

И.А. КОТЕНКО**В.А. ТОКАРЕВА****РЕНОВАЦИЯ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

RENOVATION OF FORMER INDUSTRIAL AREAS

Статья рассказывает о реновации нескольких крупных промышленных территорий Самары. Авторы исследуют историю развития предприятий, сформировавшихся к первой трети XX в., и причины градостроительной деградации их земельных участков. В статье обобщаются особенности градостроительного расположения бывших промышленных территорий и проблемы их развития. Делается вывод об уникальности перспектив вновь появившихся территорий в общественной жизни города. Анализируются недостатки предложенных проектов по реконструкции земельных участков. Ставится цель разработки методики реновации и качественного преобразования крупных промышленных территорий.

Ключевые слова: реновация промышленных территорий города, качественное преобразование промышленных территорий, общие градостроительные особенности размещения бывших промышленных площадок; срединная зона и периферийная часть города; градостроительное обоснование; центральные участки города, объект культурного наследия, реконструкция промышленных территорий.

Реконструкция промышленных территорий исторических городов является одной из наиболее важных проблем градостроительного проектирования и фактического градостроительного развития. Заккрытие предприятий, сокращение объемов производства обостряет множество вопросов, одним из которых является эффективность использования бывших промышленных территорий в градостроительстве. При дефиците земель для градостроительных нужд использование бывших промышленных территорий является актуальным. Возникла необходимость выноса данных предприятий из центра в периферийную часть города.

Результатом материального и духовного производства, который впоследствии есть показатель материально-духовной базы, является любой процесс развития, в каком бы обществе он ни происхо-

The article dwells upon renovation of several large industrial parts of Samara. The authors explore the history of the development of industrial enterprises which were formed the first part of the 20th century, and the reasons of their land degradation. The article summarizes the characteristics of former industrial areas urban location and the problems of their development. It is concluded that prospects of these newly emerged territories in the public areas of the city are unique. Shortcomings of the proposed projects for the land reconstruction are analyzed. The authors aim to develop a methodology for renovation and fundamental transformation of these large industrial areas.

Key Words: renovation of industrial areas of the city, a qualitative transformation of industrial areas, general urban features of positioning former industrial sites; the city median area periphery; town planning verification, central parts of the city, the object of cultural heritage, reconstruction of industrial areas.

дил. В исторической динамике общество неизменно выдвигает все новые требования к среде обитания, а следовательно, и к промышленным комплексам, находящимся в теле городской застройки. Возникающие противоречия между сложившейся городской средой и новыми потребностями общества не способны разрешить проблему простым добавлением новых элементов в соответствии с новыми нуждами. Необходимо качественное преобразование существующих территорий, их рефункционализация [1-10].

В мировой практике существует два основных направления по решению поставленной проблемы. Это перепрофилирование предприятий и вынос предприятий на новую территорию.

Анализируя опыт развития современной архитектуры стран дальнего зарубежья, можно сделать вывод, что вопрос реконструкции неиспользуемых

по назначению промышленных территорий становится все более острым на фоне стабильной нехватки общественных функций в городе. Дискуссии о судьбе современного города дают различные представления о путях ее развития. Все они в той или иной степени соотносятся с главным способом производства, потребностями человека и художественной традицией. Один из подходов основан на возможности приспособления бывших промышленных территорий под жилые и общественные функции. Мир индустрии стал сильно влиять на окружающую среду, сознание и образ жизни людей. Отчетливо стали видны характерные признаки стихийного развития индустрии, такие как разрушение ландшафта, загрязнение окружающей среды, перенаселенность в промышленных районах, нехватка жилья, нехватка рекреационных зон и городских культурных центров, хаотичный рост и застройка городов. Именно это способствовало осознанию необходимости перемен, вызванных развитием городов и трансформацией промышленных территорий.

Главной и актуальной проблемой на сегодняшний день является преобразование промышленных территорий, сохранение их культурных ценностей и предоставление городу новой жизненной среды. Территории, не вошедшие в общественную городскую жизнь, хотя существуют фактически, не реализуются в функциональных связях города и его пространственной системе и, значит, оказываются исключенными из жизни людей. Они не являются ни примером эстетических ценностей, ни предметом эмоционального восприятия. Подобная ситуация приводит к тому, что бывшие промышленные территории во многих случаях используются нерационально, а иногда и совсем не вовлечены в функционирование города.

