

**Пониткина Юлия Николаевна**

студентка

**Мартюшева Анжелика Ивановна**

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет»

г. Тюмень, Тюменская область

## **ПРОБЛЕМА АДАПТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

***Аннотация:** в статье рассмотрены основные направления современных проектов реновации промышленных зон. Проанализированы основные факторы, влияющие на содержание проектов реновации. Рассмотрена возможность адаптации индустриального наследия в условиях современной городской среды на конкретном примере.*

***Ключевые слова:** развитие промышленных территорий, промышленные зоны, реновация, редевелопмент.*

В каждом крупном городе имеются огромные промышленные территории, которые были введены в эксплуатацию много десятилетий назад. Однако в настоящее время большая часть из них морально устарела, так как данные объекты были сформированы под влиянием политических и экономических факторов совершенно другого времени. Также стоит отметить, что часть производственных площадей используется нерационально и лишь периодически, а другая часть является попросту неэксплуатируемой.

Выходом из данной ситуации может послужить реновация промышленных зон, расположенных в границах городской застройки. Осуществление проектов по реновации промышленных зон играет важную роль не только для рационального использования устаревших промышленных объектов, но и для успешного развития городской среды. Под термином «реновация» понимается адаптивное использование зданий, сооружений, комплексов при изменении их функцио-

нального назначения. Так же стоит сказать о сопутствующем процессе при реновации, без которого трудно представить эффективное функционирование реконструируемого объекта в будущем, это редевелопмент. Под этим понятием подразумевается комплекс мероприятий, направленных на решение задач по восстановлению рациональной эксплуатации зданий и земельных участков.

На сегодняшний день реновация промышленных зон – одно из самых перспективных направлений. Так, в Москве существует множество примеров успешного редевелопмента. На этих территориях возводятся объекты коммерческой недвижимости, центры культуры и искусства, а объекты, относящиеся к культурному наследию, девелоперы стараются максимально сохранить.

Наиболее яркими примерами успешного редевелопмента промышленных предприятий с сохранением исторического облика являются [2]:

1. Бизнес-центр «Фабрика Станиславского».

Бизнес-центр возник на территории, где располагались бывшие дворянские усадьбы, небольшие фабричные, складские и конторские здания XIX–XX веков. В результате реконструкции два основных корпуса, являющихся объектами культурного наследия, были отреставрированы, а на месте остальных – возведены офисные здания. В помещении бывшего фабричного помещения начала работу театральная студия. Помимо театра на территории бизнес-центра находятся офисы и клубный жилой дом.

2. Квартал креатива АРМА.

Квартал креатива расположился на территории бывшего Московского газового завода. К моменту реконструкции завод уже не функционировал, а промышленные здания и старинные газгольдеры – памятники промышленной архитектуры XIX–XX веков – сдавались в аренду. Постепенно на территории завода начали открываться студии дизайнеров, художественные галереи, кафе, клубы. В настоящее время квартал креатива АРМА превратился в центр притяжения творческих людей и место проведения различных мероприятий.

3. Деловой квартал «Новоспасский двор».

Деловой квартал размещается на территории бывшей Московской ситценабивной фабрики. Общая площадь составляет около 112 тыс. м<sup>2</sup>. В процессе реновации промышленной территории архитекторы постарались максимально сохранить кирпичные здания XIX века. Также было построено несколько новых корпусов, органично вписавшихся в общий архитектурный ансамбль. Внутри зданий были сохранены: высокие потолки, потолочные балки, кирпичная кладка. В настоящее время в деловом квартале арендуют офисы более 200 компаний, для которых создана развитая сеть инфраструктурных объектов: магазины, рестораны, кафе, фитнес-центр.

Все перечисленные выше примеры реновации промышленных территорий наглядно иллюстрируют, что это эффективный способ вдохнуть вторую жизнь пришедшим в упадок предприятиям, не нарушив при этом исторический облик города.

Тюменский опыт перепрофилирования устаревших промышленных объектов значительно скромнее, а если говорить точнее, то попросту отсутствует. Так, за последние годы с карты г. Тюмени исчезло 7 промышленных предприятий, все они были подвержены сносу. Безусловно, данные производства были как морально, так и физически устаревшие, однако об их реновации никто не задумывался. Большинство данных площадей было продано под жилую застройку [7].

К примеру, на площадке текстильной компании «Кросно» построят современный жилой квартал, здесь будут располагаться 17–19-этажные дома. Стоит отметить, что данное предприятие было одним из крупнейших в г. Тюмени и занимало 60 га земли. Данные промышленные площади были отлично оснащены и располагались на Транссибе, однако о коммерческой эффективности и привлекательности данного объекта после реновации стоит лишь только догадываться [3].

По такому же сценарию развивалась судьба территории Тюменского Станкостроительного завода, который располагался в центре города, сносу подлежали все производственные помещения и инфраструктура. В данный момент на

площади 7,32 га планируется построить жилой комплекс с объектами социального назначения [5].

