**УДК 69.036.1**

**ПРОБЛЕМА РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОГО РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН В АРХИТЕКТУРЕ**

**Е.Ю. Миронова**

старший преподаватель кафедры архитектуры

**М.С.Желтов**

студент бакалавриата

Орловский Государственный Университет имени И.С. Тургенева, г. Орел

тел. 89803355244

 E-mail: ms-z@bk.ru

*Аннотация: в статье рассматриваются особенности организации редевелопмента промышленных территорий, а также виды редевелопмента, с условиями его организации на территории г. Орёл.*

*Ключевые слова: Редевелопмент, проектирование, современный, выгодный, благоприятная среда.*

На данный момент во многих городах есть объекты, которые являются остатками промышленных революций, и не стали, по разным на то причинам, частью новой городской среды. Большое количество бывших промышленных территорий оказались в черте города, прекратив свое существование. Они превращаются в опасные, мало эстетичные зоны. Что, безусловно, влияет на внешнюю непривлекательность городской среды. Эти здания со временем не используются и приходят в ужасное состояние, портя облик города. В настоящее время разработан проект (редевелопмент), связанный с изменением нецелесообразного использования пространства промышленного комплекса сооружений, получившего название «Завод им. Медведева» в г. Орле, который был создан на базе слесарно-механического заведения братьев Кале, выпускавшего с 1868 г. оборудование, для производства минеральных вод. Позднее завод перетерпел не мало изменений, но несмотря на предпринимавшиеся усилия администрации предприятия по выходу из кризиса, ОАО «Завод имени Медведева» после 1991 г., оно не избежало банкротства. На основании решения Арбитражного суда Орловской области от 30 августа 2004 г. по делу № А48-1197/04-17б в отношении ОАО было открыто конкурсное производство. [3] В настоящее время завод специализируется на следующих основных направлениях производства: механическая обработка по документации заказчика с изготовлением деталей и узлов, производство почвообрабатывающих широкозахватных агрегатов ресурсосберегающих агротехнологий и запасных частей к ним, производство кожевенно-обувных прессов и мездрильных машин. Так же, в настоящий момент, предприятие сдаёт помещения в аренду. Изучая методы и приемы перепрофилирования бывших промзон, на территории РФ, а также удачный мировой опыт, можно рассмотреть территорию ГЭC-2 в городе Москве, автором которой является Ренцо Пьяно или реконструкцию здания бывшего сахарного завода в Нью-Йорке, спроектированное компанией ODA. Эти объекты смогли изменить свои районы в лучшую сторону, благодаря разумному использованию своих территорий. Из промышленных зон они стали новыми местами скопления людей. Так ГЭС-2 в Москве стала новой площадкой для современного искусства, а проект из Нью-Йорка преобразовался в офисный комплекс. [5]

История редевелопмента зародилась ещё в первой половине ХХ века. Западноевропейские усадьбы приходили в упадок и их владельцам ничего не оставалось, как переделывать их под новые условия, обустраивая их под гостиницы и другие виды общественной инфраструктуры. [4] Именно в этот период времени, был выработан способ перепланировки помещений, а также способ сохранения исторического облика здания.

Следующим расцветом редевелопмента стал период после второй мировой войны, когда множество заводов, расположенных в Соединенных Штатах Америки переносились с центра города на более отдаленные участки. Большие территории промзон, в указанный период, были перепрофилированы в жилые кварталы, парки, музеи.

Сегодня редевелопмент становиться повсеместным явлением, многие профессионалы, в сфере строительства признают эффективность использования данного подхода к преображению и новому прочтению бывших промышленных территорий.

