

МЕТОДИКА ВЫБОРА НОВОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПЛОЩАДОК, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИЯХ НЕПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ГОРОДОВ

Мазаев Григорий Васильевич,

кандидат архитектуры, академик РААСН, главный градостроитель,
Филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» УралНИИпроект;
профессор кафедры градостроительства,
Уральский государственный архитектурно-художественный университет,
Екатеринбург, Россия, e-mail: mail@uniip.ru

УДК 711.4
ББК 85.118

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы выбора нового целевого назначения для промышленных площадок, утративших свое производственное значение. Предлагается система градостроительного и экономического анализа возможных последствий изменения их целевого назначения. Приведены схемы предлагаемых процедур анализа. В качестве обязательного условия должно рассматриваться восстановление производства методами модернизации или реконструкции производства для предприятий III–IV технологических укладов или нового строительства предприятий V–VI технологических укладов, допустимых для размещения на территории жилых районов. При выборе нового целевого назначения без производственных функций должна производиться компенсация утраченных производственных рабочих мест.

Ключевые слова:

изменение целевого назначения территории, градостроительный и экономический анализ последствий изменения, сохранение мест приложения труда

В многочисленных работах описываются способы преобразования промышленных площадок, утративших свое назначение. Все они основываются на идеях постиндустриализма. В статье Т.Ю. Быстровой подробно анализируются эти способы и определяется источник инфраструктурных изменений промышленных площадок: «По мере переноса промышленных предприятий и элементов транспортной инфраструктуры за границы постиндустриальных городов встает вопрос о путях изменения состояния нарушенных территорий» [1, с. 21]. То есть речь идет о «переносе» промышленных предприятий за пределы промышленного города, что преобразует его в «постиндустриальный». В соответствии с теориями постиндустриализма, это придает городу потенциал развития, он переходит на новый качественный уровень и становится «городом для человека», а не «городом для промышленности». Мы показали несостоятельность этой теории, ведущей к разрушению национальной экономики страны [2]. Такие западные экономисты, как П. Марш, отказались от теории постиндустриализма и говорят о необходимости «новой индустриализации» западных стран, потерявших в результате «выноса» промышленности миллионы рабочих мест [3].

Подобные явления распространены повсеместно. По мнению А.В. Антюфеева, «характерные для настоящего времени процессы "деиндустриализации" значительно повлияли на облик мно-

гих промышленных городов России. В результате постоянного сокращения производства ... в городах появились большие массивы депрессивных индустриальных пространств. Территории заводов, бывших в свое время гордостью городов, их градообразующими предприятиями, основой экономического роста, превратились в своеобразные "сталкерские зоны". Очень остро эта проблема стоит в крупных городах Поволжья» [4]. Автор отмечает: «Под деиндустриализацией понимается процесс социальных и экономических изменений, вызванных снижением или полным прекращением индустриальных активностей в регионе или стране... , что определяет переход от экономики, основанной на производстве товаров к экономике, основанной на предоставлении услуг»* [4, с. 100]. Постулаты западных экономистов никогда не говорят о том, какие же изменения происходят, но они хорошо известны жителям России: рост безработицы, обнищание населения, деградация городов. Да и стране нужны не услуги, а вполне конкретные товары: металл, трубы, станки и оборудование, перечень бесконечен.

Преобразование города в результате «переноса промышленных предприятий» ведет к появлению нарушенных территорий, которые необходимо восстанавливать. Это положение основано на теории Джейн Джекобс, которую приводит Т. Ю. Быстрова как один из постулатов преобразования городов. Джекобс считает, что «улицы и тротуары, основные общественные места города являются его наиболее жизненно важными органами». Оказывается, города создаются не для производственных целей (под этим подразумевается не только материальное, но и культурное производство), а для общения людей на улицах! Естественно, для подобного взгляда не только на организацию города, но и на организацию жизни человека вообще, «транспортные магистрали и, тем более, промышленные зоны как бы не являются собственно "городом"» [1, с. 22]. Вот так просто исчезает сущность города, сложного социально-экономического пространственного явления, созданного веками развития человечества: «Сегодня город можно рассматривать как образованную его жителями сложноорганизованную, находящуюся в постоянном развитии, крупную социальную общность, имеющую определенные территориальные пределы жизнедеятельности... Именно на уровне города происходит реализация (удовлетворение) основных потребностей населения в жилье, работе, услугах, товарах, формируется и реализуется система его экономических и иных интересов...» [5, с. 14]. Бессмысленно сводить город к общению на улицах.

