

УДК 725.4

П. А. ТАБАКОВА, магистрант

Научный руководитель:

В.И. КОРЕНЕВ, кандидат архитектуры, доцент, зав. кафедрой ДАС, декан АФ

ОПЫТ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В Г. ТОМСКЕ

В статье изучается проблема реновации промышленных территорий. поднимается проблема пустующих производственных объектов в городской среде. На примере Томска выявлены направления реновации и функционального преобразования территорий, ранее являвшихся промышленными зонами. Определены виды реновации, показаны осуществленные и планируемые архитектурно-градостроительные решения реновации.

Ключевые слова: реновация; промышленные территории; строительство.

В советское время размещение и строительство промышленных объектов на территории страны полностью определялось плановой системой государства. В 90-х годах в стране произошли значительные социально-экономические изменения. Появилась частная собственность на недвижимое имущество, в том числе на заводы, фабрики и другие производственные объекты. Ряд предприятий сохранили свою жизнеспособность и продолжают свое существование, но в ряде случаев началось разрушение отечественной промышленности, появились предприятия, которые либо перепрофилировались и изменили свою функцию, либо полностью прекратили свою деятельность, образовав тем самым внутри города пустующие и неиспользуемые территории.

На сегодняшний день проблема забытых нефункциональных промышленных территорий остро стоит на повестке дня во многих городах России, и Томск не исключение. В Томске на земельных участках внутри и за пределами города образовывались «территории-призраки», которые только намекают о том, что на этой территории когда-то было предприятие. Такие депрессивные нефункциональные пространства образуют пустые территории-дыры среди застроенных участков города. В силу ограничений, связанных с градостроительным зонированием, далеко не все такие территории могут использоваться под производственные функции, в связи с этим появилась тенденция, направленная на реновацию этих территорий, функциональные преобразования, создание новой городской планировочной единицы.

В рамках проведенного исследования была сделана оценка целесообразности и эффективности реновации в условиях современного города, проведен анализ опыта реновации промышленных территорий города Томска. Для этого рассмотрены промышленные площадки города, их местонахождение, функции и подходы к реновации.

Реновация промышленных территорий считается одним из важнейших векторов развития территории городов. После реновации промышленные зоны меняют свои функции. На месте предприятий, которые отслужили свой срок, могут появиться жилые комплексы, общественные центры, рекреационные зоны, что полностью изменяет облик города [1].

К началу XX века внутри городского ядра Томска существовало достаточно большое количество производств. Ряд промышленных предприятий остался в центре города после их эвакуации во время Великой отечественной войны, часть была построена в советский период. Степень покрытия города промышленными территориями в конце XX века представлена на Генеральном плане города 1990 года (*Рис. 1*). Сегодня часть из них продолжает функционировать, но многие закрылись и превратились в пустующие здания, склады или свалки. Вместе с тем есть территории, которые получили «вторую жизнь», благодаря реновации [2].



Рис. 1. Размещение промышленных зон на Генеральном плане г.Томска 1990 года

Проведенное исследование позволило выявить особенности современного использования этих территорий. На Генеральном плане, утвержденном в 2007 году, показаны территории действующих промышленных предприятий, на которых уже произошло функциональное изменение и реновация, территории, на которых в данный момент осуществляется новое гражданское строительство и территории, на которые разработаны проекты реновации.

