

МЕТОД ОЦЕНКИ ВЛИЯНИЯ СОВРЕМЕННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПРИ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Мартынова О.М. (ИТМО)

Научный руководитель – старший преподаватель Воронин Д.В. (ИТМО)

Введение. В условиях стремительного роста городов необходимость в реновации промышленных территорий становится все более актуальной с каждым годом. Бывшие заводы и склады становятся потенциально привлекательными площадками для строительства новых жилых кварталов. Однако, включение таких объектов требует более тщательного подхода при планировании новой застройки, так как территории расположены в уже сложившейся городской среде. Цель работы заключается в создании метода оценки влияния современной жилой застройки при реновации промышленных территорий. На основе анализа зарубежного и отечественного опыта, были выявлены основные направления в исследовании проектов по реновации [1,2,3,4,5]:

- 1) экологическое воздействие,
- 2) социальная оценка,
- 3) транспортная инфраструктура,
- 4) социальная инфраструктура,
- 5) экономическая оценка,
- 6) оценка архитектурного облика.

Основная часть. В основе работы метода находятся параметры индекса качества городской среды, который используется для оценки и мониторинга состояния городской среды в российских городах [6]. Главная цель индекса – стимулировать развитие комфортной, безопасной и устойчивой среды. Также были рассмотрены рекомендации по созданию комфортной и безопасной городской среды для пешеходов Яна Гейла, одного из ведущих специалистов в области урбанистики [7]. Его подход ориентирован на проектирование городов с улучшением качества жизни через создание удобных и привлекательных улиц для пешеходов. Промышленные территории занимают большие площади, при их реновации важно учитывать развитие улично-дорожной сети, для лучшей проницаемости в городе. Благодаря анализу связанности и доступности территории можно определить, насколько быстро и комфортно возможно передвигаться по исследуемому участку. Представленный метод объединяет в себе существующие практики исследования проектов по реновации и оценке качества городской среды, включая в себя:

- 1) пространственные и архитектурные параметры: численность населения, параметры застройки (плотность, жилая площадь, нежилая площадь), среднее значение количества этажей, доля зеленых зон,
- 2) доступность и связанность: обеспеченность городскими сервисами, доступность и связанность территории,
- 3) проницаемость территории: плотность улично-дорожной сети, средняя площадь квартала.

Вычисление заданных параметров происходит с помощью инструментов для анализа городских данных и библиотек BlocksNet и ObjectNat [8,9]. Демонстрация и визуализация метода представлены на платформе GitHub [10].

Выводы. Проведенный анализ отечественного и зарубежного опыта позволил выявить основные методы исследования влияния жилой застройки на прилегающие территории после реновации. Разработанный метод объединяет существующие подходы, дополняя новые параметры проницаемости и связанности территории, делая метод более комплексным. Представленный метод позволяет оценить количественные показатели застройки, включая плотность застройки, связанность и доступность территорий, обеспеченность городскими

сервисами и изменение доли озеленения. Преобразование промышленных территорий зачастую происходит хаотично, поэтому важно своевременно оценивать влияние новой застройки на уже сложившуюся городскую среду. Применение данного метода может быть эффективно для работы в сфере градостроительного планирования, способствуя сбалансированному включению новых объектов и развитию инфраструктуры в городе.

Список использованных источников:

1. Citron, R.S. Urban regeneration of industrial sites: between heritage preservation and gentrification / R.S. Citron. – Brazil : WIT Transactions on The Built Environment, 2021.
2. Eleftheriou, V. The urban project of HafenCity. Today's Urban and Traffic profile of the area. Executive summary of methodology and traffic research conducted in the region / V. Eleftheriou, J. Knieling. – Greece : Transportation Research Procedia, 2017. – P. 73-80.
3. «История развития Серого пояса Санкт-Петербурга» – Санкт-Петербург: ИТП «Урбаника», 2020.
4. «Исследование потенциала промышленных территорий Санкт-Петербурга «Нераскрытый Серый Петербург» – Санкт-Петербург: МЛИА+, 2022.
5. Гуров, И.О. Количественные оценки реновации завода «Петмол» в Санкт-Петербурге / И.О. Гуров: Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2021. – С. 28–41.
6. Индекс качества городской среды [Электронный ресурс]. – URL: <https://индекс-городов.рф/#/> – Дата доступа: 21.01.2025.
7. Гейл Я. Города для людей / Я. Гейл. – Вашингтон : Island Press, 2010.
8. Репозиторий на платформе GitHub [Электронный ресурс]. URL: <https://github.com/Olesyamart/Method-of-evaluating-renovation-projects> (дата обращения 25.12.2025).
9. Библиотека BlocksNet [Электронный ресурс]. – URL: <https://github.com/aimclub/blocksnet>. (дата обращения 25.12.2025).
10. Библиотека ObjectNat [Электронный ресурс]. – URL: <https://github.com/DDonnyy/ObjectNat>. (дата обращения 25.12.2025).