Возникает парадокс: метод преобразования городов, который должен перевести их на новый уровень, ведет к образованию в них депрессивных, а то и просто опасных зон на месте существовавших промышленных предприятий, которые, в свою очередь, надо преобразовывать в новые социальные пространства. При этом почему-то не возникает осознания того, что предприятие и его трудовой коллектив и являются одной из наиболее развитых и оформленных социальных групп, в которой реализуются не только производственные, но и социальные задачи.

Но если этот метод преобразования городов порождает негативные явления, то пригоден ли сам метод? Второй вопрос: как этот метод реализуется на практике, чем определяется выбор преобразования депрессивных бывших промышленных территорий? Т.Ю. Быстрова на основании анализа большого числа как теоретических, так и практических примеров таких преобразований делает вывод, что если «на Западе промышленные территории формируются в дальнейшем как территории самого разного назначения, но с высокой долей общественных пространств, то в России в большинстве случаев речь идет о строительстве жилья, часто элитного. На втором месте по частоте предложения "о переделке старых заводов в офисные здания"» [1, с.24]. В Екатеринбурге наиболее распространено изменение целевого назначения промплощадок на жилое, а так же приспособление промышленных зданий под торговые центры. Это положение противоречит мнению Т.Ю. Быстровой о том, что «сложность работы с промышленными территориями состоит как раз в том, чтобы в каждом отдельном случае

*Услуга – действие, приносящее помощь, пользу другому. Словарь русского языка. Под ред. С.И. Ожегова. М., 1953. С. 776.

находить наиболее актуальное и реализуемое решение» [1, с. 24]. По большей части решения сводятся к самому простому: к полному сносу существующих зданий и сооружений на промплощадке и ее инженерной подготовке под новую жилую застройку. Сохраняются только исторические промздания, имеющие статус охраняемого объекта, либо современные многоэтажные здания, большепролетная система которых и несущая способность, рассчитанная на промышленные нагрузки, позволяет легко приспособить их под торговый центр.

В Волгограде значительная часть территории металлургического завода «Красный Октябрь» – 160 гектаров промтерритории (из 320 гектаров), преобразуются в спортивный кластер [4, с. 103]. Не отрицая роли спорта, зададимся вопросом: а не целесообразнее ли металлургический завод использовать по его прямому назначению, применив новые чистые технологии, увеличив его мощность и улучшив качество продукции? Не будет ли это наиболее «успешной коммерциализацией» депрессивных территорий, которые и возникли как результат деиндустриализации? Эта мысль проста: не проводите деиндустриализацию, не будет и депрессивных территорий; не занимайтесь их «преобразованием», а занимайтесь модернизацией производств, что и будет лучшим «потенциалом развития городов».

По каким критериям происходит выбор нового целевого назначения? Из приведенных примеров следует, что он происходит достаточно спонтанно, на основании текущей экономической конъюнктуры на рынке недвижимости, а также в качестве площадки для размещения объекта по какой-либо целевой программе. Другой принцип – создание экологически чистой территории, что всегда находит поддержку общественности: «формирующаяся территория, как правило, наделяется признаками повышенного экологизма...» [1, с.12]. В ряде случаев, когда решение об использовании депрессивной теории зависит от власти, именно такое преобразование наиболее вероятно, примером служит парк Зарядье в Москве.