Реконструкция современного города, в первую очередь, связана с изменением функционального содержания территории. В последнее время на территории города Самары появилось несколько крупных площадок в срединной части города, связанных с изменением вида использования. Это площадки бывших промышленных предприятий: завода имени Масленникова (ЗиМ), 4-го Государственного подшипникового завода (4 ГПЗ) и завода имени Тарасова. И хотя в каждом случае причины их деградации отличаются индивидуальной конкретикой, использование данных участков имеет общую проблематику. Это связано с общими особенностями их градостроительного размещения. Первая общая

особенность территорий данных промпредприятий заключается в том, что они расположены на сложившихся центральных участках города. Вторая – градостроительная значимость, которую трудно переоценить. Третья – значительная площадь территории. Четвертая особенность – сложившееся архитектурно-пространственное окружение. Именно эти признаки определяют необходимость всестороннего обсуждения и профессионального обоснования предложений по их новому градостроительному использованию. Исходя из вышесказанного, исследуем историю развития бывших промышленных территорий и причины их деградации, а также рассмотрим перспективы их возможного развития.

Завод имени А. Масленникова

В 1911 г. состоялось торжественное открытие Трубочного завода. На заводе трудились около 2,5 тыс. человек, производивших взрыватели для артиллерийских снарядов. 8 декабря 1917 г., руководствуясь Декретом о мире, рабочий комитет принимает решение о переводе завода на выпуск мирной продукции. В 1918 г. предприятие останавливается в связи с захватом города белочешскими войсками. В 1923 г. завод возобновил свою работу. Тогда же по просьбе коллектива заводу было присвоено имя первого председателя Самарского горсовета Александра Масленникова. В 1937 г. на предприятии было освоено часовое производство, завод перешел на производство мирной продукции. В 1990-х гг. завод обанкротился. Большое количество социально-культурных сооружений было отдано коммерческим структурам. Основной и главной причиной распада и деградации предприятия явилось банкротство. В 2007 г. площадка бывшего завода имени Масленникова передана под жилую и коммерческую застройку.

Предложения по реконструкции территории. На территории площадью 51,2 га через 10-15 лет должен появиться ривер-парк «Времена года» – комплекс жилых домов на 13 тыс. жителей. Инвестиции в проект составят порядка 40 млрд. рублей, реализовывать его планируется в течение 10-15 лет.

Согласно проекту, территория бывшего завода будет застраиваться в четыре этапа. Сначала будет обустроен сектор около набережной, после чего строительство пойдет вверх к Ново-Садовой улице. Проект предполагает возведение элитного жилья и жилья эконом-класса общей площадью 520 тыс. м², рассчитанного на 13 тыс. человек. Кроме того, часть участка будет отдана под коммерческую недвижи-

мость. Общественная зона обозначена разработчиком концепции как комплекс из двух детских садов, двух школ, поликлиники, спортивных зон и торгово-развлекательным центром площадью 154 тыс. м². Также проект предусматривает оборудование прогулочного бульвара вдоль набережной, строительство выездной и въездной дорог, вторичных кольцевых и парковых дорог, а также подземных парковок. Жилой комплекс должен стать визитной карточкой Самары.

Предлагаемые проекты были подвергнуты общественным обсуждениям, где каждый мог высказать свое мнение по данному вопросу. Самарцы в целом поддержали строительство жилой и коммерческой недвижимости на площадке бывшего завода имени Масленникова (ЗиМ). Проблемой территории, по мнению экологов, является загрязнение площадки отходами промышленного производства, в частности, в результате слива в землю машинного масла. Это органическое загрязнение может воспрепятствовать размещению селитебной территории, если экспертиза грунта станет положительной. Конкретные архитектурно-планировочные предложения ввиду их значимости требуют дальнейшего профессионально обсуждения.

