

АРХИТЕКТУРА

ОПЫТ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА МОСКВЫ

Илья Андреевич Зубарев

*Магистр кафедры градостроительства,
тел. 89204317051*

Анна Викторовна Шутка

*Кандидат архитектуры, доцент,
Воронежский государственный технический университет
Россия, г. Воронеж*

DOI: [10.31618/nas.2413-5291.2020.3.55.222](https://doi.org/10.31618/nas.2413-5291.2020.3.55.222)

Аннотация

Предмет исследования. Промышленные территории города Москвы, ставшие объектом реновации.

Постановка задачи. Изучение опыта реновации существующих промышленных территорий города Москвы с целью получения дополнительных знаний по данной теме. Описание современных проектных работ и их анализ, выявление главных особенностей и характерных черт реновации таких территорий.

Результаты. Установлено, что предпроектные работы по формированию туристского кластера (результатом которых стала концепция туристского кластера), своего рода гипотеза, описывающая его потенциальные географические границы, ключевые объекты и маршруты, а также туристскую специализацию, т.е. он может существенно улучшить уровень и качество жизни населения малого города.

Ключевые слова: градостроительство, крупные города, промышленность, пример, реновация, реконструкция, г. Москва

Введение. Слово «реновация» с латыни можно перевести как «обновление». В градостроительном кодексе этот термин означает развитие застроенных территорий.

Само понятие реновации подразумевает процесс улучшения, модернизации территории, зачастую с изменением ее функциональных особенностей. При этом структура этой территории сохраняется полностью или частично.

В современной градостроительной ситуации реновация промышленных территорий остается актуальным вопросом, кроме того, ее важность со временем лишь возрастает, особенно в подавляющем большинстве крупных городов. Такими понятиями как экономичность, эстетичность, а главное, экологичность, объясняются рентабельность и целесообразность реновации.

Со второй половины 20 века производственные территории строились на окраинах городов, однако развитие и расширение городских территорий привели к заполнению этих зон жилой застройкой. Предприятия, окруженные селитьбой, в большинстве своем были вынуждены прекратить свою деятельность частично или полностью, а их территория оказалась запущенной и нефункционирующей.

Зачастую внутренние территории предприятий, завершивших свое функционирование, не соответствуют дальнейшему предназначению и использованию, так как имеют иную градостроительную значимость. А потому их реновация или реконструкция является нерентабельной и нецелесообразной. Именно по этой причине главным, а иногда и вовсе единственным вариантом является снос предприятия и создание

нового комплекса. Однако, бывают случаи, когда здание сохраняется, но его функционально-планировочная составляющая полностью изменяется.

Именно поэтому в данной работе рассматриваются примеры разных вариантов реформирования промышленных объектов, изучение и анализ различных архитектурных мастерских на примере города Москвы, как крупнейшего города РФ.

1. Исторический контекст. Развитие промышленных территорий города Москвы в советское время. Промышленные предприятия в Москве начали появляться еще в XVIII веке в форме семейных и кустарных производств. После промышленной революции середины XIX века их число начало ускоренно расти. Крупные производства в первую очередь появлялись вдоль транспортных артерий: рек Москвы, Яузы, Сетунь, позже — кольца московской окружной железной дороги. Такое расположение было логичным, ведь реки позволяли не только доставлять грузы, но и вырабатывать энергию, необходимую для механизированных производств. План города Москвы, составленный товариществом Суворина в 1915 году, а также архивные источники, показывают, что к началу Первой мировой войны в Москве было около ста пятидесяти крупных предприятий.

Со второй половины 1920-х годов старые фабрики начали реконструировать, появились новые заводы и фабрики. В их строительстве принимали участие известные архитекторы: Илья Голосов, Эль Лисицкий, Николай Колли. Выявлено около 15 промышленных зданий 1920–50-х годов, имеющих архитектурную ценность. Многие из них сегодня подвергаются радикальной реконструкции

или сносу. В Генеральном плане Москвы 1935 года впервые было выделено около 50 производственных зон, собирающих отдельные производства в комплексные территории, определяя тем самым стратегию развития города.