Решение об изменении целевого назначения промышленных территорий должны приниматься на основании анализа, учитывающего факторы не только собственно промышленной площадки, что вполне естественно, но и окружающей планировочной системы. Изменение целевого назначения промышленной площадки затрагивает всю планировку: меняются пути транспортного и пешеходного движения, транспортная нагрузка на дорожную сеть, изменяются элементы социальной системы, которые «подстраиваются» под новые пути движения людей [2]. Вполне вероятно, что такие изменения вызовут появление новых депрессивных зон, уже не на промышленной, а на селитебной территории. Особенно это касается промышленных площадок предприятий III техноуклада, дисперсно расположенных в планировочной структуре города без выделения промышленной зоны, находящихся в окружении жилой и общественной застройки. Именно в отношении таких площадок и возникает идея об изменении их назначения на жилое: кругом расположено жилье, а сама площадка находится в исторической части города, ставшей его Центром, следовательно, жилье будет максимально дорогим. Подобные решения, как правило, поддерживаются властью: экология улучшается, депрессивная зона исчезает, налоговые поступления возрастают.

Однако градостроительный анализ вскрывает весьма существенные проблемы изменения таких площадок. Примером служит проект изменения целевого назначения площадки мукомольного завода на улице Челюскинцев в Екатеринбурге на многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения с реконструкцией историко-культурного объекта «Мельница Барчанинова» (арх. Е. Трубецков) (рис. 1). Промышленный объект занимает территорию 1,7 га, примерно 20 % территории крупного квартала, включающего большое количество жилья, детский сад, гостиницу. Расположенный в центре города, квартал играет важную градостроительную роль и вполне очевидно стремление собственника не эксплуатируемого промышленного объекта изменить его целевое назначение. При разработке проекта возник-



Рис. 1. Общий вид комплекса «Мельница Барчанинова»

ли градостроительные задачи, далеко выходящие за рамки собственно промплощадки. Первая – обоснование высотности комплекса, что связано с ограничением этажности зданий в зоне охраны исторического объекта и размещением высотного акцента в системе магистрали «городской Центр – улица Челюскинцев». Для решения этих задач потребовалась разработка зон охраны культурно-исторического объекта и зон ограничения этажности новой застройки, анализ развития архитектурно-планировочной композиции улицы Челюскинцев и зоны вокзала, определившей место размещения высотного акцента.

Но главной задачей стало развитие транспортной системы всего квартала и прилегающих улиц. Изменение целевого назначения приводило к появлению дополнительных 630 машиномест, существующая транспортная сеть не могла принять и распределить такой поток. В результате была изменена не только схема обслуживания жилых зданий, но и предложено создание нового транспортного дублера ул. Челюскинцев от ул. Свердлова до ул. Мамина-Сибиряка и новый

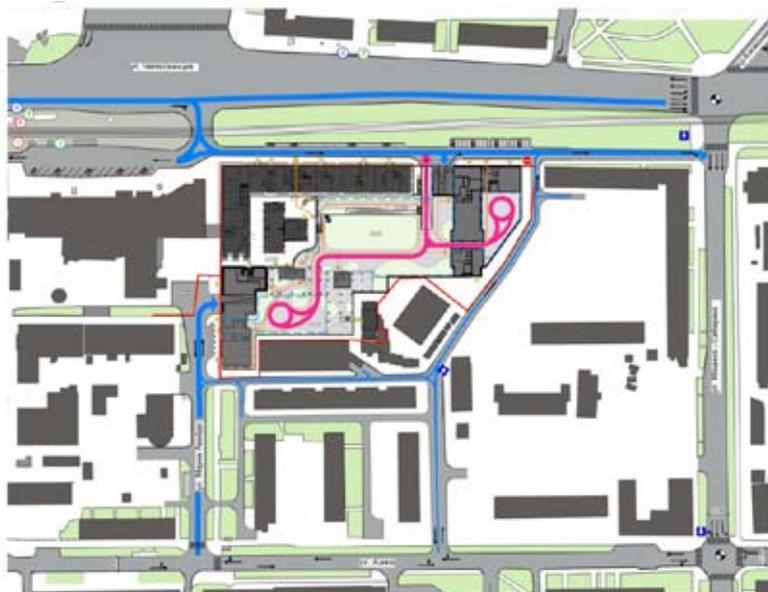


Рис. 2. Развитие транспортной системы квартала

транспортный проезд через весь квартал от ул. Азина до дублера ул. Челюскинцев. Фактически произошло деление укрупненного квартала на две части, что определено повышением нагрузки на территорию, ведущую к росту плотности уличной сети (рис. 2).