Очередным примером может послужить завод строительных машин, располагавшийся так же в центре города. Завод функционировало до 2002г, за это время вокруг завода построили собственный рабочий поселок, однако впоследствии появились необходимость в перемещении завода из центра на периферию. На месте самого крупного цеха в 2005г. открылся торгово-развлекательный центр «Гудвин», а старые корпуса завода были снесены [6].

Нельзя оставить без внимания снос завода Пластмасс в 2014 г. в г. Тюмени. Данный завод был отнесен к объектам историко-культурного наследия. Архитектурный ансамбль промышленного комплекса представлял редкий для города образец промышленной архитектуры начала XX века в «краснокирпичном» стиле. Главным аргументом сноса завода было то, что в здании находилось вредное производство, а стены комплекса и земля вокруг него пропитаны вредными веществами. В данный момент остается лишь предполагать, какое строительство развернется на площадке бывшего промышленного комплекса [4].

Единственным примером адаптации промышленных объектов в г. Тюмени можно назвать приспособление данных площадей под складские помещения. Стоит отметить, что данные склады не имеют высокой классности и не превышают класса С. В большинстве своем они устарели не только морально, но и физически, имеют огромный износ, что подтверждает необходимость проведения капитального ремонта.

Хорошим опытом и примером может послужить осуществление инвестиционного проекта по реконструкции промышленной площадки ДСК-500 под оптово-распределительный центр в г. Тюмени. Под оптово-распределительным центром понимается комплекс складской недвижимости класса В, так как при реконструкции существующих площадей это максимально доступный класс. Тем не менее, предполагается создать современный логистический комплекс, который будет оказывать сопутствующие услуги по обработке, хранению, оформлению грузов, а также информационно-аналитические услуги.



Рис. 3. ДСК-500

Комбинат деревянного домостроения «ДСК-500» был основан в 1987г. Однако после приватизации в 90-х годах предприятие оказалось в плачевном состоянии, сменило много названий, пройдя через многочисленные процедуры банкротства. В итоге с территории было вывезено все оборудование, а на сегодняшний момент производственный комплекс остается неэксплуатируемым.

Здание является одноэтажным, высота этажа – 7,2 м, а общая площадь составляет 144 тыс. м<sup>2</sup>, что делает его привлекательным для размещения складских площадей. Так же стоит отметить, что к территории комплекса подведены некоторые инженерные коммуникации и имеется свой железнодорожный тупик для обслуживания крупногабаритных грузов. Для автомобильного транспорта ключевым фактором является близость Тобольского, Старого Тобольского и Ялutorовского трактов, помимо этого возможен выход на север через восточный обход г. Тюмени.

В ходе реконструкции планируется утепление существующих железобетонных ограждающих панелей с последующей обшивкой металлосайдингом, также необходима замена покрытия на эффективные сэндвич-панели. Помимо этого необходима замена бетонного пола на новый асфальтобетонный, что обусловлено его физическим износом и требованиями для работы специализированной складской техники. В ходе реконструкции также необходимо создать специальные погрузочно-разгрузочные зоны с установкой доковых ворот.

С экономической точки зрения создание подобного логистического комплекса на территории Тюменской области повлечет за собой подъем экономики региона, послужит толчком к совершенствованию рынка товаров и услуг, так же увеличится эффективность использования Тюменского транспортного узла, который обеспечивает бесперебойную межрегиональную и международную связь.

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать вывод, что объекты промышленности имеют развитую прилегающую инфраструктуру и инженерно-техническое оснащение. Эти территории являются основными объектами для реновации их в офисные и деловые центры, гостиничные и торговые комплексы, а также склады современного уровня. Реновация таких объектов является целесообразной, экономически оправданной и выгодной, помимо этого сохраняется архитектурный облик городов и памятников архитектуры.

### ***Список литературы***

1. Дрожжин Р.А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. – 2015. – №1. – С. 84–86.
2. Жизнь столичных промзон после реконструкции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.estatet.ru/news/zhizn\\_stolichnykh\\_promzon\\_posle\\_rekonstruktsii/](https://www.estatet.ru/news/zhizn_stolichnykh_promzon_posle_rekonstruktsii/)
3. На месте Тюменского «Красно» появится жилой квартал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://t-1.ru/184532.html>
4. Пластмасс тихо «стерли» с лица Тюмени [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://72.ru/text/news/772809.html>
5. Станкостроительный завод уступит место многофункциональной зоне с бульваром, площадью и фонтаном [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://t-1.ru/14751.html>
6. Эвакуация. Тюменский завод строительных машин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://safe-rgs.ru/399-evakuaciya-tyumenskiy-zavod-stroitelnyh-mashin.html>
7. Якушев В. Тюмень растёт не хуже Китая [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://72.ru/text/news/867872.html?full=3>