К концу советского времени в Москве сохранилось около 80 исторических промышленных комплексов. В их число были включены заводы, фабрики, типографии, электростанции. А объекты транспортной инфраструктуры, такие как вокзалы, объекты железнодорожной инфраструктуры, трамвайные депо, троллейбусные парки, гаражи и депо конки, включены не были, так как этот слой заслуживает отдельного исследования.

За последние два десятилетия многие московские предприятия были остановлены или выведены за черту города. На сегодняшний день функционируют по исходному назначению не более 10 исторических промышленных объектов, в основном электростанции и хлебозаводы. Первыми кризис претерпели текстильная и бумажная промышленности в связи с нарушением поставок сырья после распада Советского Союза. Однако, другие производства — от кондитерских до металлургических — также постепенно прекратили свое существование

2.Общий анализ существующей и готовящейся к реализации работы по реновации территории. Промышленные зоны города занимают порядка **18,8 тыс. га**, что составляет более **17%** территории «старой» Москвы. В вопросе реновации территории промышленности столица пошла по двум стезям: власти города не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функциональные особенности некоторых предприятий, направив их потенциал на инновационное экологически чистое производство или размещение объектов другого типа на своей территории.

Повышая мощность производства, Москва создает новые рабочие места рядом с жильем на периферии города. Это позволит снять часть транспортного потока, утром по будням стремящегося в центр столицы, а вечером - из него. Сегодня в Центральном округе города сосредоточено почти половина рабочих мест Москвы, а именно, 40% от всего объема, при том, что проживает там только 8% населения.

Предприятия и их территории сегодня развиваются очень активно, поскольку это главные точки роста новых проектов. В числе крупных можно перечислить такие знаковые для города объекты, как "Зиларт", "Символ", "Сердце Столицы", "Поколение", "Династия" и многие другие. Эти объекты в данный период времени яркими представителями программы освоения бывших промышленных зон.

Тем не менее, необходимо понимать особенности застройки земель, на которых десятилетиями загрязнялись почвы, сливались отработанные технические жидкости и

закапывались в землю отходы производства. И это в лучшем случае. К примеру, в настоящее время нет технологии, чтобы вывести зараженные земли с ядерными отходами с берега Москвы- реки у МИФИ и московского завода Полиметаллов.

Работа над такими проектами имеет большое количество сложностей, однако, спасает их очень высокая рентабельность и ценность земли. К примеру, новостройки Москвы рентабельны, даже если придется рекультивировать (вывозить, а затем вновь завозить)слой грунта, толщиной шесть метров. На такую глубину нужно рекультивировать почву, к примеру, если на месте строящихся зданий были поля аэрации, то есть земли, в которые десятилетиями сливалась канализация Москвы или технические отходы.

3. Примеры реновации промышленных территорий. Исследование и анализ опыта реновации на территории города Москвы. В связи с тем, что Москва – это крупнейший город Российской Федерации, а промышленные территории занимают почти 20% от общей территории города, исследование показывает, что примеров по реновации промышленности на данной территории огромное множество. Для более подробного анализа были выбраны лишь несколько из таких примеров, чтобы показать общий характер реновации конкретных территорий.

Проект реновации промышленной территории бывшего завода «ЗиЛ».

Промышленная зона ЗиЛ – это огромная территория. Данный проект является одним из крупнейших в мире. Общая площадь составляет более 400 гектаров, реновация этой промышленной территории — это перестройка примерно 390 из них. Остальные остаются в первоначальном состоянии – они являются объектами культурного и исторического наследия и не могут быть видоизменены. Сам объект расположен на юге столицы, точнее, в ЮАО [10].