4-й Государственный подшипниковый завод (4 ГПЗ)

Завод был создан как выделенный в самостоятельное предприятие из состава эвакуированного из Москвы в сентябре 1941 г. 1-го Государственного подшипникового завода им. Кагановича. 5 октября 1941 г. на станцию Куйбышев прибыл последний эшелон с заводским оборудованием, состоящий из 17 платформ. 21 ноября 1941 г. 4-й Государственный подшипниковый завод выпустил первый подшипник. Завод специализировался на производстве подшипников для двигателей самолетов, вертолетов и станкостроения в широком спектре изделий военного и гражданского назначения: в ракетах, подводных лодках, кораблях, промышленных электродвигателях, танках, тракторах, автомобилях. В пятидесятые годы на заводе развернулись крупномасштабные работы по комплексной механизации производственных процессов. Распад 4 ГПЗ начался в 1988 г. В 1996 г. из состава предприятия было выведено ОАО «Завод авиационных подшипников». С 1 апреля 2007 г. – производство продукции на заводе прекратилось. Территория границ 4 ГПЗ шестьдесят лет назад являлась городской окраиной. Так как с той поры мегапо-

лис раздвинул свои границы, вредное производство оказалось в окружении жилых массивов. Основной причиной переноса завода в периферийную часть города стала быстро растущая цена за землю за последнее пятилетие.

Генплан 2008 г. предложений по изменению функции промышленной площадки не имел. В 2013 г. самарцы на публичных слушаниях обсуждали проект развития территории бывшего 4 ГПЗ. Члены Общественного совета при самарской гордуме поддержали проект комплексной жилой застройки ЖК «Самара-центр» на территории бывшего завода, но поручили устранить ряд недочетов.

Предложения по реконструкции территории 4 ГПЗ до 2021 г. следующие. Здесь должен появиться современный жилой район: 32 жилых дома, школа, детский сад, торгово-развлекательный центр, гостиница, общественно-деловая зона, рекреационная и парковочная зоны. В общей сложности площадь застройки составит 40 га.

Концепция жилого комплекса предусматривает бульвары и парковую зону. Архитекторы, в том числе наиболее опытные, считают проект планировки зоны в Октябрьском районе излишне коммерческим. Основными отмеченными недостатками проекта являются слишком высокая плотность застройки, отсутствие достаточного количества парковочных мест и значимых городских объектов, а также нерешенные транспортные проблемы. Вызывает вопросы способ сохранения бывших Александровских казарм как объекта культурного наследия.

Завод имени Тарасова

Предприятие было основано в 1934 г. Выпуск автомобильных карбюраторов и дизель-насосов являлся основой заводского производства того времени. В 1950 г. завод впервые в СССР приступил к созданию автомобильных генераторов переменного тока. В 1967 г., в связи со строительством ОАО «АвтоВАЗ», ОАО «Завод имени А.М. Тарасова» («ЗиТ») был определен основным поставщиком генераторов и стартеров на конвейер автозавода. Статус главного поставщика АвтоВАЗа ОАО «ЗиТ» сохраняет и по настоящее время, комплектуя своими изделиями весь модельный ряд автомобилей с маркой Волжского автозавода. На сегодняшний день ОАО «ЗиТ» является основным поставщиком электрооборудования на все отечественные автомобильные конвейеры. Генераторы и стартеры под торговой маркой ОАО «ЗиТ» используются в автомобилях ОАО «Авто-



Рис. 1. Градостроительные планы бывших промышленных территорий и проектные предложения по их реновации:
 а – план площадки бывшего завода им. Масленникова;
 б – проектное предложение по реновации (фото с сайта www.vgrassi.it.ru);
 в – план площадки бывшего завода 4 ППЗ; г – проект реновации площадки (фото с сайта samadm.ru);
 д – план площадки завода им. Тарасова;
 е – фрагмент новой застройки (фото с сайта dasamara.ru)

ВАЗ», GM, ГК «ГАЗ», ОАО «КАМАЗ», ОАО «УАЗ», РУП «МАЗ», ОАО «УралАЗ» и др.

