

Н. М. Калинина, Ю. В. Шляпина, Е. В. Храпова
РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН В РАМКАХ ФОРМИРОВАНИЯ
КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ (НА ПРИМЕРЕ ОМСКОГО РЕГИОНА)

В статье представлен авторский взгляд на решение вопросов формирования комфортной городской среды (на примере города Омска) путём разработки концепции эффективного использования территории промышленной зоны ПО «Полет». Исследование посвящено анализу, выбору и обоснованию альтернативных вариантов использования зон промышленных предприятий, расположенных в центральных районах г. Омска, через использование современных инструментов проектного управления. Приоритеты развития городской среды в современном мире существенно изменились, выдвинув на первое место комфортность проживания горожан и доступность социально-бытовой инфраструктуры. Сложившаяся ситуация обусловлена наличием целого ряда острых проблем: отсутствием парковочных мест, недостаточным озеленением городской среды и низким уровнем развития парковых зон города, удаленностью объектов инфраструктуры от мест постоянного проживания граждан в свете наличия свободных промышленных территорий, образовавшихся в результате трансформации промышленного сектора экономики России. Решением накопившихся проблем является принципиально новый концептуальный подход на новый формат применения территорий промышленных предприятий посредством реновации данных промышленных зон. Реновация как целостная программа замещения старых конструкций новыми зданиями и сооружениями нацелена на модернизацию городских территорий с учетом требований времени. Реновация промышленных зон является актуальным вопросом для большинства мегаполисов России. Целесообразность и рентабельность реновации территории объясняются эстетическими, экономическими, историческими и экологическими аспектами. Такой инновационный подход к формированию архитектурной композиции современного города вызван необходимостью реорганизации пассивных и устаревших промышленных зон, которые в настоящее время занимают инвестиционно привлекательные и перспективные городские территории. Практическое применение реновации может рассматриваться как резерв развития городской среды и повышения ее экономической привлекательности для потенциальных инвесторов и застройщиков. Использовать эти резервы возможно с помощью рекомендаций, учитывающих особенности формирования, развития и использования промышленных территорий. Учитывая сказанное, вытекает основная цель данной статьи – разработать и предложить концепцию реновации промышленных зон г. Омска путём анализа технических характеристик, окружения, транспортной доступности промышленной зоны ПО «Полет». Информационную основу настоящего исследования составили: результаты проведения реновации промышленных зон г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, Казани, Новосибирска и др., результаты экспертной и рейтинговой оценки территорий омского рынка недвижимости. В работе использованы методы исследования: общенаучные, статистический анализ, логический анализ, метод экспертных оценок, метод сбора и анализа первичной информации. Результатом проведённого исследования выступает концепция реновации промышленной зоны ПО «Полет», г. Омск с позиции её содержания и результативности.

Ключевые слова: реновация, проект реновации, промышленная зона, городская среда, инфраструктура, оценка, экспертиза.

Промышленные зоны давно существуют в структурах городов и располагаются в большинстве случаев в центре, поскольку изначально производство и промышленность были основными градообразующими факторами развития городских территорий. В настоящее время центральные города имеют тенденцию постиндустриального развития, и этот процесс напрямую связан с необходимостью реорганизации пассивных и устаревших промышленных зон, которые в первую очередь занимают экономически привлекательные и перспективные городские территории.

Проекты реновации промышленных зон набирают всё большую актуальность. Это сложный и многогранный процесс, он сложен как в социально-экономическом, так и в административном аспекте.

Зачастую огромные территории имеют несколько собственников, планы которых могут различаться, поэтому основная правительственная задача – заинтересовать владельцев и создать благоприятные инвестиционные условия.

Реновация промышленных зон является актуальным вопросом для многих больших городов России. Целесообразность и рентабельность реновации территории объясняются эстетическими, экономическими, историческими и экологическими аспектами [7, с. 30].