Внедрение данных технологий оказались целесообразными и экономически выгодными. Редевелопмент - это процесс перепрофилирование объекта или преобразования данных территорий, находящихся в черте городского пространства, с целью использования территорий, в новом облике, что экономически оправдано. Преобразование зданий (заводов, фабрик) может благоприятно сказываться на экологии района, а также его внешнем виде в целом. [4]

Существует три -вида редевелопмента: полный, частичный и поверхностный. Первый вид редевелопмента включает в себя полное перепрофилирование промзоны и объектов, выполняющих иные функции. К нему можно отнести открытие музеев, торгово-развлекательных центров или офисов, на территории бывшего завода «имени Медведева». Примером может послужить роскошный отель, в переоборудованном зернохранилище, расположенном в южной Африке, в центре Кейптауна, автором которого является Heatherwick Studio. Но что бы реализовать проект, связанный с преобразованием, необходима концепция проекта, организация функционально-технологических мер. Рассматривая комплекс сооружений территории завода «им. Медведева и их корпуса, которые сдаются в аренду можно сказать, что будет задействован «полный редевелопмент». В организации пространства на территории завода предусмотрен бизнес центр и торгово-развлекательный комплекс универсального назначения, с дополнительной внутренней парковкой, чтобы уменьшить количество занимаемого пространства вокруг объекта, также это будет способствовать улучшению благосостояния района из-за большой проходимости населения, увеличения площадки для коммерческого пространства, а также облика, как самого комплекса, так и его района в целом. Одним из самых главных плюсов данного способа является то, что территория, на которой стоит данный проект, будет полностью задействована и использоваться по назначению. Сократится количество занимаемой площади вокруг объекта, также район будет благоустроен таким образом, что прилегающие строения будут полностью сочетается с новым дизайном бывшей промышленной зоны, формируя полноценный благоустроенный вид места. Так же на территории комплекса предусмотрена парковая зона с выходом на набережную, для улучшения облика района бывшей промзоны. Все изменения, описанные ранее, попадают под полный редевелопмент.

Анализируя опыт ранее описанных проектов по изменению заводов можно увидеть, что во всех рассматриваемых случаях затронут полный редевелопмент. Именно благодаря идеям этих авторов проводиться исследование в этой сфере. Однако главный анализ проводился над книгой Ермолаева Е.Е. «Девелопмент в строительстве». Благодаря ей мы можем осознать важность применения данной технологии в строительстве. А также все аспекты его организации на территории города.

Второй вид редевелопмента – частичный. Он предусматривает меньшее количество затрат, изменение транспортных узлов, прокладка инженерных сетей и не только - список того, что модернизируется или частично обновляется. В этом виде редевелопмента строительство новых сооружений не предусматривается, однако предполагается реконструкция уже существующего объекта.

Третий вид редевелопмента – поверхностный. Он рассматривает определенные здания и сооружения, их изменение не предполагает затрагивание подъездных, а также транспортных узлов.

Однако необходимо заметить, что процесс редевелопмента промышленных коплексов намного сложнее, чем тот же девелопмент неосвоенных пространств. Это связанно в первую очередь с тем, что владельцу собственности нужно определить несколько немаловажных факторов. Вероятно, ли эксплуатировать существующий объект другим, более целесообразным образом. Если ответ положительный, то какое вид направления (лофт, торговый центр, спортивный комплекс, офисное здание, творческое пространство, жилая застройка и др.), а также, что правильнее выбрать: снос существующего объекта или реконструкцию без демонтажа. [7]

Часто можно заметить ситуацию, когда владельцы собственности, решают перепрофилировать объект, без начального анализа места и рационального использования, это может привести к тому, что этот объект становится невостребованным для людей. Так же еще одной из ошибок является непонимание того что выгоднее, произвести демонтаж здание или его реновацию. Еще можно увидеть, как промышленные комплексы переделывались в торгово-развлекательные центры, однако затраты на реконструкции были похожи на вложения в строительство нового объекта, но одним из главных факторов являлась планировка таких объектов. Она не соответствовала стандартам современного мира. Это приводило к проблеме с поиском арендаторов и малому потоку людей на их територии. Поэтому необходимо в первую очередь провести анализ объекта для нахождения более привлекательного варианта, для организации редевелопмента

В настоящее время в городах нашей страны и СНГ осталось очень мало свободных земельных участков, которые пригодны для строительства объектов недвижимости коммерческой направленности. Однако с советских времен сохранилось большое количество промышленных объектов, которые не функционируют как раньше, но при этом, эти участки расположены в хороших местах, где строительство коммерческих и жилых зданий вполне реализуемо. Тогда, однозначно целесообразнее вложить деньги в редевелопмент промышленных объектов, чем в покупку плохих участков, которые еще не застроены.

