ИССЛЕДОВАНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ И МЕТОДОВ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

RESEARCH OF DIRECTIONS AND METHODS OF RENOVATION OF INDUSTRIAL TERRITORIES

УДК 002.304

Фень Вероника Петровна, магистрант 2 курс, факультет «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», ФГБОУ ВПО «ДГТУ», Россия, г. Ростов-на-Дону

Fen Veronika Petrovna, fen.annica@gmail.com

Аннотация

Статья посвящена задачам, принципам и методам реновации промышленных территорий. В статье рассмотрены несколько вариантов (методов) преобразования бывших промышленных территорий, которые допустимо и возможно применить для достижения устойчивого развития города. Реновация промышленных предприятий является одним из способов решения проблем в городах, завершивших функционирование и ветшающих заводов и фабрик. Найденные пути решения поставленной проблемы помогут муниципалитетам обеспечить развитие депрессивных районов города, а также привлечь молодые перспективные кадры и увеличить приток финансов в городской бюджет.

S u m m a r y

The article is devoted to the tasks, principles and methods of renovation of industrial territories. The article considers several options (methods) for the transformation of former industrial territories, which are acceptable and possible to

apply to achieve sustainable development of the city. The renovation of industrial enterprises is one of the ways to solve the problems in cities that have completed the functioning and dilapidated factories and factories. The found solutions to this problem will help municipalities to ensure the development of depressed areas of the city, as well as attract young promising personnel and increase the flow of finance to the city budget

Ключевые слова: архитектура, здания, предприятие, промышленная территория, реновация, классификация, метод.

Keywords: architecture, buildings, enterprise, industrial area, renovation, classification, methods.

Главной целью реновации является эффективное преобразование промышленной застройки ветшающих территорий с социальной, экологической и экономической точек зрения такие, как:

- усовершенствование архитектурно-художественного облика ранее заброшенных корпусов и прилегающих территорий;
- повышение уровня жизни людей посредством улучшения качества городского пространства
- обеспечение территорий улучшенными санитарно-гигиеническими условиями;
- улучшение планировочной структуры и функционального зонирования.
- стимуляция формирования новых компаний и предприятий за счет создания благоприятных условий и мест для торговли и ведения малого бизнеса на территории бывших промышленных объектов.

Необходимо учитывать существующие три основных принципа, которые используются в реновации промышленных территорий такие, как:

1. Принцип преобразования промышленной территории с полным сохранением его функции. В этот принцип входит два направления:

- “мемориальный путь” предусматривает полное сохранение первоначального вида промышленных зданий и прилегающих территорий

- “путь усовершенствования” предусматривает оснащение современными технологиями существующий объем здания.

2. Принцип частичной рефункционализации, который осуществляется двумя путями:

- путем реновации архитектурно-планировочной структуры;
- путем приспособления объекта в музей.

3. Принцип полной рефункционализации промышленных объектов, который осуществляется за счет:

- переориентации существующих промышленных объектов под жилые комплексы, многопрофильные центры, административно-офисные здания, спортивные и культурно-развлекательные, культурные и образовательные центры, хостелы и торговые места, которая в свою очередь осуществляется на социально-культурной востребованности города и принципа актуальности;
- создания благоустройства и озеленения заброшенных промышленных территорий, преобразовав их в экологические рекреационные зоны;
- полной рефункционализации промышленных территорий за счет демонтажа всех объектов на ней, изменение первоначальных функций территорий и использование их в других целях.

Для создания проектных предложений по приспособлению промышленных территорий к современным условиям можно воспользоваться следующими основными методами реновации:

1. Метод «аппликации» основывается на создании нового внешнего вида и формировании новой композиции фасадов зданий на основе существующих конструкций, используя современные материалы и технологии в сфере строительства, например «фальшфасад».

2. Метод «аналогий» основывается на изучении отечественного и зарубежного опытов реновации промышленных территорий, предполагает сопоставление функциональных назначений зданий и специфических архитектурных элементов, деталей и образов.

3. Метод «внедрения» или «интеграция» нацелен на усиление визуального восприятия архитектурного облика здания и адаптацию к новой функции и к окружающей застройки. Осуществляется за счет внедрения новых элементов и конструкций в существующую объемно-планировочную структуру промышленного здания, а также предполагает создание новых активных доминант в объеме существующей застройки и удаление старых, тем самым сменив визуальную масштабность объектов для имеющейся градостроительной ситуации.

Территорию промышленной застройки к современным условиям можно адаптировать следующими приемами:

1. «Модификация» – преобразование промышленного здания или изменение его частей изменение по форме и пропорциям;
2. «Замена» – внедрение новых отдельных самостоятельных форм, проекций, функций, материалов и конструкций;
3. Прием «устранение» заключается в преобразовании или добавлении численности конструкций, функций, форм;
4. «Сочетание» – сочетание между собой функциональных составляющих, свойств, элементов здания.

Существует несколько этапов для определения метода, который будет использован в проектных предложениях по реновации промышленной территории:

1. Первый этап предполагает анализ градостроительной ситуации предполагаемой застройки, описание границ проектной зоны с приложением карты, анализ сведений о городской транспортной инфраструктуры вокруг промышленной зоны, в частности расположение улиц, объектов социального обслуживания и определение количества жителей района (плотность населения) Первый этап также включает в себя планирование территории вокруг предполагаемой застройки промышленной зоны.

2. На втором этапе разрабатывается комплекс необходимых мер для преобразования предполагаемой застройки с согласованием Генерального плана, опираясь на цели развития района.