С латинского реновация (renovatio) переводится как обновление, возобновление, ремонт, «...процесс обновления, замещения выбывающих в результате физического и морального износа элементов основных производственных фондов новыми» [2, с. 85]. Суть метода заключается в «полном или ча-

стичном перепрофилировании территории и находящихся на ней объектов. Внутреннее наполнение может видоизменяться частично или характер изменений может полностью преобразовывать реновируемое пространство» [3, с. 97]

В нормативной базе нет точного определения «реновации», а в Градостроительном кодексе ст.1 дается определения «реконструкции» и близкое понятие «развитие застроенных территорий» (ст. 46.1) [1]. Толковать слово «реновация» можно довольно широко – под ней может пониматься и небольшой ремонт, и глобальное обновление, и даже ликвидация какого-либо ветхого объекта со вводом в эксплуатацию нового. Но в любом случае, реновация подразумевает под собой улучшение качественных характеристик. Подвергаться реновации могут не только постройки, но и транспорт, однако чаще всего обновление затрагивает именно жилые или производственные объекты.

При разработке концепции реновации промышленной зоны в качестве объекта исследования выступила Октябрьская промышленная зона города Омска как совокупность объектов недвижимости, находящихся на этой зоне, с учетом их особенностей и характеристик. Омск — пример российского города с большим количеством промышленных зон. В Генеральном плане Омска 2007г. выделено семь производственных зон в

границах города. Общая площадь промышленных зон в Омске составляет более 12 000 га, или почти 20 процентов территории города [4, с. 49].

Принимая во внимание аналогичный опыт других городов России, в частности Москва, Санкт-Петербург, Казань, Новосибирск, доказавший свою эффективность и позволивший существенно преобразить городскую среду данных территорий, разработке концепции предшествовал анализ Октябрьской промышленной зоны (ПО «Полет»).

Приведем полученные нами характеристики [5; 9].

Производственное объединение «Полёт» — одно из крупнейших машиностроительных предприятий России. Специализируется на выпуске ракетно-космической и авиационной техники. Год основания – 1941 г. Площадь застройки, м² – 568 970 [9].

Октябрьская промышленная зона ПО «Полет» г. Омска расположена на пересечении улиц Богдана Хмельницкого, 3-Транспортной и 4-Транспортной [6]. Это достаточно выгодное положение, так как промышленную зону окружают сразу три автомобильные магистрали [5]. Расположение промышленной зоны представлено на рис. 1.



Рис. 1. Координаты Октябрьской промышленной зоны на картах Google [10]

Оценка ландшафта исследуемой территории показала, что удаленность от трассы составляет более 1 км, имеется затруднение при съезде с трассы в виде

железнодорожных переездов, мостов через реку, поворотов налево, пересечением с дорогами с высоким автомобильным трафиком, возможно съезд

по грунтовой дороге. Удаленность от жилых районов: 10-15 мин общественным транспортом в период активного автомобильного трафика. На территорию промышленной зоны заходят железнодорожные пути. В непосредственной близости водных путей нет, но имеются водные пути в регионе. Подъезд к объекту возможен по асфальтированному покрытию, имеется разворотная площадка, возможность отстоя грузового транспорта.

Рассмотрим окружение Октябрьской промышленной зоны (ПО «Полет»).

Проведем пространственный анализ территории и рассмотрим развитость инфраструктуры в радиусе 2 км. В непосредственной близости расположены:

1. Хозяйственные корпуса ОМО им П.И. Баранова.

2. Стадион «Шинник».
3. Средняя общеобразовательная школа №39 с углубленным изучением отдельных предметов.
4. Детский сад №259 общеразвивающего вида.
5. Омскпромпроект, ООО Проектный институт.
6. Парк культуры и отдыха им. 30 лет ВЛКСМ.
7. Жилые дома.
8. Кинотеатр «Рубин».
9. Спортивный центр «Олимпия».
10. ДК «Шинник».
11. Поликлиники.

Расположение объектов на карте показано на рис. 2.