Последующим этапом, играющим не маловажную роль в редевелопменте промышленных территорий, будет проработка концепции. Именно она позволяет нам определить, что новый объект будет из себя представлять и на кого он будет нацелен

Когда концепция будет проработана, то следующим шагом станет проведения переговоров с возможными арендаторами. Далее проводится изменения в концепции, если это требуется, и только после всех этих факторов начинаются действия по редевелопменту.

Возвращаясь к выше озвученному, редевелопмент промышленных территорий, способствует привлечению на некогда невостребованные или частично занятые территории, потенциальных инвесторов и арендаторов, после воплощения новой архитектурной концепции, содействует привлечению эстетической составляющей пространственной среды города. Редевелопмент бывших промышленных территорий дает новую жизнь районам, в которых они располагаются, превращая их в популярные общественные пространства и новые места трудоустройства, для жителей города. Проект редевелопмента бывших промзон может служить толчком для создания новых концептуальных идей в сфере архитектуры и дизайна, а также в улучшении обстановки для делового пространства сообщества.

Так же нельзя не упомянуть СНиП 31-03-2001: Производственные здания, и различные виды строительных ГОСТов, без них было бы невозможно представить себе современные здания, которые полностью основываются на их рекомендациях. [1]

 Основную роль в преображении заброшенных объектов промышленного хозяйства курируют национальные и федеральные министерства. Они также отвечают за охрану экологии и окружающей среды городского пространства. Вышеперечисленные государственные аппараты предоставляют как финансовую, так и техническую поддержку реконструкций запустевших объектов промышленного назначения, а также рассматривают направление денежных средств на финансирование экологического контроля и проработку проектов, и частичную реализацию их в более комфортные пространства для населения. Рассматривая же завод «имени Медведева», мы можем увидеть, что вышеописанные органы власти так же могут курировать и этим объектом, помогая ему в реализации задуманного.

Реорганизация или иначе редевелопмент территорий промышленного направления нацелен на: организации более благоприятных условий организации городского пространства, а также преображение в лучшую сторону качества продаваемой на рынке недвижимости, а также коммунального хозяйства, которые связанны с условиями социально-экономического преобразования города в лучшую сторону и получение денежной составляющей в бюджет от привлечения государственного имущества, в процесс градообразующей деятельности. В нашем случае мы относим завод «им. Медведева» к организации более благоприятных условий организации городского пространства.

Бесспорно, редевелопмент в нашем мире представляет собой перспективное направление архитектурной мысли, способствующее преобразованию городской среды, возвращает к жизни площади, которые долгое время не использовались. В настоящее время редевелопмент промзон становиться одним из значительных способов изменения облика больших городов. При использовании редевелопмента промышленных сооружения очень важно изучить варианты решения и восстановления баланса между промышленной и градостроительной зоной г. Орёл. Это возможно, а также реализуемо, не только путем перемещения функциональных промышленных объектов на окраины больших городов, но и преобразование существующих территорий в черте городской застройки. [2]

Изучая территорию завода «имени Медведева», расположенного в центре г.Орёл, можно увидеть, что на ней расположено семь корпусов, которые в свою очередь имеют внушительные размеры по площади. Вокруг них существуют пустующие пространства, которые никак не благоустроенны. Все эти здания могут быть перепрофилированы так, чтобы извлечь не только максимальную выгоду, но и пользу для общества, путем создания вокруг объектов парковой зоны. Внутри же корпусов можно обустроить бизнес центр, торгов развлекательный комплекс или новое творческое пространство для художников, скульпторов или других деятелей искусства. Однако первостепенной задачей стоит создание благоприятной среды для человека путем достижения гармонии, между объектами изучения и районом в целом.

