

УДК 711.01

## МЕТОД ПРИОРИТЕТНОГО ВНЕДРЕНИЯ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СМЕШАННОГО ТИПА НА ПРИМЕРЕ Г. КАЗАНЬ

Хабалова А.Р. (ИТМО)

Научный руководитель – Богомаз Елена Михайловна  
(МЛИА+)

**Введение.** Проблема неэффективно используемых промышленных и постпромышленных территорий и объектов актуальна для многих постиндустриальных городов России. В конце 20 века – начале 21 века участки за пределами фабричных объектов стали застраиваться жилыми районами, а сами промышленные предприятия перестали нести свою прямую функцию. Бывшие промышленные объекты стали барьером между историческим центром города и активно развивающейся жилой застройкой. Однако постпромышленные районы сегодня обладают большим потенциалом для развития: выгодное расположение в структуре города, возможное наличие ОКН, историческая идентичность, оптимальная транспортная доступность, близость к водному каркасу города.

На данный момент в России отсутствует комплексная оценка состояния и внедрения постпромышленных территорий в городскую среду. Обратимся к практике Европы и США по использованию заброшенных промышленных объектов. Великобритания систематизировала информацию о технологиях восстановления объектов на сайте DEFRA [1], который содержит сведения достоинств и недостатков используемых технологий, область применения. По вопросам снижения экологических рисков сайт взаимодействует с 36 неправительственными и правительственными организациями и оказывает консультации для потенциальных инвесторов по вопросам реализации проектов [2].

Во Франции основным источником информации служит сайт SelecDEPOL. Сведения на сайте аналогичны DEFRA, но при этом данные дополнены аналитической информацией по таким параметрам, как эффективность экологических мероприятий и их стоимость; время, затраченное на проведение экологических мероприятий; уровень апробации технологий и частота использования метода. Представленные данные являются востребованной информацией при принятии решений об участии в инвестпроекте по реновации заброшенных промышленных объектов [2].

**Основная часть.** В рамках данного исследования рассматривается комплексное решение проблемы неэффективно используемых промышленных и постпромышленных территорий на примере города Казань. Разработан метод приоритетного внедрения бывших промышленных территорий смешанного типа в структуру города. К бывшим промышленным территориям смешанного типа относятся не только постпромышленные объекты, утратившие свою прямую функцию, но и территории, имеющие на сегодняшний день смешанную функцию использования: производственная и (или) коммунально-складская совместно с жилой или общественно-деловой.

Метод исследования состоит из трех этапов: анализа нормативной документации градостроительного проектирования города, подбора функциональных зон для исследования, их оценки и создания комплексной схемы приоритетного использования БПТСТ.

Первоначально следует проанализировать существующие нормативные документы градостроительного проектирования: генплан, ПЗЗ, стратегию социально-экономического развития. Важно установить, является ли редевелопмент БПТСТ одним из приоритетных направлений развития города или нет. Если да, то можно переходить ко второму этапу, если нет, то работа метода далее невозможна.

Вторым этапом необходимо выделить из генерального плана территории, функциональные зоны (ФЗ) которых подходят для исследования. На примере работы с генпланом Казани до 2040г. такими зонами стали: зона смешанного размещения

производственных, коммунально-складских объектов и общественно-деловой застройки; зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и жилой застройки; многофункциональная зона развития, освоение территории при условии разработки проекта планировки; а также жилая зона и зона развития исторического центра при наличии на них бывших промышленных объектов. Учитывая тот факт, что основная плотность населения и плотность рабочих мест концентрируется в центральной части города, из выборки были исключены зоны, примыкающие к границам города. Всего для исследования было выделено 139 территорий.

Далее необходимо дать оценку ФЗ по каждому из показателей, отобранных для исследования. Оценка присваивается в диапазоне от 0 до 1, в зависимости от того, в какой степени территория удовлетворяет тому или иному показателю. Показатели обоснованы современными нормативными требованиями к проектированию, стратегией социально - экономического развития, целями в области устойчивого развития и концепцией 15-минутной доступности. Показатели следующие: доступность водно - зеленого каркаса; доступность остановок городского наземного общественного транспорта и остановок скоростного внеуличного транспорта; доступность объектов социальной инфраструктуры; процент застройки; наличие строящихся или проектных объектов; количество кадастровых участков в зоне; наличие действующих производств; текущая экологическая ситуация; наличие ОКН; процент существующего озеленения на участке; процент возможного озеленения кровель.

**Выводы.** Результатом работы метода стало формирование комплексной схемы приоритетного внедрения БПТСТ для реновации под жилую и общественно-деловую функции. Метод показал наиболее приоритетные для внедрения участки: территория Адмиралтейской слободы; территория речного порта с портовым элеватором; территория, ограниченная ул. Гвардейская, ул. Родины и Вознесенским трактом; территория завода Химград; территория моторостроительного производства.

#### **Список использованных источников:**

1. The Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA). URL: <http://www.vrandd.DEFRA.gov.uk/Default.aspx?Menu=Menu&Module=More&Location=None&Completed=0&ProjectID=16184>.

2. Дворядкина Е.Б., Тарасова Д.И. Опыт зарубежных стран в использовании промышленных территорий и его проецирование на ситуацию в России // Деловой вестник предпринимателя. – 2023 – № 2 – С. 10–14.