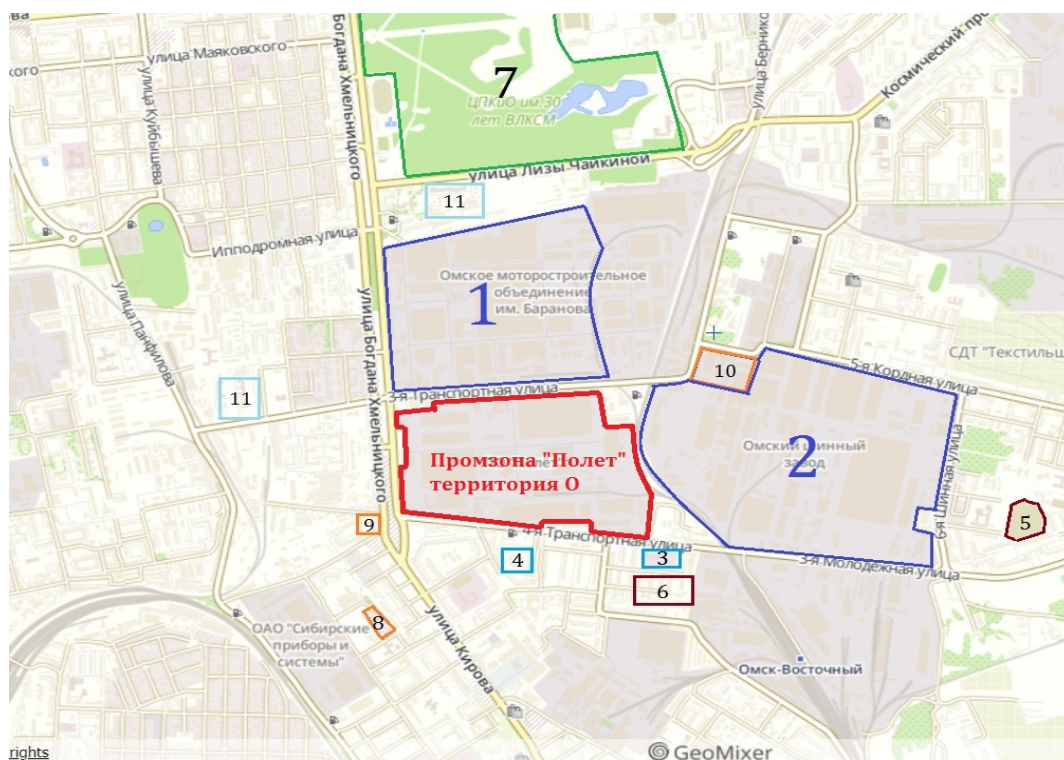


Рис. 2. Окружение промышленной зоны в радиусе 2 км [8]

Проведя анализ окружения промышленной зоны ПО «Полет», можно сделать следующий вывод: инфраструктура исследуемого микрорайона развита, содержит комплекс основных сооружений, которые поддерживают повседневную жизнь и экономическое активность в обществе. Включает в себя дороги, системы электро- и водоснабжения, телекоммуникационные системы, а также общественный транспорт.

Далее рассмотрим близость территории промышленной зоны к остановкам общественного транспорта рис. 3.

Вблизи промышленной зоны ПО «Полет» находится остановка общественного транспорта ПО «Полет», являющаяся остановкой 26 маршрутных единиц. Кроме этого, остановки имеются на улицах 3-я Транспортная (ост. 3-я Транспортная, ост. Кислородный завод) и 4-я Транспортная (ост. 4-я Транспортная, ост. магазин Фиалка). Расстояние от остановки ПО «Полет» до центра города составляет около 7 км. Доехать до центра можно 13 маршрутах общественного транспорта без пересадок за 20 – 30 минут (рис. 4).

Интервал движения общественного транспорта 7-10 минут.

