

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН АБШЕРОНА

Багирова-Ибрагимли Гюнай Арзу кызы,

аспирант,
Азербайджанский архитектурно-строительный университет,
ORCID 0000-0002-2203-7950,
Азербайджан, Баку,
e-mail: gunaybaghirova8@gmail.com

УДК: 711.554

Шифр научной специальности: 2.1.13

DOI: 10.47055/19904126_2025_2(90)_14

Аннотация

В работе рассматриваются концепции реабилитации промышленных зон Баку и Абшера с учетом их инвестиционной привлекательности и возможностей адаптации к современным градостроительным требованиям. Анализируются различные подходы к реновации промышленных территорий: полная рефункционализация, частичная реабилитация с сохранением отдельных объектов и модернизация существующих производств. Предлагаемая стратегия направлена на устойчивое развитие городской среды, улучшение ее экологического состояния и создание благоприятных условий для социально-экономического роста региона. Работа подчеркивает значимость интегрированного подхода к реконструкции промышленных зон, сочетающего техническое переоснащение, экономическое оживление, социальное развитие и экологическую реабилитацию.

Ключевые слова:

градостроительная реконструкция, промышленные зоны, Баку, Абшерон, градостроительство, архитектурная трансформация

DEVELOPMENT DIRECTIONS OF INDUSTRIAL ZONES IN ABSHERON

Baghirova-Ibrahimli Gunay,

Doctoral student,
Azerbaijan University of Architecture and Construction,
ORCID 0000-0002-2203-7950,
Azerbaijan, Baku,
e-mail: gunaybaghirova8@gmail.com

УДК: 711.554

Шифр научной специальности: 2.1.13

DOI: 10.47055/19904126_2025_2(90)_14

Abstract

This study examines the concepts for rehabilitating industrial zones in Baku and Absheron, considering their investment attractiveness and potential adaptation to modern urban planning requirements. Various approaches to industrial zone renovation are analyzed, including full refunctionalization, partial rehabilitation with preservation of certain structures, and modernization of existing industries.

The proposed strategy aims at the sustainable development of the urban environment, improving its ecological condition, and creating favorable conditions for the socio-economic growth of the region. The study emphasizes the importance of an integrated approach to industrial zone reconstruction, combining technical modernization, economic revitalization, social development, and environmental rehabilitation.

Keywords:

urban redevelopment, industrial zones, Baku, Absheron, urban planning, architectural transformation

Введение

Развитие градостроительства и архитектуры Баку как крупнейшего промышленного центра Азербайджана и всего Закавказья началось в XIX – начале XX в. с планомерной промышленной разработки нефтяных месторождений Абшерона. Благодаря своему уникальному географическому положению и ресурсному потенциалу, богатейшим залежам нефти город, несмотря на все противоречия социального, экономического и политического характера, смог занять достойное положение среди промышленных и экономических центров царской России. Достаточно сказать, что в указанный период по темпам роста с ним не мог сравниться не один из городов России [5].

На современном этапе градостроительного развития городские власти Баку столкнулись с проблемой старения и ветшания производственных зон, с деградацией архитектурно-художественного облика промышленных зданий и среды в целом. Промышленные зоны занимают около 40% площади города, это достаточно большая территория в сравнении с крупнейшими российскими городами (в среднем 10%) и зарубежных стран (около 3–5%) [4]. Старение, как физическое, так и моральное, производственных зданий Баку порождает ряд проблем, среди которых особую озабоченность вызывает высокий уровень загрязнения среды, перегрузка транспортной инфраструктуры, невозможность использования этих территорий в городских нуждах и т. д. Со схожими проблемами сталкиваются многие «старопромышленные» города [6, 8].

Основная цель реабилитации промышленных зон Баку и Абшерона – улучшение качества городского пространства за счет максимально эффективного использования потенциала этих территорий: приспособление промышленных предприятий к стремительно развивающимся технологиям, реконструкция «неэффективных» промышленных объектов либо замена их функционального назначения [2].

За последние 15–20 лет традиционную промышленность Баку заменяет торговля и сфера обслуживания, многофункциональные центры имеют большие перспективы в центральных районах города [3]. Площадь промышленной зоны имевшего в прошлом статус крупного промышленного центра союзного значения, составляет около 3000 га. Эффективное использование территории старой промышленной зоны является важной задачей градостроительства в Баку (рис. 1).