По генплану 2008 г. предложений по изменению функции территории не имелось. Но в 2012 г. была поддержана смена зонирования территории в границах ул. Ново-Садовой, Жигулевской, Московского шоссе и ул. XXII Партсъезда. На сегодняшнее

время земли имеют зону Ж-4, где допускается жилая застройка не выше 16 этажей.

Было внесено предложение о смене зонирования территории на ул. Ново-Садовой, 311. Тогда стало известно, что осваивать остальную территорию завода планируется постепенно, вынося производство в промышленную зону. Проект предполагает

жилищную застройку части территории завода площадью 19 га, где находятся неиспользуемые в производстве складские помещения. Ожидается, что на этом участке появятся жилые дома высотой от 12 до 23 этажей, школа, детские сады, встроенные парковки и соответствующая инфраструктура. Если проект будет реализован в полной мере, то около 20 тыс. человек будут обеспечены жильем. Но для города этого мало. Давно назрела проблема поперечных дорог города и, в частности, пробивки к ул. Новосадовой магистрали XXII партсъезда. Неточно определён и список требующихся городских объектов.

Исторически сложилось так, что индустрия Самары развивалась вместе с городом. Множество промышленных площадок в настоящее время деградировало. Однако бывшие промышленные территории оказались в значимых частях города. Вопрос освобождения таких территорий стал одним из главных. Существующее решение данной проблемы в Самаре – это вынос (снос) предприятия в периферийную часть города и рефункционализация промышленной территории [11-25].

Реновация бывших промышленных территорий необходима. Существует достаточно много причин для перевода промышленных предприятий за город. Одна из самых главных – неэффективное использование городских территорий. Еще одна причина «за» – инвестиционная. Расширяющемуся бизнесу нужно все больше свободных земельных участков с низкой стоимостью для строительства и платой за землю. В мегаполисе наблюдается дефицит земельных участков для крупных городских объектов, особенно в срединной части города, – это уже стало аксиомой. И в описанных случаях вынос промышленных площадок – дело решённое. Это позволит включить бывшие промышленные территории в общественную жизнь города. Значит, есть шанс эффективнее использовать земельные ресурсы. Город получает свободные территории, целевым назначением которых является развитие объектов социальной направленности. При этом большие земельные участки помогут избежать в современной Самаре точечной застройки и нарушения внешнего облика города. По мнению профессионалов, это позволит проектировать целые градостроительные комплексы в единой архитектурной стилистике, а также сделать среду обитания жителей востребованной, удобной и экологичной. Однако ценность новых участков требует от градостроителей объективного функционального анализа окружающей территории, учёта

интересов города, его жителей и собственников земли, всесторонней взвешенности и обоснованности проектных решений. Целью будущего научного исследования должна стать разработка методики принятия решений по реновации территории в различных планировочных зонах города.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ахмедова Е.А. Современный генеральный план города и возможности его реализации в условиях рынка // Промышленное и гражданское строительство. 2010. №8. С. 6-10.
2. Ахмедова Е.А., Галахов С.И. Принципы формирования архитектурно-планировочной структуры офисно-деловых центров в исторической застройке крупнейших городов // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №1(14). С. 6-12. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.01.1.
3. Абакумова А.В. Основные планировочные зоны города: центральная, срединная, периферийная; промышленные территории в структуре города // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2013. №1. С. 6-10. DOI: 10.17673/Vestnik.2013.01.1.
4. Бальзанникова Е.М. Градостроительное формирование Самары и развитие промышленности города в конце XIX – начале XX в. // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. №1. С. 44-48. DOI: 10.17673/Vestnik.2011.01.9.
5. Бальзанникова Е.М. Сохранение городских объектов историко-архитектурного наследия // Вестник МГСУ. 2014. №1. С. 15-24.
6. Басс Н.И. Архитектурная школа г. Самары конца XIX – начала XX вв. // Самара в зеркале урбанистики: монография / под ред. Т.Я. Ребайн; СГАСУ. Самара, 2004. С. 191-207.
7. Вавилонская Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды / СГАСУ. Самара, 2008. 368 с.
8. Вавилонская Т.В. Задачи системного планирования в условиях архитектурно-исторической среды // Вестник МГСУ. 2009. № 2. С. 14-17.
9. Веретенников Д.Б. Диалектический характер развития планировочной структуры города // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №2(15). С. 13-15. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.02.2.
10. Веретенников Д.Б. Понятие планировочной структуры города. Структурные компоненты и их планировочное воплощение // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №3(16). С. 6-10. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.03.1.
11. Вершинин В.И. Эволюция промышленной архитектуры: учеб. пособие. М.: Архитектура-С, 2007. 167 с.
12. Гниломедов А.С. Эволюция плотности и функциональной насыщенности городской среды на примере центральной планировочной зоны города Самары // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №2(15). С. 16-20. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.02.3.