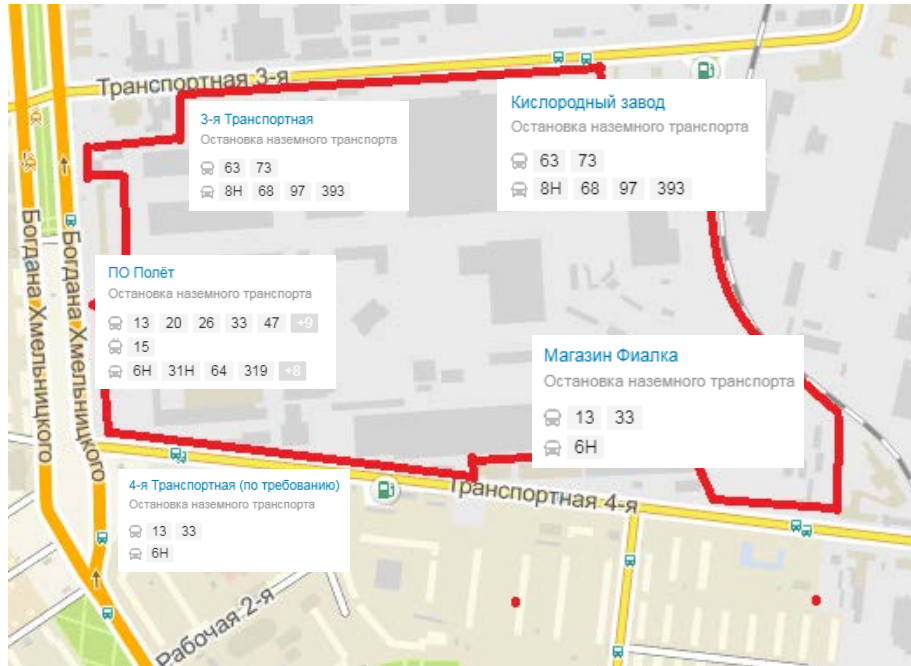


Рис. 3. Остановки общественного транспорта вблизи ПО «Полет» [8]

Рассмотрим близость территории промышленной зоны к центру города Омска рис. 4.

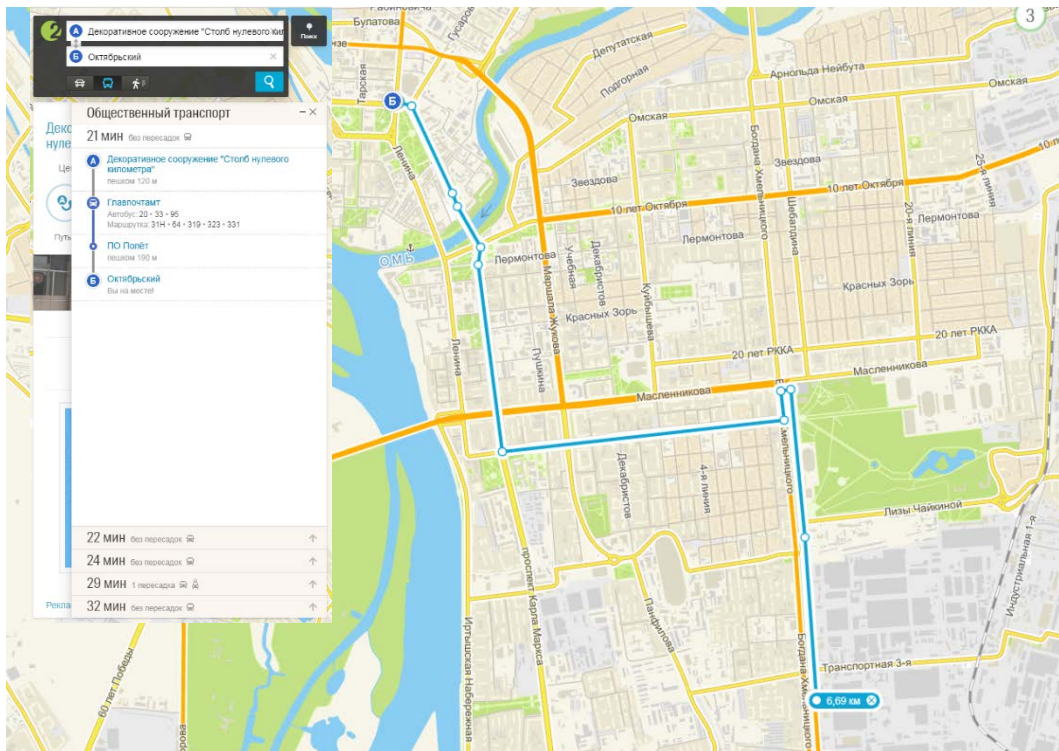


Рис. 4. Расстояние от ПО «Полет» до центра города [8]

Кратчайший путь пешком займет около 1 часа 13 минут и составит 6,1 км (рис. 5).