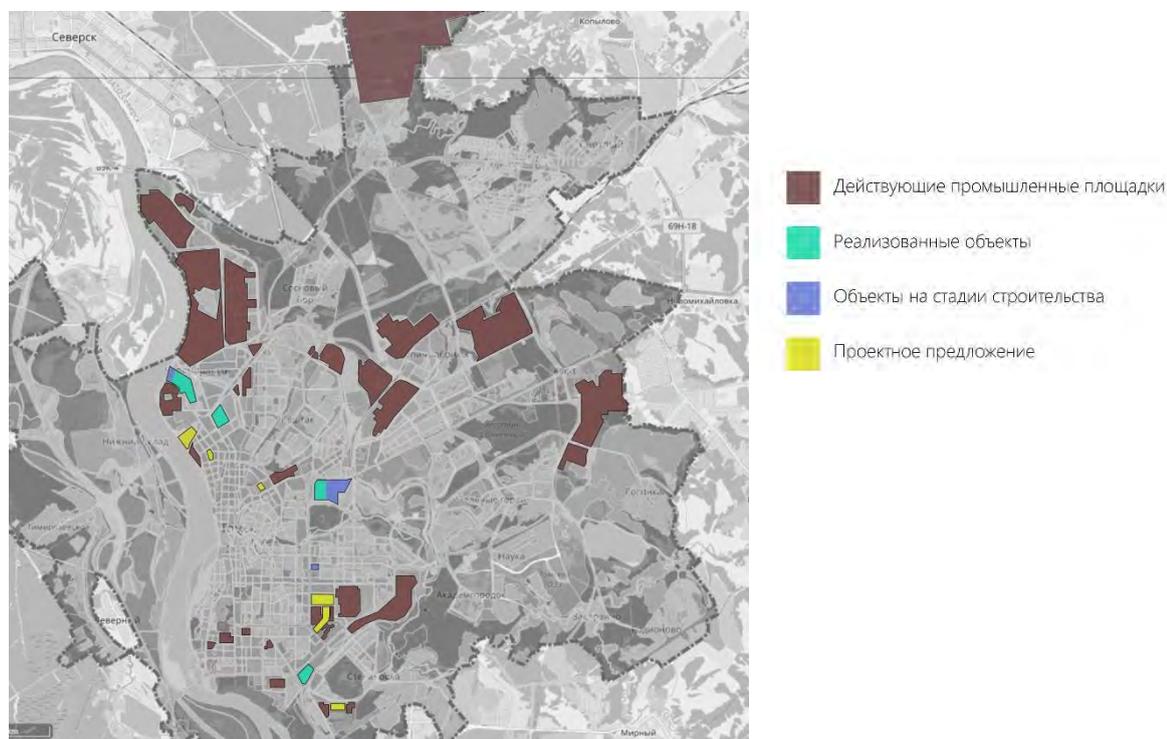


Рис. 2. Современное использование промышленных территорий



Рис. 3. Статистика предприятий

На диаграмме (Рис.3) показаны предприятия, которые изменили свою функцию на жилую или общественную, и предприятия, которые не функционируют или находятся на стадии проектирования.

Рассмотрим примеры промышленных территорий, которые изменили свою функцию.

Реновация, направленная на размещение жилых комплексов.

Участок Томского шпалопродиточного завода был ликвидирован и отдан под жилую застройку, а на его месте в 2015 году началось строительство микрорайона «Радонежский» (Рис.4). На сегодняшний день это крупный жилой комплекс, который находится недалеко от исторического центра города (Рис.5). ЖК «Радонежский» находится на закрытой территории и представляет собой классическую комплексную застройку безопасным и комфортным микроклиматом [3]. Вся необходимая инфраструктура находится внутри комплекса. Рядом с ним находится набережная Томи- идеальное место для отдыха жителей, на территории комплекса много зеленых насаждений. Строительство комплекса еще не закончено до конца, но уже готово большое количество домов с разнообразными планировками, школа, два детских сада. Застройщиком стал ТДСК.



Рис. 4,5. Жилой комплекс «Радонежский»

На земельном участке бывшего Государственного подшипникового завода № 5 (ГПЗ-5) в настоящее время идет строительство второго жилого дома, который входит в новый жилой комплекс. Застройщиком в 2019 году стал АО СЗ «Михайловский парк-квартал». Данный концептуальный архитектурный проект создан ведущим российским архитектурным бюро в команде с немецким бюро «Franken Architekten» и ландшафтным дизайном от S&P [4].