Этот пример показывает, как изменение целевого назначения одной небольшой промышленной площадки привело к изменению транспортной системы в центральной части города, появлению новой улицы и развитию существующей магистрали. Он подтверждает принцип: изменение целевого назначения промышленной площадки ведет к изменению всей окружающей планировочной системы, изменение только промплощадки невозможно.

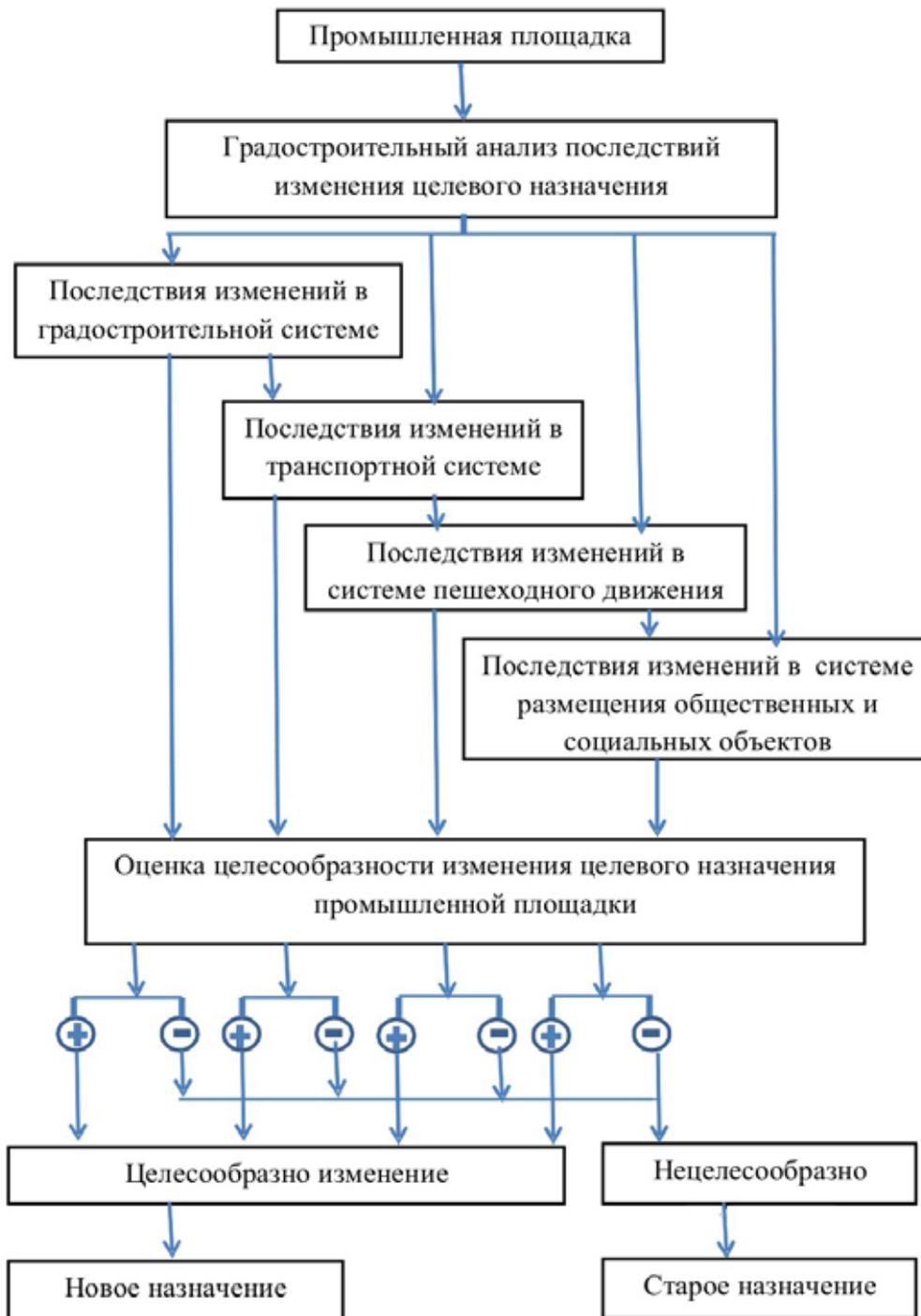


Рис. 3. Схема градостроительного анализа целесообразности изменения целевого назначения промплощадки