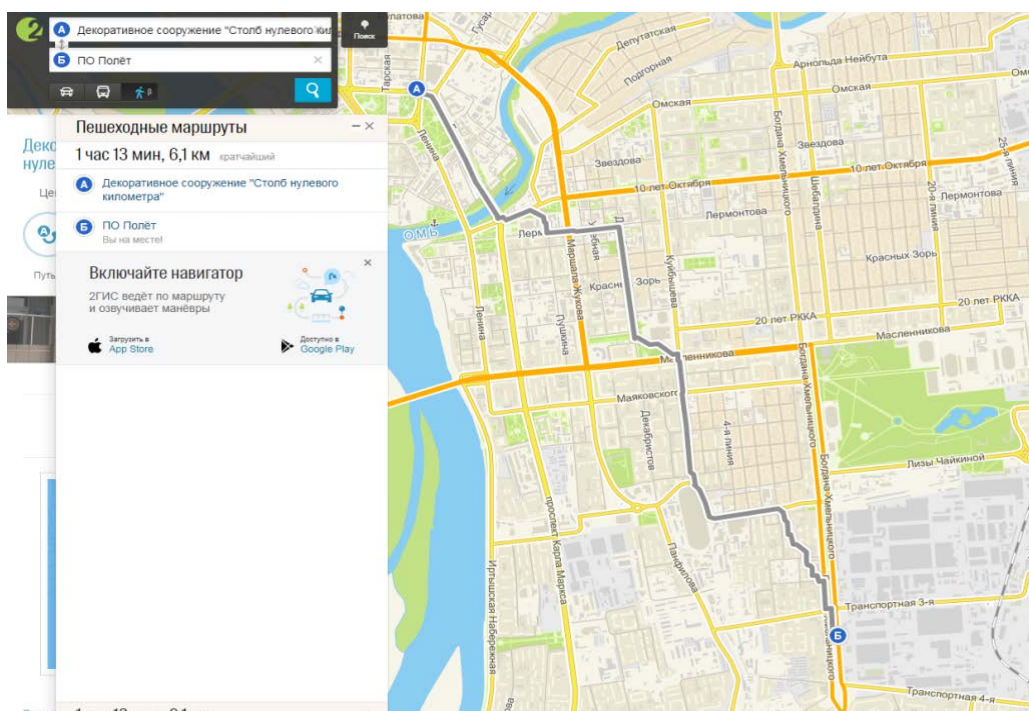


Рис. 5. Пешеходный маршрут от ПО «Полет» до центра города [8]

Расстояние до железнодорожного вокзала прямое составляет 2,6 км, расстояние поездки на общественном транспорте составит около 8 км (рис. 6). Поездка на общественном транспорте займет 25 – 30 минут, пешком – 46 минут.

На рис. 6 представлен кратчайший путь общественным транспортом. Добраться можно на 4 маршрутных автобусов без пересадок. Интервал движения общественного транспорта около 20 минут.