Рис. 6,7,8. Жилой комплекс «Михайловский парк-квартал»

Всего планируется построить семь жилых домов общей площадью в 108 тыс. кв. метров, в них будут находиться 308 квартир. Будущий жилой комплекс граничит с Михайловской рощей и торговыми центрами. Жилые дома строятся с переменной высотой - от пяти до десяти этажей, внутренний двор первого и второго домов спроектирован на кровле паркинга на уровне первого этажа. (Рис.6,7,8). На цокольном этаже жилых домов расположены кладовые, которые предназначены для хранения сезонных вещей. Кроме открытых парковочных мест в домах включены закрытые паркинги, в которые можно спуститься со своего этажа на лифте. В них включены несколько типов мест - стандартные, семейные, места для велосипедов и мотоциклов. Также «Михайловский парк» будет включать в себя площадки для спорта и активного отдыха, территории для детей, отдыха взрослых, бульвар, детский сад и торговая галерея с коммерческими помещениями: магазинами, аптеками, салонами красоты, кафе [4].

Рядом с жилым комплексом находятся торговые центры «Лента» и «Стройпарк», которые так же были построены на месте бывшего ГПЗ-5.

Реновация, направленная на размещение торгово-зрелищных центров

Томский завод резиновой обуви был сокращен из-за уменьшения производства. Часть его участка и зданий была реконструирована под крупные торгово-развлекательные центры ТЦ «Мегаполис» в 2015 году (Рис.9). ТЦ состоит из трех огромных корпусов площадью более 15 тыс. кв. метров, где расположены магазины, кинотеатр, фуд-корт, парк развлечений для детей (Рис.10).



Рис. 9,10. Торговый центр «Мегаполис»

Реновация на стадии проектирования

"Сибэлектромотор" в 2013 году перевел производство в ЗАТО Северск, а на опустевшей территории создается концепция нового жилого микрорайона. Еще в 2014 году говорили о возможной жилой застройке, поэтому гордума внесла изменения в генплан для данной территории [5]. Общая площадь территории – более 16 гектаров, ограничена улицами, Елизаровых и Енисейской, проспектами Комсомольским и Кирова (Рис. 11).

Архитектурная группа «Ин. Форм» с МБУ «Архитектурно-планировочное управление» разработали проект, в котором предполагается строительство многоквартирных жилых домов разной



Рис. 11,12. Проектное решение жилого комплекса

этажности и высоким уровнем комфорта, школы и дошкольных учреждений, спортивного объекта, мест для отдыха и автопарковки на 5-6 тысяч человек. Архитекторы предложили создать сквозные проходы для пешеходов, обособить дворовые площадки и организовать открытые публичные зоны (Рис. 12).

ОАО «Томский радиотехнический завод» в 2013 году обанкротился, и имущество предприятия приобрел Ринат Аминов. В 2016 году было принято решение построить на территории жилой ком-

плекс. Территория ограничена улицами Мокрушина, Континентальной, Коларовским трактом. Была представлена концепция развития промышленной зоны: на 22 га планируется строительство жилых кварталов, школа на 1,1 тыс. мест, два детских сада на 250 мест, торговый центр, детские площадки, парковки [2].

Территория, где планируется реновация, граничит с ботаническим садом и существующими микрорайонами. Предполагается строительство 3280 квартир для восьми тыс. человек, спроектировать 7 жилых групп на территории, 2 960 машиномест (паркинги, подземные паркинги, открытые автостоянки), площадь озеленения 8,3га. Одна из важных задач: исключить транспорт на дворовом пространстве в каждой группе, чтобы сделать двор для людей без машин. Архитекторы решили запроектировать среду: разделили микрорайон пешеходной зоной, которая будет объединять пешеходное движение и вести к торговому центру и остановочным пунктам.

Жилая группа будет иметь П-образный вид, это позволит сделать дворы более закрытыми и ориентировать их на юг. Часть жилья ориентирована на студентов (Рис.13,14) [2].