Определение векторов развития старых промышленных зон Абшерона

Реабилитация каждой отдельно взятой территории уникальна. Методы проведения реабилитации промышленных зон исходят из уникальности места и зависят от многих факторов – экономических, социальных, природно-ландшафтных и др. Процесс реабилитации городских промышленных зон, помимо градостроительных задач, включает технические, организационные, юридические, экономические и пр. мероприятия.

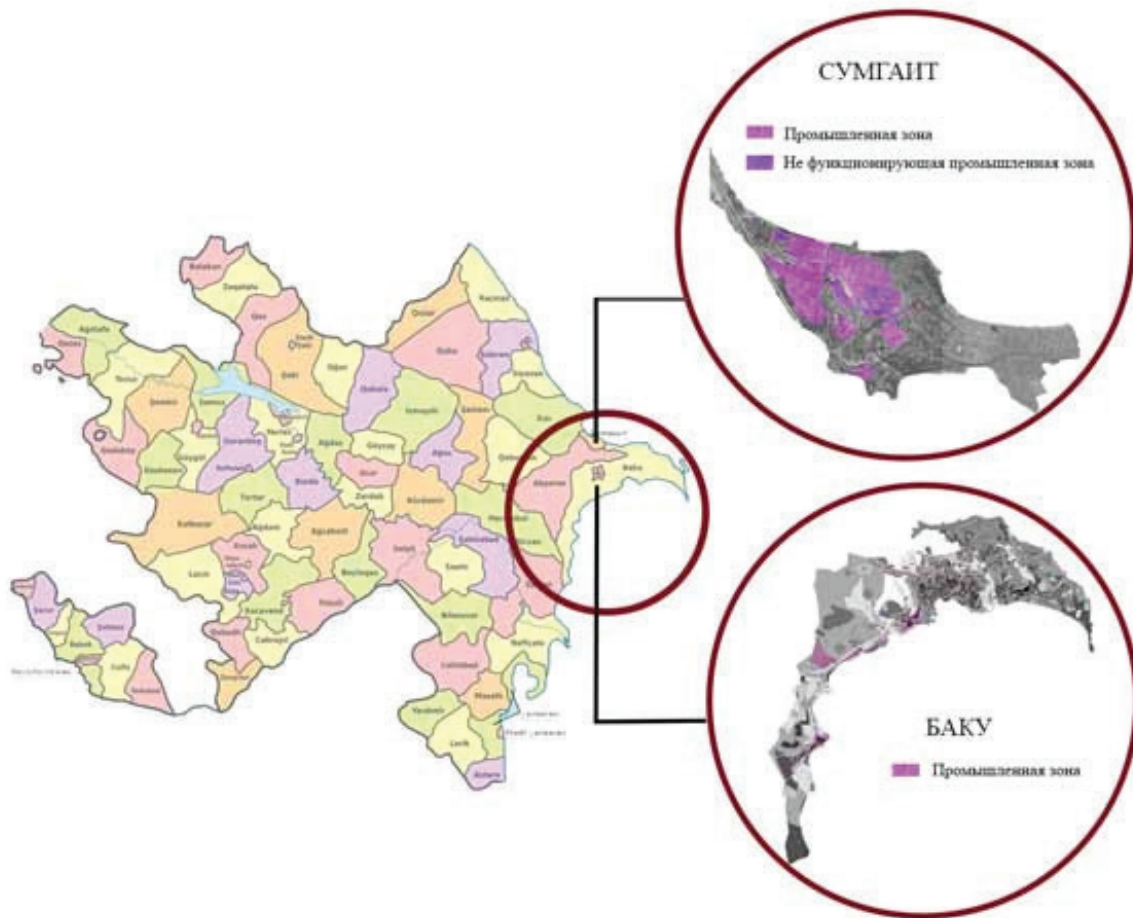


Рис. 1. Схема промышленных зон на Абшере. Сост. Г.А. Багирова

Общая стратегия реабилитации промышленных зон Абшерона направлена на устойчивое городское развитие, при котором происходит одновременное преобразование всех составных частей городской среды (производство, инфраструктура, менеджмент, трудовые ресурсы, окружающая среда и т. д.) [1]. Однако выбор стратегии зависит от многих факторов, включая наличие объектов промышленного наследия на территории.