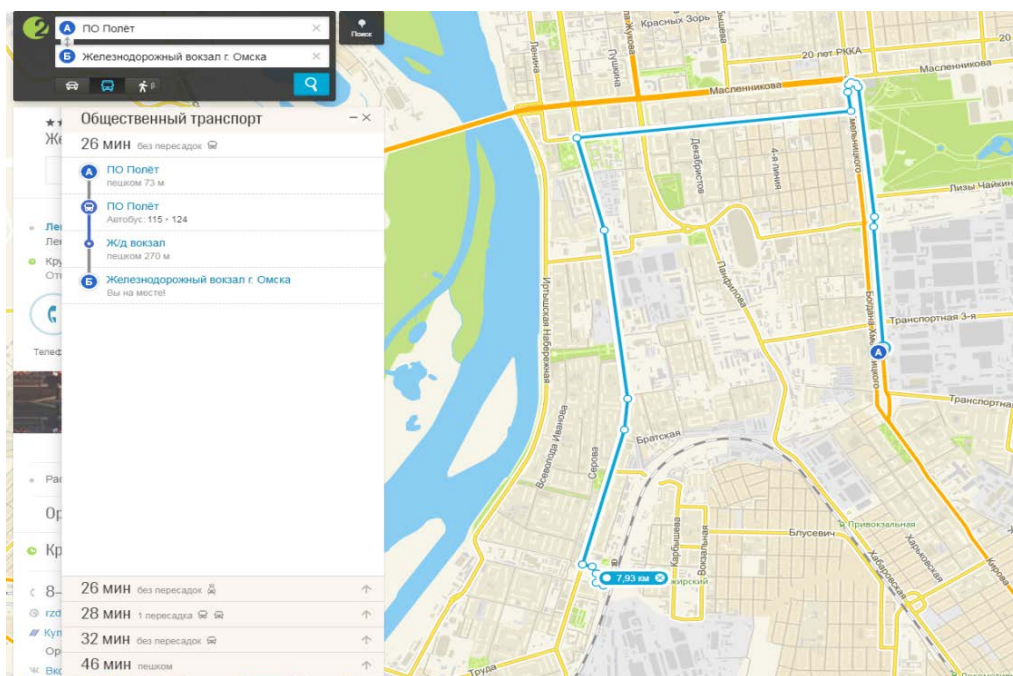


Рис. 6. Расстояние от ПО «Полет» до железнодорожного вокзала [8]

Расстояние от промышленной зоны ПО «Полет» до автовокзала – 13,8 км. Поездка на автомобиле займет около 35 минут, поездка на общественном транспорте займет около от 43 минут

без пересадок и от 54 минут с пересадкой (рис. 7). Интервал общественного транспорта 10 – 25 минут. Пешая прогулка займет 2,5 часа и составит 12,8 км.

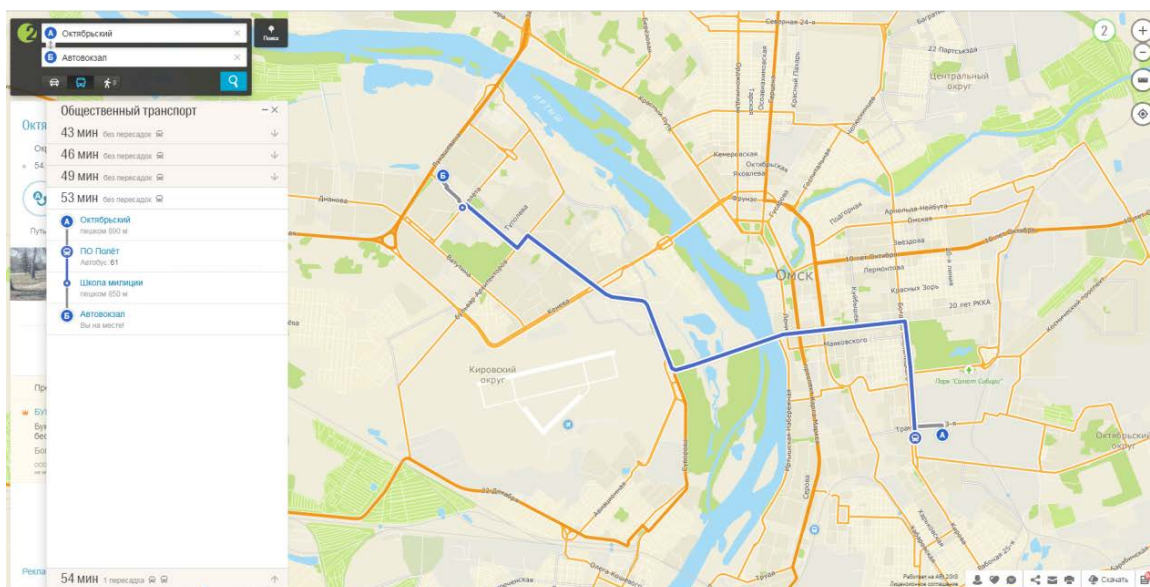


Рис. 7. Расстояние от ПО «Полет» до автовокзала [8]

Расстояние до Омского аэропорта – 10,5 км. Поездка на автомобиле займет от 20 минут. Поездка на общественном транспорте будет с пересадкой и

займет от 28 минут (рис. 8). Интервал движения общественного транспорта 15 – 20 минут. Пеший путь составит 10,2 км, займет от 2 часов.