Рассматривая определенные случаи, в качестве основы может быть рассмотрена одна или несколько инвестиционно-привлекательных, или экологически безопасных функций, на прямую относящееся к производству, или научно-исследовательской деятельности. [6]

Так же правильным решением будет дополнение большого разнообразия вариантов коммерческого направления, с последующей организацией на них производственных или научно-производственных парков, а также общественных объектов различного вида и рода назначения. Чтобы преобразовать г. Орёл в благоприятную площадку для развития бизнеса, необходима организация на территории завода «им. Медведева» вышеперечисленных разновидностей видов деятельности. Ведь количество корпусов, расположенный на территории, позволяет сделать запланированное. Так же место, на котором располагается объект удачное, как для бизнеса, так и для людей. Это хорошо скажется на облике большого количества зданий, благодаря новому дизайну существующего завода, а также улучшит район - повысив его популярность среди населения. Иначе говоря, воспользуемся высказыванием Артемия Андреевича Лебедева – российского дизайнера, известного в обширных кругах, «Долго. Дорого. Ахуенно».

Поэтому для достижения предложенных идей, в редевеломпенте промышленных территорий, необходимо решить множество проблем, связанных с изменением объекта, ведь каждая по-своему уникальна. Следовательно, они требуют к себе подробнейшего и глубочайшего изучения, а также оценки реальной картины в действительности и их возможностей на практике, а также реализации с будущей разработкой эффективных приемов в архитектуре и пространственной организации рассматриваемых объектов. Проведя вышеперечисленные исследования, можно заметить, что для достижения нужного результата, требуется знание СНиПов и ГОСТов, а также понимание дизайна в архитектурном пространстве. Для города же преобразование непривлекательной области пойдет только на пользу, увеличивая престиж данного региона.

**Список литературы:**

1.Строительные нормы и правила: СНиП 31-03-2001: Производственные здания [Текст]: нормативно-технический материал. -Москва [б.и.], 2001.

2.. Голованов, Е. Б., Киселёва, В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». - С. 12-16 (дата обращения 05.05.2020 г.).

3. Историческая справка ОАО «Орловский ордена Трудового Красного Знамени машиностроительный завод имени Медведева» URL:https://prev.gaorel.ru/images/stories/vistavka/vistavka\_predprinimatelstvo/istori4skaya\_spravka\_zavod\_Medvedeva.pdf (дата обращения 05.05.2020 г.).

4. Лапидус А.А., Топчий Д. В., Ефремова В.Е., Кузин Е.А. «Редевелопмент промышленных территорий». // Вестник МГТУ им. Г.И. Носова. Серия «Строительство и архитектура» - 2019. С. 56-59. (дата обращения 05.05.2020 г.).

5. Савич Е. Н. «Редевелопмент и реновация производственных территорий. В начале пути». //Правовые вопросы строительства. - 2006. - №2. -С. 18. (Дата обращения 05.05.2020 г.).

6. Нормативные и рекомендательные документы по строительству URL:https://best-stroy.ru/docs (дата обращения 05.05.2020 г.).

7. Ярмош Т. С. Социокультурные функции жилой среды. //Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. - 2014. - №4. - С. 23-27. (дата обращения 05.05.2020 г.).

M. S. ZHELTOV, E. Yu. MIRONOVA

**THE PROBLEM OF SOLVING URBAN REDEVELOPMENT OF INDUSTRIAL ZONES IN ARCHITECTURE**

Abstract: the article discusses the features of the redevelopment of industrial areas, and the types of redevelopment, the terms of its organization within the town of eagle.

**Keywords:** Redevelopment, design, modern, profitable, favorable environment.