Реабилитацию старых промышленных территорий Абшерона можно определить как организационное преобразование ткани промышленных зон в следующих направлениях: техническое переоснащение, социальные развитие, экономическое оживление и экологическая реабилитация. Здесь под техническим переоснащением подразумевают замену существующего материального фонда на основе его технического совершенствования. Социальное развитие в данном случае призвано усилить социальную активность на преобразуемом городском пространстве. Что касается экономического оживления, то здесь речь идет о рентабельности новых функций предприятий в условиях рыночной экономики. Экологическая реабилитация территорий направлена на улучшение экономической ситуации, создания условий для устойчивого развития реабилитируемого района. Каждое из названных четырех направлений реабилитации промышленных зон Абшерона содержит свой набор инструментов.

При реабилитации промышленных зон Абшерона (Баку, Сумгаит, Хырдалан и окружающие поселки) можно использовать все три подхода к их реновации, которые используются в современной практике преобразования промышленных зон:

1. Полная рефункционализация промышленной территории (прибрежная часть промышленной зоны Баку). Здесь прослеживаются три направления – *рефункционализация существующей*

ющих промышленных зданий, экологическая реабилитация промышленных территорий и полный снос промышленных предприятий и редевелопмент территории. При рефункционализации существующих промышленных объектов городская среда насыщается такими новыми функциями, которые наиболее актуальны и востребованы в настоящее время. Это могут быть жилые, административно-офисные, образовательные, культурно-развлекательные, торговые, спортивные, рекреационные и смешанные функции. Экологическая реабилитация промышленных территорий проводится с целью создания зеленых массивов (парков, скверов и т. д.) на предварительно рекультивированных территориях [7].

Наиболее часто встречается полный снос промышленных объектов и использование территории в других целях. Обычно этот прием применяется, когда архитектурно-пространственная и функциональная организация промышленных объектов не соответствует градостроительной значимости и потенциалу территории. В частности, в Баку такие территории используются для создания новых жилых массивов (Белый город). Повторное использование территорий промышленных зон дает возможность освоения этих земель согласно современным принципам территориального планирования. При этом подходе обычно проводят обширное территориальное планирование, вовлекая не только освободившиеся территории, но и окружающую застройку. Все это требует обязательного участия госструктур в подобных проектах редевелопмента. При таком подходе большинство промышленных предприятий, утративших рентабельность, выносятся за окраины города. Так, в случае с Баку, по новому генеральному плану предусматривается вынос многих предприятий в Алят. Это послужит снижению экологической напряженности в Баку.

2. Частичное освобождение территории от промышленной функции и рефункционализация промышленной территории (старая промышленная зона Баку). Здесь можно выделить три направления – *реконструкцию и сохранение планировочной структуры с выявлением наиболее устойчивых элементов; музеефикацию (консервацию) объектов* промышленного наследия; интеграцию новых объектов в историко-промышленные территории. При реконструкции и сохранении планировочной структуры производится изменение, перекомплектация или частичное уменьшение старых промышленных комплексов. Здесь могут быть применены методы насыщения старых промышленных зон новыми функциями с помощью включения новых в существующие. В этом случае градостроительно-планировочные методы реконструкции носят намного более узкий характер, чем в случае полного вывода производства. Однако наличие производственных объектов может стать стартовой точкой для экономического оживления (создание технопарков и т. д.). Если на территории имеются объекты промышленного наследия, территорию воспринимают как историческую среду со сформировавшейся композиционно-планировочной структурой. Эти объекты могут быть наполнены другими функциями или музеефицированы, однако «дух места» сохраняется благодаря уникальной исторической среде, что, несомненно, очень важно для создания бренда новой зоны. При этом важно соблюдать регламенты охранных зон, если таковые имеются.

Большое значение при обновлении и реновации бывших промышленных зон Абшерона имеет финансовая сторона дела. Однако при указанном методе с сохранением большей части промышленных объектов возможно использование существующих площадей и при незначительных инвестициях. Так, имеется большое количество примеров создания интересных и жизнеустойчивых структур, таких как творческие кластеры, привлекающие творческую молодежь и требующие больших пространств (мастерские, студии, галереи и т. д.), в старых заброшенных зданиях заводов и фабрик. Подобные кластеры со временем могут стать устойчивой планировочной ячейкой, способной дать толчок для экономического оживления данного района [7].