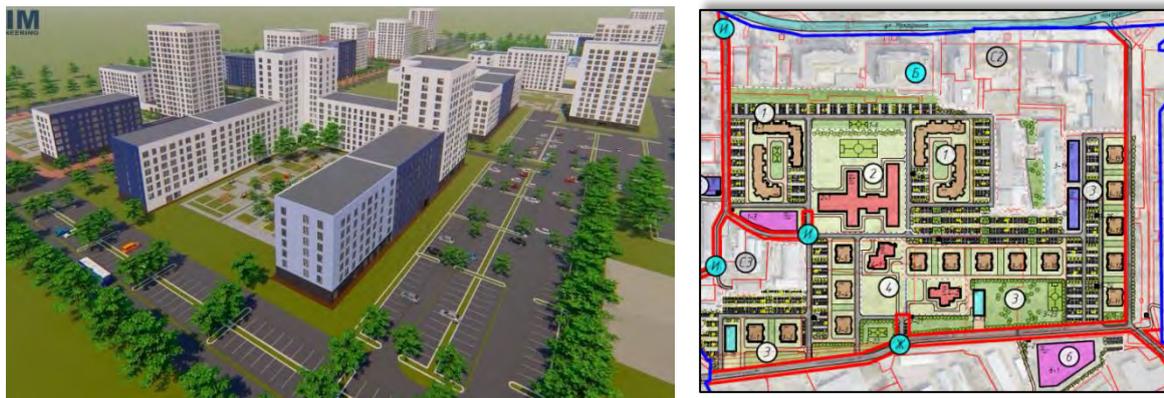


Рис.13,14. Проектное решение жилого комплекса

Один из трех участков завода «Сибкабель», расположенный на площади Соляной, был полностью разрушен в 2016 году. В настоящее время участок освобожден и оказывает депрессивное воздействие на общественные и жилые здания, находящиеся рядом (Театр «Скоморох», памятники деревянной архитектуры, гимназия, учебные корпуса ТГАСУ) [2]. Опустевшая территория площадью в 3.5 га будет использована под общественно-жилоую застройку (Рис.15,16).



Рис. 15,16. Проектное решение жилого комплекса

На месте корпусов заброшенного Томского завода измерительной аппаратуры также планируют строительство общественно-жилой застройки площадью около 14 тыс. квадратных метров, рассчитанное на 1000 человек. (Рис.16,17). Земельный участок располагается на улице Войкова, 51 и имеет площадь 3,4 га. Был проведен анализ, который показал, что данный участок позволяет построить новый жилой комплекс, потому что территория не перегружена жильем. Это удобное место для жилой группы, так как в шаговой доступности расположены три школы, четыре детских сада, две больницы. [2]

ООО Специализированный застройщик «Вира» планирует построить на земельном участке жилой комплекс с подземными парковками, высотностью до 17 этажей