13. Гусева О. Бывшие производственные площадки ЗиМа и СПЗ будут использовать под комплексную застройку // Самарское обозрение. 2007. №8. С. 4.
14. Ильина И.А. Исследование формирования и трансформации общегородского центра крупного поволжского города в его историческом развитии (на примере г. Самара): дис. ... к. арх. Самара, 1994. 183 с.
15. Каркарьян В.Г. Река Волга – город Самара: путешествие сквозь века / СГАСУ. Самара, 2010. 250 с.
16. Котенко И.А. Эволюция периметральной градостроительной композиции жилой застройки в Самаре // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2012. №4(8). С. 25-31. DOI: 10.17673/Vestnik.2012.04.5.
17. Котенко И.А. Рационализм и примитивность строчной застройки: условия возвращения // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №3(16). С. 21-25. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.03.4.
18. Котенко И.А. Развитие общегородского центра Самара // Самара в зеркале урбанистики: монография / под ред. Т.Я. Ребайн; СГАСУ. Самара, 2004. С. 48-72.
19. Коган Л. Об идеологии городской цивилизации и городской среды // Городское управление. 2009. №12. С. 3-8.
20. Ребайн Т.Я., Васильчикова С.Ф., Ильина И.А. Центр Самара. Замыслы и реальность // Строй-инфо. 1995. №11. С. 18-20.
21. Ребайн Т.Я. Регуляторы пространственного развития города // Приволжский научный журнал. 2012. №1. С. 115-120.
22. Синельник А.К. Градостроительная история Самарского края. Самара, 2000. 192 с.
23. Синельник А.К., Самогоров В.А. Архитектура и градостроительство Самара. 1920-1940 гг. / СГАСУ. Самара, 2010. 480 с.
24. Солодилов М.В. Особенности градостроительных трансформаций бывших промышленных территорий (эко-технологическое строительство в городских проектах Швеции) // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2013. №1(9). С. 31-37. DOI: 10.17673/Vestnik.2013.01.6.
25. Филанова Т.В. Локальные центры в структуре крупнейшего города, специфика их формирования и особенности функционирования // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2012. №1(5). С. 41-48. DOI: 10.17673/Vestnik.2012.01.8.

© Котенко И.А., Токарева В.А., 2015

Об авторах:

КОТЕНКО Ирина Александровна

кандидат архитектуры, доцент кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия
Самарский государственный архитектурно-строительный университет
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194,
E-mail: urban64@inbox.ru

ТОКАРЕВА Виктория Александровна

магистрант архитектурного факультета
Самарский государственный архитектурно-строительный университет
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194
E-mail: vika11vika93@yandex.ru

KOTENKO Irina Alexandrovna

PhD in Architecture, the Associate Professor of the
Reconstruction and Restoration of Architectural Heritage Chair
Samara State University of Architecture and Civil Engineering
43001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str. 194
E-mail: urban64@inbox.ru

TOKAREVA Victoria Alexandrovna

Candidate for a Master's Degree of the Architectural Faculty,
Samara State University of Architecture and Civil Engineering
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str. 194
E-mail: vika11vika93@yandex.ru

Для цитирования: Котенко И.А., Токарева В.А. Реновация бывших промышленных территорий // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2015. № 3 (20). С. 47-52.

For citation: Kotenko I.A., Tokareva V.A. Renovation of former industrial areas // Vestnik SGASU. Gradostroitelstvo i arhitektura [Vestnik of SSUACE. Town Planning and Architecture]. 2015. № 3 (20). Pp. 47-52.