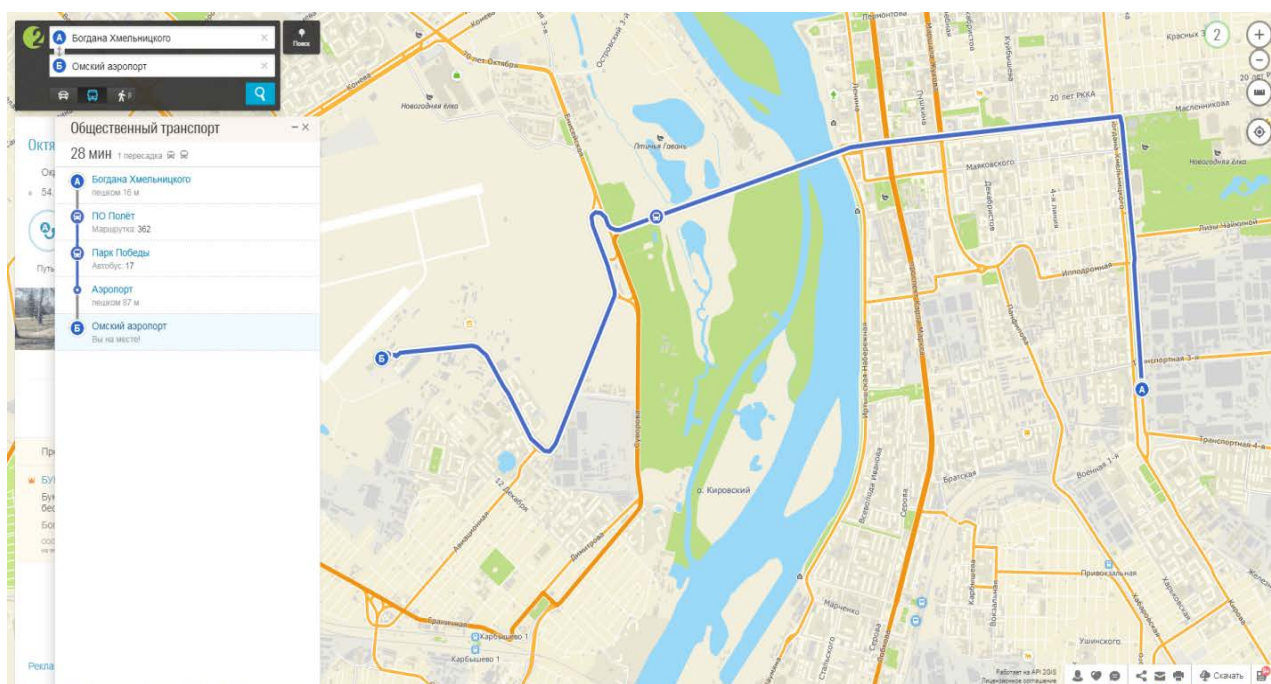


Рис. 8. Расстояние от ПО «Полет» до Омского аэропорта [8]

Представив важнейшие характеристики промышленной зоны, перейдем к разработке концептуальных основ реновации промышленной зоны ПО «Полет».

Принцип наиболее эффективного использования земли заключается в формировании и сопоставлении различных проектов освоения земельного участка и выборе из них оптимального варианта. Покажем варианты наиболее эффективного исполь-

зования земельного участка в контексте одного из следующих направлений использования – жилое, торгово-офисное, производственно-складское (табл. 1).

Итак, в качестве наиболее эффективных и востребованных направлений реновации можно обозначить такие, как:

1. Постройка жилых зданий класса «комфорт».

2. Создание торговых комплексов по новому направлению life-style, а также супермаркетов и прочих торговых точек.

3. Создание зоны рекреации, прогулочных аллей, сквера с физическо-оздоровительной функцией.