3. Третий этап подразумевает собой подбор методов реновации промышленной зоны, что позволит адаптировать промышленную территорию к структуре современного города.

Таким образом, для эффективной реновации промышленных зон в городе, необходимо произвести глубокий анализ данной зоны, существующих объектов и прилегающих территорий, позволяющими адаптировать промышленные территории города к современным условиям и потребностям:

Предлагаем к рассмотрению несколько вариантов (методов) преобразования бывших промышленных территорий, которые допустимо и возможно применить для достижения устойчивого развития города.

Преобразование в общественно-деловую и торговую зону. Суть метода заключается в полной или частичной рефункционализации территории и находящихся на ней объектов. Удобное расположение около магистралей общегородского значения, расположение вблизи остановок общественного транспорта, возможность привлечения большого количества людей создают привлекательность для инвесторов и девелоперов. Бывшие производственные здания просто реконструируются под объекты торговли, а их административные блоки – в офисные здания.

Хорошим вариантом организации общественного пространства в здании бывшего цеха будет создание музея или концертного зала с благоустройством прилегающей территории.

Преобразование в жилую зону. Как уже отмечалось выше, промышленные предприятия разделяются на классы по степени вредности производств. Если производство относилось к низкой степени опасности, возможна реновация под жилье. Такая практика широко распространена в странах Европы с ранним индустриальным развитием (Англия, Нидерланды, Германия). Старые мануфактурные производства начала XX века были закрыты или перенесены,

оставив после себя пустые цеха. Здания бывших производств, построенные из кирпича и бетона, имели довольно высокие потолки, что позволяло создавать просторные апартаменты и многоуровневые квартиры (лофты). Подобное жилье стало пользоваться популярностью у мелких предпринимателей и людей, занимающихся творчеством, желающих совмещать жилье и мастерскую.

Возможен также вариант реновации территории с новым строительством без сохранения существующих объектов. Например, на месте бывших открытых складов после расчистки земли на высвободившейся территории можно построить небольшой жилой комплекс или даже квартал.

Преобразование в зону зеленых насаждений. Реновация территории промышленных предприятий с высоким классом опасности является самой сложной. Здесь необходимо провести экологическое обследование территории, по заключению которого сделать выводы, в каком направлении можно развивать проектирование. На территории бывшего металлургического комбината люди вряд ли стали бы покупать новое жилье, а вот вариант создания зеленой зоны на бывшей промышленной площадке является наиболее эффективным и целесообразным.

Литература

1. Цайдлер Э. Многофункциональная архитектура / Э. Цайдлер; под ред. И. Р. Федосеевой. – Москва, 1988. – 151с.
2. Гельфонд, А. Л. Деловой центр как новый тип общественного здания : монография / А. Л. Гельфонд ; Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2002. – 129 с.
3. Комплексный методический подход к проектированию зданий в исторической среде [Электронный ресурс] : метод. рекомендации для студентов, выполняющих ВКР (выпуск. квалификац. работу) бакалавров спец. "Архитектура" 270100 / Нижегор. гос. архит.-строит. ун-т, Фак. архитектуры и градостр-ва. Каф. архит. проектирования; сост. Худин Алексей Александрович, Орельская Ольга Владимировна. - Н.Новгород : ННГАСУ, 2011. - 1 CD ROM.

4. Быстрова Т. Ю. Реабилитация промышленных территорий городов: теоретические предпосылки, проектные направления // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2013. № 3. С. 21–25
5. Котенко И. А., Токарева В. А. Реновация бывших промышленных территорий // Вестник СГАСУ Градостроительство и архитектура. 2015 № 3 (20). С. 47–52..
6. Лазарев К. В. Методы архитектурно-ландшафтной реабилитации нарушенных территорий. М., 2003. URL: http://metody-arkhitekturno-landshaftnoi-reabilitatsii-narushenniykh-territirii (дата обращения: 20.01.2021).

Literature

1. E. Zeidler. Multifunctional architecture / E. Zeidler; ed. by I. R. Fedoseeva. - Moscow, 1988. - 151s.
2. Gelfond, A. L. Business Center as a new type of public building: monograph / A. L. Gelfond; Nizhny Novgorod State Architecture-builds. un – t.-N. Novgorod : NNGASU, 2002. - 129 p.
3. Complex methodological approach to the design of buildings in the historical environment [Electronic resource]: method. recommendations for students performing the WRC (issue. qualifier. work) bachelor's degree spec. "Architecture" 270100 / Nizhny Novgorod State Archit.- building it. un-t, Fac. architecture and urban planning.Kaf. archit. design; comp. Khudin Alexey Alexandrovich, Orelskaya Olga Vladimirovna. - N. Novgorod : NNGASU, 2011. - 1 CD ROM.
4. Bystrova T. Yu. Rehabilitation of industrial territories of cities: theoretical prerequisites, project directions // Academic Bulletin of UralNIIproekt RAASN. 2013. No. 3. pp. 21-25
5. Kotenko I. A., Tokareva V. A. Renovation of former industrial territories / / Vestnik SSASU Gradostroitelstvo i arhitektura. 2015 No. 3 (20). pp. 47-52..
6. Lazarev K. V. Methods of architectural and landscape rehabilitation of disturbed territories. Moscow, 2003. URL: http://metody-arkhitekturno-landshaftnoi-reabilitatsii-narushenniykh-territirii (accessed: 20.01.2021).