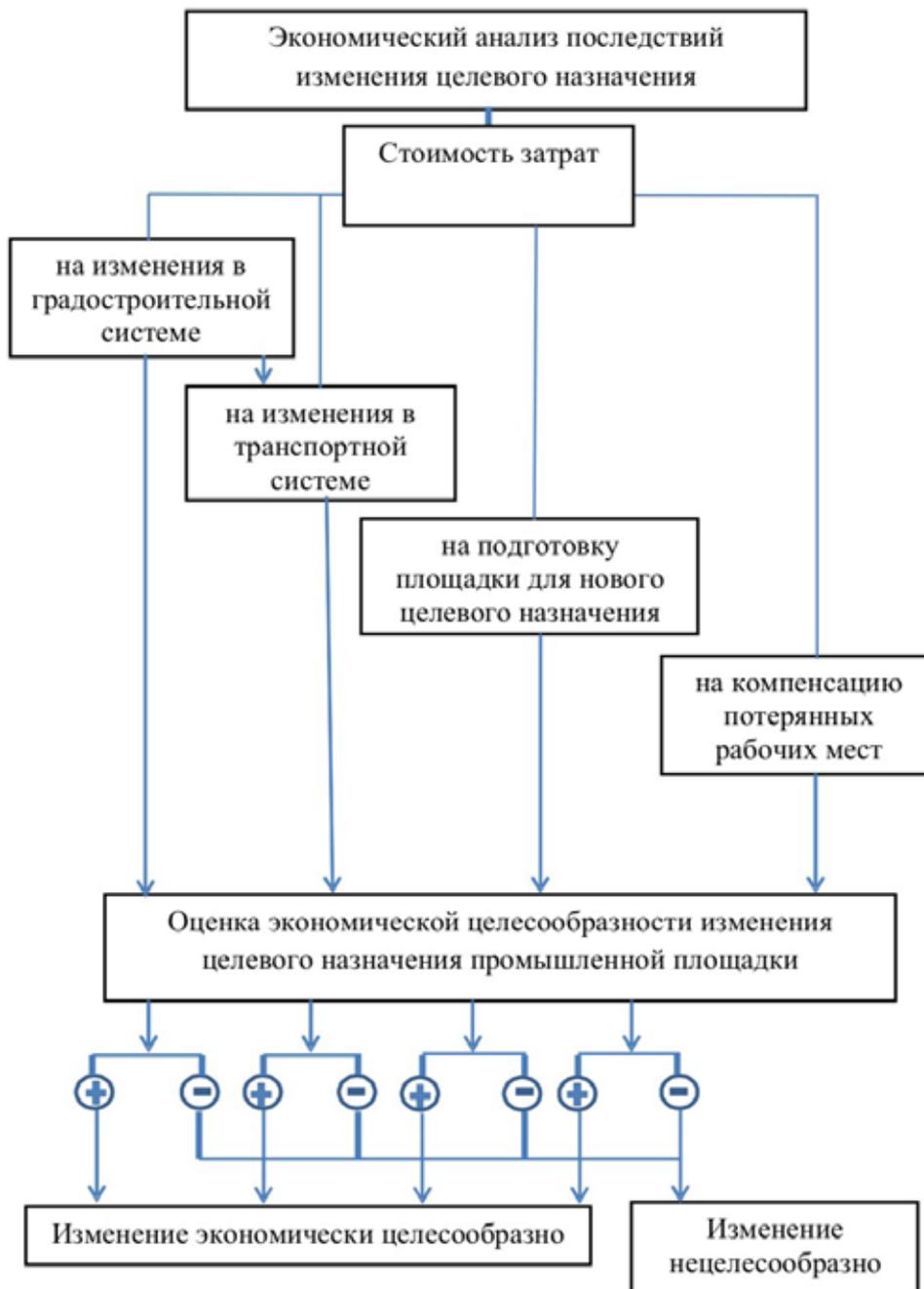


Рис. 4. Схема экономического анализа целесообразности изменения целевого назначения промплощадк

Это теоретическое положение ведет к практическим действиям по изучению возможности изменения целевого назначения промышленной территории (рис. 3). Одновременно с градостроительным анализом должен проводиться анализ экономический (рис. 4).