На территории предусматривается создания нескольких особенных объектов, которые будут привлекать внимание не только жителей города, но и туристов. Это такие объекты как филиал Московского Эрмитажа, который будет открыт для посетителей практически круглосуточно. Предполагается огромная территория, где поместят картины и скульптуры, различные выставочные элементы. Так же предусматривается крупная рекреационная территория, бульвар для пешеходов и набережная. Одним из крупных объектов является ледовый дворец и центр синхронного плавания для проведения турниров международного уровня.

Работы по реновации данной территории ведутся с 2013 года, на данный момент в процессе строительство жилых домов. Комплекс получил название ЗИЛАРТ [10]. В его составе 10 зданий высотой от 6 до 14 этажей. Над каждым зданием работали известные дизайнеры и архитекторы со всего мира, поэтому каждое из них будет по-своему уникально. Одновременно с жилыми домами планируется постройка так же объектов

образования, чтобы заселяясь, жильцы сразу могли устроить своих детей. По данным проекта предполагается, что здесь появятся 3 школы и 12 детских садов.

Арт-парк «Символ» на месте металлургического завода «Серп и Молот». Это один из примеров, показывающих возможность создания на территории бывшего промышленного гиганта нового парка искусств. Некогда металлургический завод «Серп и Молот» остановил своё производство почти десятилетие назад, в 2011 году. В рамках открытия V Московского международного художественного фестиваля молодого искусства, на территории появился арт-парк «Символ».

На данный момент этот парк является социально-культурным объектом, открывающим возможности для развития, просвещения и обучения людей. Пространство благоустроили и провели выставку. Частью выставки стали также и найденные на территории завода интересные предметы и различное оборудование. Объектами выставки обычно являются различные скульптуры, инсталляции, арт-объекты, выражающие идеи и мысли различных художников. Проект современного искусства, переосмысливающий исторический контекст этого места, стал связующим звеном между его прошлым и будущим.

Реновация промзоны «Соколиная гора». Реновация на Соколиной горе предполагает изменение и разработку индустриальной структуры территории на более комфортную среду для проживания.

Над парком пройдет широкая озелененная платформа с пандусами, пешеходными и даже автомобильными дорогами. Эта платформа свяжет жилые кварталы, которые обособились друг от друга в настоящее время. Кроме того, новое строение предоставит площадку для жилых кварталов, гостиниц, научно-технологических объектов, общественных и административных зданий. В ее центре по проекту предусмотрен бульвар, а также планируется ветка скоростного трамвая. Непосредственно под платформой разместятся парковки, автомойки и другие объекты, функциональное направление которых – обслуживание владельцев личного транспорта. Кроме того, станция кольцевой железной дороги будет объединена транспортно-пересадочным комплексом со станцией метро «Шоссе Энтузиастов».

Кроме того, имеется проектное предложение, по которому территория завода «Салют», расположенного на территории предприятия, на Соколиной горе, превратится в научно-инновационный центр, а находящиеся на территории завода цеха подвергнутся сильным изменениям и будут разбиты на более мелкие площади, которые затем будут сдаваться в аренду различным организациям. Самый крупный цех предприятия будет реформирован под выставочное пространство. В нем также

расположится общая зона с инструментами, необходимыми для разработок, что позволит арендаторам использовать их, не затрачивая средства на создание собственной технической базы.

Музей русского импрессионизма и бизнес-центр на территории фабрики «Большевик». В середине XX века эта кондитерская фабрика считалась одной из крупнейших в Европе. Однако в 2000 году ее решили вынести за пределы Москвы, а здание по хранению и переработке муки и сахара перестало функционировать. Было решено реформировать эту территорию для других целей. За этот проект взялось британское архитектурное бюро John McAslan + Partners [9]. Без ущерба для исторического облика оно преобразовало закрытую промышленную территорию фабрики «Большевик» в современный комплекс, состоящий из бизнес-центра, Музея русского импрессионизма и жилых апартаментов. Архитекторы бюро провели реновацию в несколько этапов. В первую очередь было восстановлено главное здание. Чугунная плитка из цехов «Большевика» теперь украшает стены в виде декоративного панно, а своды Монье (изобретатель железобетона) и чугунные колонны, характерные для фабрик XIX века, можно увидеть в лобби первого строения [9]. Три здания бывшей фабрики объединены под одним стеклянным куполом, который держится на изящных разветвленных колоннах. Так внутри бизнес-центра появился светлый атриум, служащий зоной отдыха.

