архитектурные требования, потребительские требования, инженерные, инвестиционные аспекты, юридические параметры;

- формирование профессиональной команды исполнителей предполагает: проведение тендера среди различных специалистов, проектировщиков, консультантов, подрядчиков; разработку тендерной документации.

4. Инвестиционный анализ:

- разработка различных сценариев бюджета проекта, включая оценку и прогноз;

- разработка бизнес-плана.

Анализ мирового опыта реновации промышленных территорий показывает, что архитектурно-градостроительные преобразования ведутся на различных уровнях (градостроительном, архитектурно-планировочном, конструктивно-технологическом) и подразделяются в зависимости от того, сохраняется промышленная функция предприятия, частично сохраняется или не сохраняется.

Градостроительный уровень преобразований в случае сохранения промышленной функции территории или частичной переориентации заключается в следующем:

- улучшение инфраструктуры территории;

- создание благоприятной для промышленной территории и городского окружения транспортной системы, создание центров логистики;

- создание многофункционального общественного пространства на территориях промышленных зон для включения их в жизнь города;

- архитектурно-градостроительные и ландшафтные мероприятия по улучшению качества и оздоровлению промышленных и окружающих их территорий;

- использование экологических мер при реконструкции промышленных территорий города;

- мероприятия, направленные на усиление защитно-оборонительных мер на предприятиях.

Градостроительный уровень преобразований в случае функциональной переориентации промышленной территории (в зависимости от градостроительной ситуации, экономической целесообразности, социальных городских потребностей и других факторов на бывшей промышленной территории) зависит от назначения будущих объектов, которыми могут быть: офисные центры; новые жилые массивы; технопарки, бизнес-инкубаторы; новые транспортные и пешеходные пути; торговые центры; спортивные объекты; зоны отдыха, ландшафтные объекты; культурно-развлекательные и образовательные

учреждения; креативная среда с использованием промышленной эстетики в качестве своеобразного фона (например, для проведения общественных акций и культурно-развлекательных, массовых мероприятий на открытом воздухе, для кинофотосъёмок).

Преобразования на уровне архитектурно-планировочных решений включают в себя:

- архитектурно-планировочные преобразования, связанные с модернизацией технологических процессов: снижение количества производственных площадей; возведение сооружений для очистки, переработки, утилизации отходов производства; создание энергосберегающих, ресурсосберегающих сооружений; архитектурно-планировочные преобразования, связанные с частичной функциональной переориентацией предприятия: перепрофилирование части производственных территорий под торговые, выставочные, музейные, офисные, жилые, научно-исследовательские помещения и др.; создание индустриальных и технопарков; архитектурно-планировочные преобразования, связанные с улучшением социальных аспектов; модернизацию внешнего облика промышленных предприятий; архитектурно-планировочные преобразования, связанные с экологическими принципами формирования пространства; архитектурно-планировочные преобразования, связанные с ландшафтными работами; поиски новых концепций формирования архитектурного пространства, позволяющих эффективно использовать непригодные для жизнедеятельности территории.

Преобразования на конструктивно-технологическом уровне основаны на новом осмыслении потребления природных ресурсов, использовании новых материалов и конструкций, экономически целесообразных технологий при возведении, реконструкции и эксплуатации зданий.

Литература

1. Варламов А.А., Нагаев Р.Т. Управление земельными ресурсами в городах на основе земельно-кадастровых систем. – Казань, 2001.
2. Дмитриев С. Тезисы доклада на семинаре-брифинге «Вывод промышленных предприятий из центра города». – М.: Институт проблем предпринимательства, 2002.
3. Малоян Г.А. Основы градостроительства. – М.: Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2004.