Наиболее важным представляется анализ затрат на компенсацию рабочих мест, теряющихся при изменении целевого назначения промышленной площадки. По нашему мнению, это важнейший вопрос, сегодня не рассматриваемый ни инвесторами, ни администрациями городов.

При выборе возможных направлений изменения целевого назначения промплощадок всегда «доминируют» социокультурные проекты. Их задача состоит в том, чтобы обеспечить переоценку территории жителями города, инвесторами, арендаторами, туристами. Поворот совер-

шается на ценностных основаниях» [1, с.22]. Удивительно, но среди этих «ценностных оснований» не рассматривается возможность сохранения территории как места приложения труда, ее модернизации и перевода на новый качественный уровень V или VI технологического уклада, размещение производств которого вполне возможно в жилой системе города. Ссылка на создание рабочих мест в «социокультурном объекте» несостоятельна, так как эти рабочие места создают услуги и получают «вторичные» деньги, а не «первичные», которые образуются при производстве и продаже товаров.

Стремление заменить «товары» на «услуги» есть стремление заменить «первичные деньги» на «вторичные», оно бессмысленно и ведет к экономическому краху всей системы.

Введение обязательных затрат на компенсацию потерянных рабочих мест может коренным образом изменить подход к изменению целевого назначения промплощадок. В Екатеринбурге основанием для этого может послужить введенная в местные нормативы градостроитель-

