

ПРИНЦИПЫ И МЕТОДЫ РЕВИТАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОТДЕЛЬНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В современных социально-экономических условиях основной формой развития промышленного производства является реконструкция, реновация и ревитализация¹. Главная задача на сегодняшний день – повысить технический уровень выпускаемой продукции, внедрить энергосберегающие и ресурсосберегающие технологии, используя технический промышленный потенциал страны, повысить качество жизни населения, использовать территориальные резервы крупных городов с максимальным экономическим и социальным эффектом.

Территориально – пространственное развитие города должно быть направлено на освоение наиболее инвестиционно-привлекательных, значимых территорий и основных узлов городской структуры. Путем комплексной реконструкции и ревитализации застройки решаются не только градостроительные, но и социальные задачи по обеспечению населения необходимыми учреждениями, созданию полноценной структуры жилья и обслуживания.

В зависимости от соответствия предприятия требованиям, которые предъявляет к нему город, от его рентабельности и роли в хозяйственно-экономической структуре, от степени его воздействия на окружающую среду, от архитектурно-эстетического качества застройки целесообразны либо частичная, либо полная замена производственной функции промышленного объекта. В первую очередь это касается предприятий в центрах городов. Здесь вступает в силу ряд факторов, объясняющих неуклонно растущую тенденцию к смене функционального назначения промышленных объектов, а именно: притягательность центра для активности людей; размещение предприятий обслуживания и досуга, торговли и бизнеса в центре; вывод предприятий за счет уплотнения и перераспределения уже существующих площадок в сложившихся производственных зонах города.

В новых экономических условиях любое предприятие в центре города может позволить себе перенос производственной базы в промышленную зону, а освободившиеся площади адаптировать, исходя из коммерческой и социальной привлекательности участка. Это особенно актуально, если у предприятия существует санитарно-защитная зона, которая при адаптации превращается в полезную городскую территорию. Средства, полученные от использования промышленных объектов в их новой функции, могут быть инвестированы в развитие производства на новой площадке. Это один из действенных способов выживания предприятий в непростых экономических условиях. К тому же, расходы на обслуживание жизнеспособности локально расположенного предприятия в центре города больше расходов предприятия, входящего в состав промышленного парка.

Города Беларуси имеют невостребованный потенциал для развития территорий в виде промышленных зон с большой санитарно-защитной зоной или пустующих зон. Особенно это актуально с введением Указа об ужесточении использования сельскохозяйственных земель для развития городов. Основная часть заброшенных или нерентабельных промышленных территорий в городах Беларуси на сегодняшний день используются как складские зоны, логистические центры или не используются вообще, что не позволяет окупить затраты на их содержание.

Одной из крупнейших промышленных зон Республики Беларусь является Брестский промышленный узел, который имеет свои исторические предпосылки для его формирования. На сегодняшний день на территории г. Бреста насчитывается 57 промышленных предприятий, которые образуют большой промышленный узел. Можно выделить несколько основных зон в градостроительной структуре города, которые на сегодняшний момент находятся в центре отдельных жилых и производственных микрорайонов, таких как Речица, Дубровка, Ковалево, Граево, Вычулки, а также крупнейший промышленный район города – Восток.

Таблица 1 – Классификация процессов ревитализации

<i>Критерии</i>	<i>Характеристика</i>
Цели	- восстановление;
	- приспособление;
	- поддержание активности;
Причины инициирования	- превентивные;
	- кризисные;
Масштаб действия	- в пределах одного предприятия;
	- в пределах промышленной зоны или отрасли;
Функциональное содержание	- организационная;
	- производственная;
	- архитектурно-планировочная;
	- финансовая;
	- информационная;
Модели осуществления	- эволюционные;
	- революционные
Принципы	- системность (комплексность);
	- последовательность;
	- целенаправленность;
	- оперативность и гибкость (вариабильность);
	- концептуальность;
	- инновационность;
- стабилизация и управляемость.	

Анализ территорий г. Бреста обнаруживает очевидную неоднородность сети промышленных зон и предприятий в структуре города. Основная их часть (крупные заводы) располагается в виде непрерывной цепи в восточной и северо-восточной части города. Отдельные комплексы находятся на периферии города, частично вклиниваясь в его жилую структуру. Некоторые локальные промышленные образования рассредоточены непосредственно внутри городской застройки. Все эти комплексы отличаются по времени постройки, по типу производства, а следовательно, и по виду сооружений. Некоторые предприятия практически не функционируют. Существующие комплексы, занимая огромные участки города, имеют весьма разряженную застройку – плотность ее лишь местами увеличивается. В результате, многие территории пустуют, заброшены и не освоены.