3. Сохранение промышленных функций старой промышленной зоны (промышленный район Сумгаита). Здесь прослеживаются две тенденции – мемориальный путь, где производится полная реставрация здания с сохранением первоначально облика (в случае памятников промышленного наследия) и реконструктивный, когда проводят внедрение новых производственных технологий в корпус существующего здания и реконструкцию объекта. Этот путь подразумевает сохранение производственных функций с учетом развития технологий и модернизации производственных линий, компактности и экологичности производства, а следовательно, уменьшение пространства промышленных и санитарных зон, объединение площадок различных производств (индустриальных парков). Необходимо также уделить внимание созданию комфортной рабочей среды.

Классификация промышленных территорий Абшерона по инвестиционной привлекательности

Основываясь на проведенном автором анализе генеральных планов городов и поселков Абшерона (Баку, Сумгаит и др.), Стратегической дорожной карты национальной экономики Азербайджана (СДКНЭА) и Проекта регионального развития Большого Баку (ПРРББ), натурных исследований предложена классификация промышленных территорий Абшерона по инвестиционной привлекательности. Согласно проведенной классификации, промышленные зоны Абшерона подразделены на следующие группы (рис. 2.):

- инвестиционно привлекательные с точки зрения восстановления производственных функций. К этой группе относятся промышленные зоны Сумгаита. При анализе выявлено удовлетворительное состояние строительных конструкций, допустимая загрязненность территорий, развитая инженерно-техническая и транспортная инфраструктуры. Для восстановления промышленных функций необходимы работы по модернизации производственных линий, переоборудование промышленных объектов с целью преобразования их в компактные и экологически дружелюбные кластеры и создания здесь комфортной рабочей среды.
- инвестиционно привлекательные с целью изменения производственных функций. К данной группе относятся промышленные зоны в центральной или прибрежной части Баку. Состояние строительных конструкций в основном удовлетворительное, загрязненность территорий допустимая, развитая инженерно-техническая и транспортная инфраструктуры. Для реабилитации промышленных зон предлагается проведение работ по частичному уменьшению старых промышленных комплексов, насыщению среды промзон и зданий новыми функциями, созданию местных творческих кластеров (мастерских, студий, галерей и т. д.).
- инвестиционно слабо привлекательные, в которых предлагается изменение функций. Эти зоны расположены в периферийных районах города. Как правило, это территории бывших нефтяных скважин. Состояние строительных конструкций здесь в основном неудовлетворительное, загрязненность среды высокая. Инженерная инфраструктура развита слабо. Предлагается частичный/полный снос ветхой застройки и насыщение/замена новыми функциями, такими как жилые, административно-офисные, образовательные, культурно-развлекательные, торговые, спортивные, рекреационные и смешанного пользования. Необходима предварительная рекультивация земель.

Выводы

Промышленные зоны Баку и Абшерона занимают значительную часть городской территории и требуют комплексной реновации для повышения их эффективности и снижения негативного воздействия на окружающую среду.



Рис. 2. Классификация промышленных территорий Абшерона по инвестиционной привлекательности. Сост. Г.А. Багирова

Оптимальная стратегия реновации зависит от специфики каждой территории и включает три основных подхода: полную рефункционализацию, частичную трансформацию с сохранением исторического и промышленного наследия, а также модернизацию существующих производств.

Важным аспектом реновации является экологическое восстановление, включающее рекультивацию загрязненных территорий и создание зеленых зон, что способствует повышению качества жизни населения.

Экономическое оживление промышленных зон может быть достигнуто за счет развития многофункциональных комплексов, технопарков и креативных кластеров, позволяющих адаптировать эти территории к современным городским нуждам.

Успешная реновация промышленных зон требует участия государственных органов, частного бизнеса и местного сообщества, а также разработки четких нормативных и экономических механизмов для стимулирования инвестиций в эти территории.

Обновление промышленных зон должно осуществляться в соответствии с принципами устойчивого развития, обеспечивая сбалансированное сочетание архитектурных, социальных, экологических и экономических факторов при формировании современного облика Баку и Абшерона.