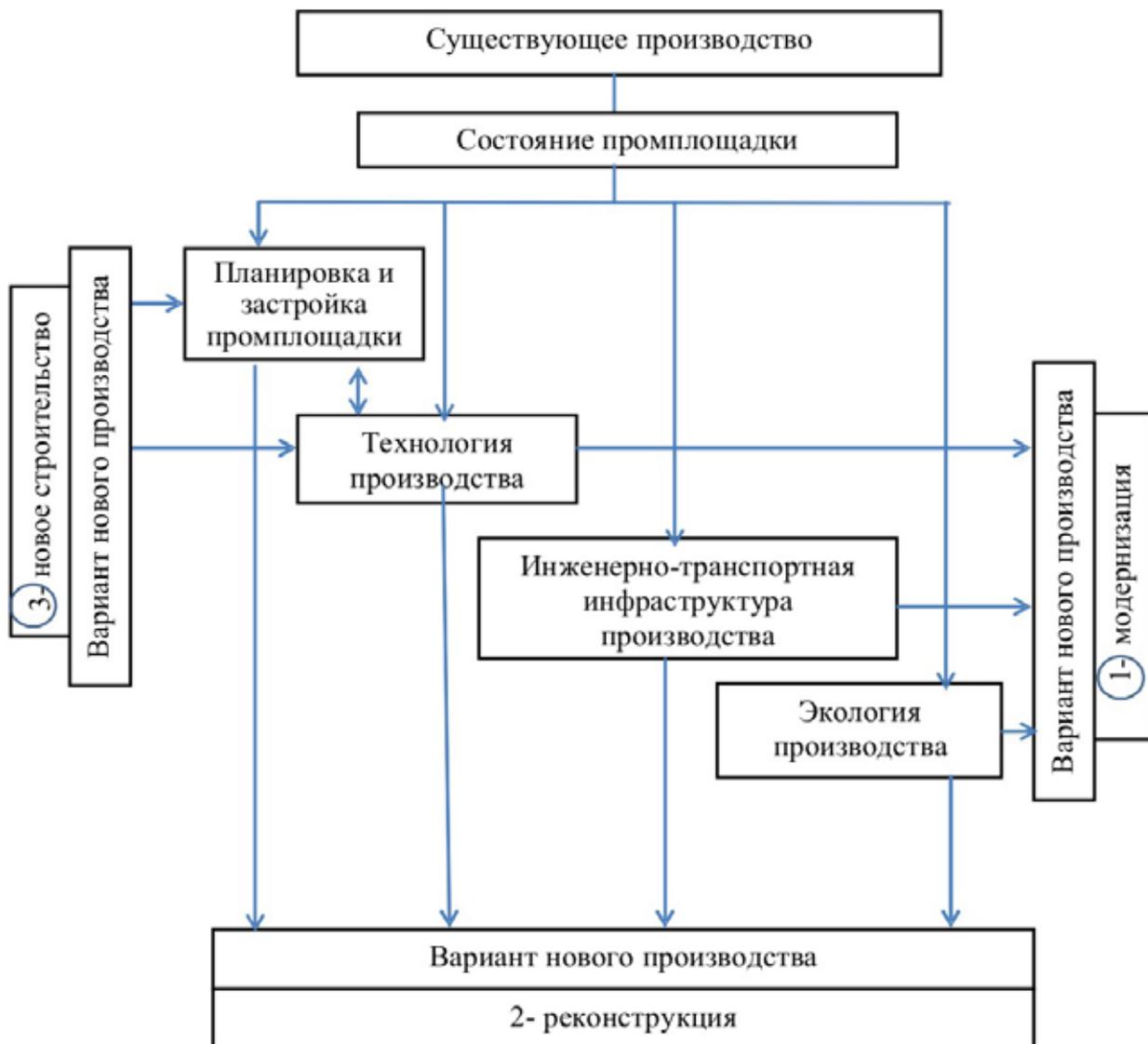


Рис. 5. Схема анализа существующей промплощадки для ее нового промышленного использования

ного проектирования норма обеспечения рабочими местами в границах проекта планировки жилого района и микрорайона. Такое положение приведет к целесообразности 1) сохранения промплощадки, 2) ее реконструкции и 3) размещения на ней нового высокоэффективного производства на основании анализа ее возможностей (рис. 5).

Существующее производство определяет состояние промплощадки:

- планировка и застройка промплощадки – должны рассматриваться: размер площадки, ее форма, коэффициент застройки, этажность, конструктив, износ зданий и сооружений;
- технология производства – должны рассматриваться: технологическое оборудование, его износ, возможность повторного использования;
- инженерно-транспортная инфраструктура – должны рассматриваться: обеспеченность собственными энергоисточниками, всеми видами инженерного оборудования, наличие и тип очистных сооружений, наличие видов транспорта внешнего и внутриплощадочного;
- экология – должны рассматриваться: экологичность существующего производства, устойчивые загрязнения территории и затраты на их устранение.

Новые варианты использования площадки для производственных целей могут основываться на:

- 1) модернизации технологии с использованием инженерной и транспортной инфраструктуры в целях улучшения экологии (модернизация);
- 2) замене технологии с использованием существующей застройки, что обеспечит улучшение экологии (реконструкция);
- 3) размещении нового производства с использованием возможностей планировки площадки и ее инженерно-транспортной инфраструктуры (новое строительство).

Предлагаемые три стадии комплексного анализа возможного изменения целевого назначения промышленной площадки позволяют принять решение, основанное на учете всех факторов, влияющих на такое изменение и вызванных этим изменением, а не просто «желанием» собственника площадки.

Заключение

Действия по выносу промышленных предприятий III техноуклада, дисперсно расположенных в планировочной системе города, ведут к изменению значительной части планировочной системы города, возникновению и росту диспропорций между численностью трудоспособного населения и численностью рабочих мест, находящихся на территории жилых районов. Следствием становится увеличение транспортных потоков и изменения в социальных системах обслуживания населения.

«Депрессивные зоны», возникающие в городах в результате спада или полного прекращения производства, затем нуждаются в «реабилитации», которая, как правило, не рассматривается как восстановление производства на новом технологическом уровне. Создание так называемых «социальных» объектов на этих территориях является своего рода «социальным мифом», так как не создаются устойчивые социальные группы, которые ранее существовали в виде производственных коллективов предприятий, имевших устойчивые экономические и социальные интересы, а возникают «временные общности» по интересам без четко выраженных целей своего существования. В результате утрачиваются производственные трудовые места, промышленные города становятся «постиндустриальными», теряя свое производственное значение и становясь «городом-офисом» и «городом-магазином». Это является прямым следствием теорий «постиндустриализма», прочно вошедших в экономическое мышление современной России. Необходимо изменение подобного подхода к планированию развития городов, особенно в староосвоенных промышленных регионах страны.