Для ревитализации производственных зон и их включения в систему города не обойтись без анализа существующей застройки и генплана территории. Планировочное упорядочение, повышение плотности застройки промышленных площадок, переход к многоэтажным модулям, ввод современных принципов эффективного развития производства, перепрофилирование предприятий, создание инновационных и многопрофильных комплексов позволяют проще интегрировать промышленные комплексы в структуру города и целесообразнее использовать городские территории. Данная структуризация промышленности в городе приведет к упорядочению промышленных зон, планировочная структура приобретет более четкие черты, ее хаотичность сойдет на нет, транспортные схемы станут более рациональными и т.д.

Одной из задач при ревитализации архитектуры промышленного предприятия является создание единого архитектурного ансамбля в увязке с архитектурой прилегающих районов города. При этом нужно учитывать этажность, объемно-планировочные параметры, характер архитектуры промышленно-производственной застройки, ориентированность на основные городские магистрали.

Можно выявить общие рекомендации архитекторам и проектировщикам в разработке проекта ревитализации промышленной зоны или отдельного промышленного предприятия:

- 1) анализ градостроительной ситуации и расположения территории промышленного предприятия в городской системе для повышения эффективности ее использования;
- 2) анализ возможности создания функционального переоснащения с учетом требований данного региона в системе обслуживания и окружения;
- 3) анализ и упорядочивание транспортной и пешеходной схемы и обеспечение эффективного использования транспортного обслуживания;
- 4) анализ конструктивных особенностей здания и архитектурно-планировочной схемы, специфика планировочной и конструктивной схемы объекта, его пригодность для ревитализации и совместимость этих параметров с особенностями предполагаемой новой функции;
- 5) анализ экономической эффективности ревитализации;
- 6) анализ экологической характеристики территории и улучшение санитарно-гигиенических условий в районе и на прилегающих территориях.
- 7) разработка проектного предложения по приспособлению промышленного предприятия.

В настоящее время в г. Бресте существует целый ряд проблем и противоречий, связанных с функционированием промышленных объектов и городской застройкой в целом. Предлагаемый подход в переоснащении и перепрофилировании промышленных территорий и отдельных промышленных предприятий может нести как экономический эффект для развития города, так и упорядочить градостроительную схему города.

Ревитализация промышленного предприятия – комплекс реконструктивно-восстановительных мероприятий, направленных на эффективное использование объектов промышленного назначения в современных условиях с учетом особенностей архитектурно-планировочной системы, градостроительного решения в системе городской застройки и визуально-эстетических особенностей объектов промышленной архитектуры.

Список цитированных источников

1. Архитектура промышленных предприятий, зданий и сооружений: Справочник проектировщика. – М.: Стройиздат, 1990. – 638 с.
2. Бочаров, Ю.П. Совершенствование планирования и проектирования экономической базы городов / Ю.П. Бочаров, В.А. Щиглов // Формирование системы мест приложения труда в крупных городах: сб. научн. трудов ЦНИИП Градостроительства. – М., 1982. – 16 с.
3. Костов, К. Типология промышленных зданий. – М.: Стройиздат, 1987. – 208 с.
4. Матвеев, Е.С. Промышленные зоны городов. – М.: Стройиздат, 1985. – 216 с.
5. Морозова, Е.Б. Архитектура промышленных объектов: прошлое, будущее, настоящее. – Мн.: Технопринт, 2003. – 313 с.
6. Торговые центры и зоны городов с использованием существующих зданий / Общественные здания / Под ред. Т.В. Порхачева – М.: ЦНТИ по гражданскому строительству и архитектуре, 1988. – 45 с.
7. Хромец, Ю.Н. Совершенствование объемно-планировочных и конструктивных решений промышленных зданий. – М.: Стройиздат, 1986. – 315 с.
8. Шевердяева, Н.Н. Опыт организации производственных зон за рубежом // Функциональная и планировочная структура производственной зоны города: сб. научн. трудов ЦНИИПГрадостроительства. – М., 1984. – С. 5-21.

УДК 947.6 (04)

Басов С.В., Качановская Г.М.

ДВОРЦОВО-ПАРКОВЫЙ КОМПЛЕКС ПОНЯТОВСКИХ-ЧАРТОРЬСКИХ В ВОЛЧИНЕ

XVIII век – период наивысшего расцвета дворцово-паркового ансамбля в Волчине. Известно, что в 1710 г. Казимир Сапега, продавая имения Волчин и Радваничи (в Брест-Литовском повете) фельдмаршалу Якубу Генриху Флемингу за 382,5 тысячи злотых, выделил 30 тысяч тынфов на возведение в Волчине дворца и восстановление