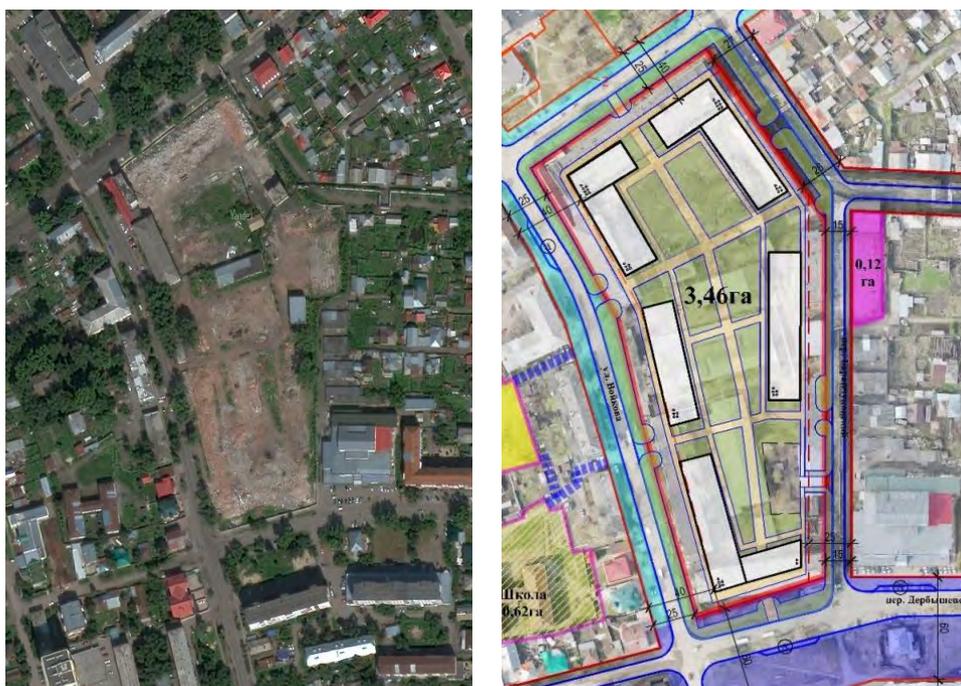


Рис. 16,17. Проектное решение жилого комплекса

ООО «Аграрная группа — Капитал» в 2019 году стала собственником закрытой Сибирской карандашной фабрики. Новые владельцы получили контроль над территорией площадью 14,7 гектара. Председатель правления Андрей Тютюшев спланировал развитие территории бывшей промышленной зоны: на данном участке будут построены объекты общественно-делового назначения. (Рис. 18).



Рис. 18,19. Проектное решение гостиничного комплекса

На территории бывшей карандашной фабрики планируется размещение двух отелей сети Marriott. Само здание карандашной фабрики не имеет исторической, мемориальной и культурной ценности, поэтому его отреставрируют и разместят отель на пять звезд гостиничной марки Tribute Portfolio. Рядом с ним построят 14-ти этажный 4-звёздочный отель Courtyard, совмещающий в себе гостиничную и офисную функции. По проекту планируется создание конференц-холла на 500 человек с возможностью трансформации на небольшие аудитории для обучающих мероприятий. Между отелями будет размещен подземный переход, чтобы жители «пятерки» могли пройти в конференц-холла, а жители «четверки»- в СПА-центр, который будет расположен в цокольном этаже здания. На территории вокруг зданий будет создан парк отдыха.

Здания ОАО «Манотомь» купила компания «Системы. Технологии. Коммуникации» и планирует спроектировать на территории бывшего завода «пространство для креативных индустрий», где будут расположены досуговый центр, торговые и офисные помещения и апарт-отель. Проект реновации бывшей промышленной территории был спроектирован архитектурным бюро «Стиль» в сотрудничестве с специалистами Центра развития городской среды. Приступить к строительству компания планирует к 2023 году [7].

Согласно проекту, одно из зданий будет демонтировано, а на его месте построен апарт-отель на 32 номера высотой в восемь этажей. На месте бывших цехов планируется создание многофункционального пространства, состоящее из торгово-офисных, концертных и спортивных блоков, соединенных зоной рекреации с выставочными пространствами и кафе. В торговом блоке было предложено разместить магазины, торговые островки, бары, кафе, рестораны, а в спортивном блоке-фитнесс-центр и закрытый скейт-парк. Концертный блок состоит из концертного зала на 700 мест, конференц-зала и амфитеатра. На месте еще одного здания после демонтажа планируется строительство досугового центра для дополнительного обучения детей и подростков, а вокруг центра предполагается террасированный сквер с трехуровневым озеленением, пешеходными зонами и малыми архитектурными формами (Рис.20,21).

Завод «Манотомь» продолжает свою деятельность в зданиях, расположенных в том же квартале. Члены Градостроительного совета одобрили концепцию проекта, ведь новая общественная зона даст толчок к развитию этого района города [7].



Рис.20,21. Проектное решение многофункционального комплекса

Таким образом, в Томске достаточно много пустующих промышленных площадок, которые можно эффективно использовать для формирования новых территорий и улучшения городской среды. Такие депрессивные участки не функциональны, не отвечают экологическим и эстетическим требованиям, но благодаря реновации они могут стать новыми объектами, которые улучшат экологию и внешний вид города.