Для этого предлагается введение в практику градостроительного управления и планирования обязательных процедур комплексного анализа возможностей и последствий изменения целевого назначения промышленных площадок, а также возможного направления такого изменения. Необходимо рассмотрение возможностей восстановления производства на новом технологическом уровне для предприятий III–IV технологических укладов или создание новых производств V–VI технологических укладов на условиях модернизации, реконструкции или нового строительства на промплощадках. Необходимо комплексное рассмотрение градостроительных последствий изменения целевого назначения промышленных территорий, которое должно производиться при разработке генеральных планов и проектов планировки территорий.

Сохранение промышленных территорий в городах как условие развития «новой индустриализации» промышленных городов должно стать заботой администраций муниципальных образований.

Библиография:

1. Быстрова, Т.Ю. Реабилитация промышленных территорий городов: теоретические предпосылки, проектные направления / Т.Ю. Быстрова Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2013. – № 3. – С. 21–24 (ч. I); 2013. – № 4. – С. 21–26 (ч. II).
2. Мазаев, Г.В., Верховых, Е.Ю. Влияние идей постиндустриализма на развитие промышленных городов Урала / Г.В. Мазаев, Е.Ю. Верховых // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2017. – № 4. – С. 11–16.
3. Марш, П. Новая промышленная революция / П. Марш. – М.: Институт Гайдара, 2015. – С. 429.
4. Антюфеев, А.В. Градостроительная реновация депрессивных производственных территорий в крупных индустриальных городах (на примере Волгограда) / А.В. Антюфеев // Биосферная совместимость: Материалы общего собрания РААСН в Курске. – 2015. – № 9. – С. 100–105.
5. Анимица, Е.Г., Власова Н.Ю. Градоведение / Е.Г. Анимица, Н.Ю. Власова. – Екатеринбург: УрГЭУ, 2010. – С. 433.

Статья поступила в редакцию 12.11.2018

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях»)

4.0 Всемирная.



A METHDOLOGY FOR SELECTING NEW USES FOR INDUSTRIAL SITES LOCATED WITHIN NON-INDUSTRIAL URBAN AREAS

Mazayev, Grigory V.

PhD. (Architecture), Academician of the Russian Academy of Architecture and Civil Engineering, Chief Planning Officer, UralNIIproject, TsNIIP of the Russian Ministry of Construction; Professor at the Subdepartment of City Planning, Ural State University of Architecture and Art., Ekaterinburg, Russia, e-mail: mail@uniip.ru

Abstract

The article considers issues in the selection of new uses for industrial sites which have lost their industrial application. A system is proposed for planning and economic analysis of possible consequences following the change of their intended use. Flow charts of the proposed analysis procedures are presented. The indispensable condition should restoration of production by means of modernization or reconstruction methods in relation to Industry 3.0 and 4.0 facilities or construction of new facilities for Industry 5.0 or 6.0 which are allowed to be sited with of residential areas. Where a new non-industrial use is proposed, any lost job should be compensated.

Keywords:

change of site use, planning and economic analysis of consequences of change, preservation of jobs

References

1. Bystrova, T.Yu. (2013) Rehabilitation of industrial sites ion cities: theoretical preconditions and directions of design. Academic bulletin of UralNIIprojekt RAASN, No. 3, p. 21–24 (Part I); No. 4, p. 21–26 (Part II). (in Russian)
2. Mazayev, G.V., Verkhovykh, E.Yu. (2017) The influence of postindustrialist ideas on the development of industrial cities in the Urals. Academic bulletin of UralNIIprojekt RAASN, No. 4, p. 11–16. (in Russian)
3. Marsh, P. (2015) The new industrial revolution. Moscow: Gaidar's Institute, p. 429. (in Russian)
4. Antyufeyev, A.V. (2015) Planning renovation of depressed industrial areas in large industrial cities (on the example of Volgograd). In: Biospheric compatibility: Proceedings of RAASN general meeting in Kursk, No. 9, p. 100–105. (in Russian)
5. Animitsa, E.G., Vlasova, N.Yu. (2010) City planning studies. Ekaterinburg: UrGEU, p. 433. (in Russian)