Библиография

1. Демидова, Е.В. Реабилитация промышленных территорий как части городского пространства / Е.В. Демидова // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2013. – № 1. – С. 10
2. Дрожжин, Р.А. Реновация промышленных территорий / Р.А. Дрожжин // Вестн. Сиб. гос. индустр. ун-та. – 2015. – № 1(11).
3. Кахраманова, Ш.Ш. Региональный план развития Баку – новый этап в развитии градостроительства Баку / Ш.Ш. Кахраманова // AMIT. – 2013. – № 2(23).

4. Короленко, А.Р. Механизмы реорганизации индустриальных зон крупнейших российских городов: автореф. канд. дис. / А.Р. Короленко. – М., 2013. – URL: http://emsu.ru/face/dissert/avtoreferat_korolenkoar.pdf
5. Фатуллаев, Ш.С. Градостроительство и архитектура Азербайджана XIX – начала XX века / Ш.С. Фатуллаев. – Л.: Стройиздат, 1986. – 456 с.
6. Синицына, Н.Н. Адаптация промышленных образований Екатеринбурга к современным изменениям городской среды: дис. ... канд. архитектуры / Н.Н. Синицына. – Екатеринбург, 2005. – 215 с. – URL: <http://tekhnosfera.com/adaptatsiya-promyshlennyh-obrazovaniy-ekaterinburga-k-sovremennym-izmeneniyam-gorodskoy-sredy>
7. Старкова, Н.В., Грин, И.Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий / Н.В. Старкова, И.Ю. Грин // Новые идеи нового века. – 2015. – Т. 2. – С. 230–234.
8. Усольцева, М.С., Волкова, Ю.В. Реновация промышленных зон в Санкт-Петербурге / М.С. Усольцева, Ю.В. Волкова // Строительство уникальных зданий и сооружений. – 2015. – №.2 (29). – С. 98–111. – URL: http://unistroy.spbstu.ru/index_2015_29/8_usoltceva_29.pdf

References

1. Demidova, E.V. (2013). Rehabilitation of industrial areas as part of urban space. Academic Bulletin of UralNIIproject RAASN, (1), p.10. (in Russian)
2. Drozhzhin, R.A. (2015). Renovation of industrial areas. Bulletin of the Siberian State Industrial University, (1) [11]. (in Russian)
3. Kakhramanova, Sh.Sh. (2013). The regional development plan of Baku – a new stage in the urban development of Baku. AMIT, 2(23). (in Russian)
4. Korolenko, A.R. (2013). Mechanisms of reorganization of industrial zones in major Russian cities. PhD abstract. Moscow. Available at: http://emsu.ru/face/dissert/avtoreferat_korolenkoar.pdf. (in Russian)
5. Fatullayev, Sh.S. (1986). Urban planning and architecture of Azerbaijan in the 19th – early 20th century. Leningrad: Stroyizdat. (in Russian)
6. Sinitsyna, N.N. (2005). Adaptation of industrial formations in Yekaterinburg to modern changes in the urban environment. PhD thesis. Yekaterinburg. Available at: <http://tekhnosfera.com/adaptatsiya-promyshlennyh-obrazovaniy-ekaterinburga-k-sovremennym-izmeneniyam-gorodskoy-sredy> (in Russian)
7. Starkova, N.V. and Grin, I.Yu., 2015. Effective methods of a comprehensive approach to the renovation of industrial areas. In: New Ideas of the New Century – 2015, Vol. 2, pp.230–234. (in Russian)
8. Usoltseva, M.S. and Volkova, Yu.V. (2015). Renovation of industrial zones in Saint Petersburg. Construction of Unique Buildings and Structures, (2) [29], pp.98–111. Available at: http://unistroy.spbstu.ru/index_2015_29/8_usoltceva_29.pdf (in Russian)

Ссылка для цитирования статьи

Багирова-Ибрагимли Г.А. Направления развития промышленных зон Абшерона / Г.А. Багирова-Ибрагимли // Архитектон: известия вузов. – 2025. – №2(90). – URL: http://archvuz.ru/2025_2/14/ – DOI: [https://doi.org/10.47055/19904126_2025_2\(90\)_14](https://doi.org/10.47055/19904126_2025_2(90)_14)

© Багирова-Ибрагимли Г.А., 2025



Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция - на тех же условиях»). 4.0 Всемирная

Дата поступления: 24.03.2025