По инициативе правообладателей промышленных участков были спроектированы концепции устойчивого развития территорий Томска и рассмотрены на заседаниях градостроительного совета. Исходя из рассмотренных проектов, можно сделать вывод, что для Томска актуальна не только проблема нефункциональных промышленных территорий, но и проблема острой нехватки земель для

строительства жилых кварталов. Для концепций характерны жилые дома с подземными парковками, наличие детских садов или школ в шаговой доступности, открытые зеленые зоны для прогулок и обособленные дворовые площадки.

Некоторые запланированные проекты уже реализованы или находятся на стадии строительства. К ним можно отнести ЖК «Радонежский», ТЦ «Мегаполис», ЖК «Михайловский парк», ЖК «На Комсомольском», ТЦ «Лента», «Стройпарк» (Таблица 1).

Для реализации объектов необходимо решение многих задач, таких как юридическая подготовка, анализ территории, подготовка проекта, согласование с департаментом архитектуры, подготовка места и материалов для строительства. Придание нового статуса промышленным зонам путем реновации позволит насытить современными и необходимыми функциями, увеличить жилую застройку, добавить рекреационных пространств, культурных и торговых центров, что важно для исторических городов с плотной застройкой.

Таблица 1

Предприятия, которые изменили свою функцию

Предприятие	Новый объект	Реализация
Томский шпалопропиточный завод	Жилой комплекс (ЖК «Радонежский»)	Строительство
Томский завод резиновой обуви	Торговый центр («Мегаполис»)	Реализован
ОАО "Сибэлектромотор"	Жилой комплекс	Проект
ООО "Томский радиотехнический завод"	Жилой комплекс	Проект
АО "Сибкабель"	Жилой комплекс	Проект
Государственный подшипниковый завод № 5 (ГПЗ-5)	Жилой комплекс (ЖК «Михайловский парк-квартал»)/торговые центры (ТЦ «Лента», «Стройпарк»)	Строительство/ реализован
ОАО «Томский завод измерительной аппаратуры»	Жилой комплекс	Проект
ООО "Сибирская карандашная фабрика"	Гостиничный комплекс	Проект
ОАО «Манотомь»	Торгово-офисный комплекс, спортивный, концертный, рекреационный	Проект
Томский молочный комбинат «Danone»	Жилой комплекс (ЖК «На Комсомольском»)	Строительство
Томский ламповый завод	ТЦ «Лента»	Реализован

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дрожжин Р. А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С.84-86
2. Табакова П.А. Актуальность реновации промышленных объектов в г. Томске//Сборник статей XII международной научно-практической конференции. 2021. С.209-211
3. «ЖК "Радонежский", Томск: описание, инфраструктура» -[Электронный ресурс]- <https://1ku.ru/finansy/48792-zhk-radonezhskij-tomsk-opisanie-infrastruktura-foto-i-otzyvy/>
4. «Территорию «Томского подшипника» начали застраивать жилым домами» -[Электронный ресурс]- <https://tomsk.mk.ru/economics/2020/10/01/territoriyu-tomskogo-podshipnika-nachali-zastraivat-zhilym-domami.html>
5. «Жилье бизнес-класса появится на месте "Сибэлектромотора" в Томске» -[Электронный ресурс]- <https://1ku.ru/finansy/48792-zhk-radonezhskij-tomsk-opisanie-infrastruktura-foto-i-otzyvy/>
6. «На территории бывшей карандашной фабрики начинается строительство сразу двух отелей» -[Электронный ресурс]- <https://www.tomsk.ru/news/view/188983-na-territorii-byvshey-karandashnoy-fabriki-nachnetsya-stroitelstvo-srazu-dvuh-oteley-seti-marriott>
7. «В Томске бывший квартал завода «Манотомь» превратится в современную общественно-деловую зону» - [Электронный ресурс]- <https://www.tomsk.kp.ru/online/news/4574727/>