Главным зданием обновленной фабрики является Музей русского импрессионизма, расположившийся в бывшем мукомольном цехе. Круглое здание облицовано перфорированными металлическими панелями, которые мягко отражают от себя свет и заставляют необычную конструкцию светиться. Внутри пять этажей здания соединяет белоснежная винтовая лестница с подсветкой, а на крыше музея открыта просторная веранда.

Подведение итогов по анализу примеров. Взяв за основу лишь несколько примеров наиболее ярких представителей объектов реновации, можно сделать вывод, что по функциональному значению большинство проектов направлено на создание общественно-деловых зон, с созданием больших зон для отдыха, торговли и бизнеса, а так же на улучшение экологической обстановки на проектируемой территории. Это происходит в связи с тем, что архитекторы и урбанисты желают разгрузить центр Москвы и создать благоприятные условия для жизни со всеми удобствами на территориях периферии, чтобы отвести надобность жителей из окраин ехать каждый день ближе к ритму центру города. Создание крупных жилых комплексов на месте полупустых промышленных территорий лишь усугубило бы положение города и увеличило бы плотность населения отдельных территорий до плотности, превышающей нормативную.

Выводы. Полученные результаты подтвердили, что реновация промышленных территорий крупных городов – это необходимая часть развития города. Создание на месте заброшенных заводских территорий крупных общественных и бизнес центров, жилых комплексов и мест для отдыха будет выгодно как для инвесторов в экономическом плане, так и для жителей и города в целом.

Проведение комплексного исследования на соответствующей территории сформулировало основную цель реновации территорий - это создание такой среды для жизни человека, которая будет полностью удовлетворять все его потребности как социального существа, даст возможность получить все необходимые услуги и ресурсы буквально в шаговой доступности.

Библиографический список

1. Ахерн А., Форбс Э., Свит Ф., Скотт Х. 100 чудес современной архитектуры/Пер. с англ. — М.: ЗАО «БММ», 2006. — 240 с: ил.
2. Грабовой П. Г. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебное пособие для вузов / П. Г. Грабовой. - М.: «АСВ» и «Реалпроект», 2006. - 624 с.
3. Дрожжин Р. А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С.84-86.

4. Косицкий Я.В., Благовидова Н.Г. Основы теории планировки и застройки городов. – М.: «Архитектура-С», 2007. – 76с., ил.

5. Троицкий Н. В. Воронеж. — М.: Госстройиздат, 1959. — 120 с. — (Архитектура городов СССР).

6. Шепелев, Н. П. Реконструкция городской застройки / Н. П. Шепелев. - М.: Высшая школа, 2000 г

7. Цитман Т.О., Богатырева А.В. Реновация промышленной территории в структуре городской среды // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский инженерно-строительный институт. Астрахань: ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2015. №4 (14). С.29-35.

Интернет-ресурсы

8. Андреев М. Реновация промышленных территорий и объектов - режим доступа: http://arch-grafika.ru/publ/bez_kategorij/bez_kategorij/renovacija_promyshlennykh_territorij_i_obektov/12-1-0-69, свободный (дата обращения: 25.04.2020)

9. С. Карпенко. Семь примеров успешной реновации в Москве – режим доступа: <https://www.admagazine.ru/architecture/7-primerov-uspeshnoj-renovacii-v-moskve>, свободный (дата обращения 26.04.2020)

10. Т. Александрова. Реновация промзоны «Зил» – режим доступа: <https://renovar.ru/programma-renovatsiya-moskva/promzony/promzona-zil>, свободный (дата обращения 26.04.2020)