4. Создание образовательного кластера под эгидой научной школы Омского Государственного Технического университета и технической базы ОМО ИМ. П.И. БАРАНОВА.

Таблица 1

Определение факторов наиболее эффективного использования территории промышленной зоны

| Факторы | Жилое | Торгово-офисное | Производственно-складское |
|--------------------------|-------|-----------------|---------------------------|
| Потенциал местоположения | + | +/- | - |
| Правовая обоснованность | + | + | +/- |
| Физическая возможность | + | + | + |
| Финансовая оправданность | + | + | + |

Приведем описательную характеристику проекта жилого комплекса.

Жилой комплекс «Флай Омск» — это микрорайон с функционирующей инфраструктурой, включающий в себя Аллею Космонавтов с макетами космических кораблей в натуральную величину (рис. 9). На территории комплекса находятся удобные подземные паркинги, а закрытые дворы без машин с

детскими и спортивными площадками представляют собой полностью безопасную среду для жизни. Первые этажи домов занимают уютные кафе и пекарни, магазины, салоны красоты, аптеки, медицинские центры. Созданы все условия для спорта и отдыха, недалеко от жилых домов располагается ледовый дворец и стадион.

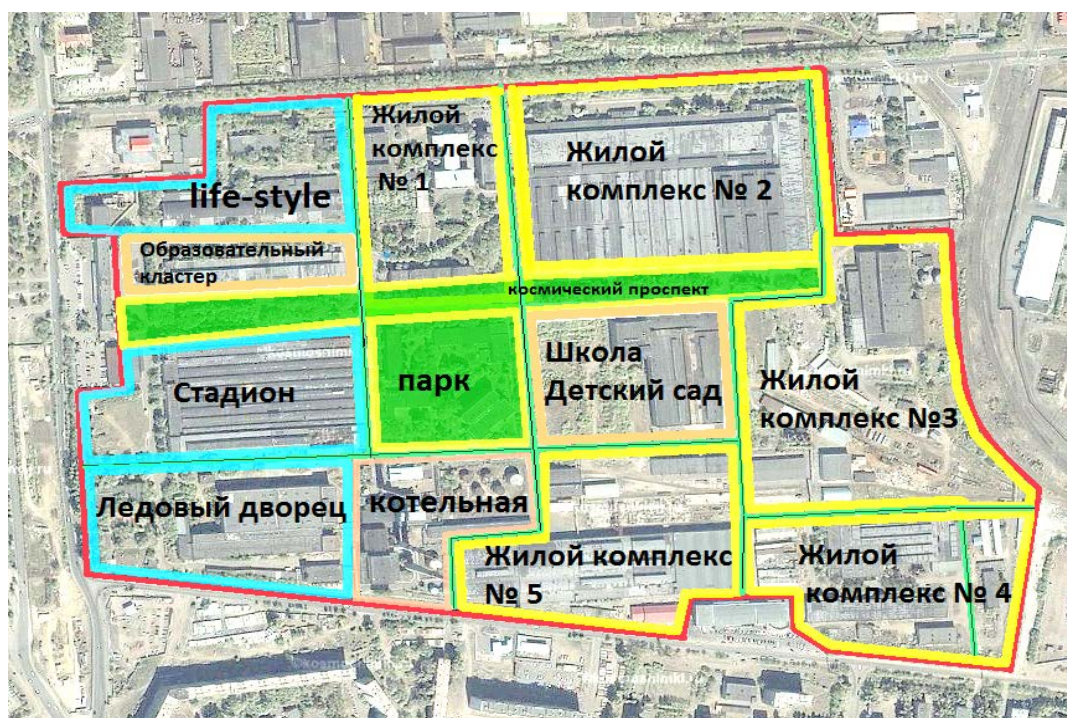


Рис. 9. Территориальное расположение объектов строительства

Далее приведем расчеты площади (рис. 10):

1. Общая площадь промышленной зоны – 455974 м. кв.
2. Жилая зона – 325 000 м. кв. (образовательный кампус ~ 30 000 м. кв.)
3. Общая площадь lifestyle центра ~ 35 000 м. кв.

4. Образовательный кластер научной эгиды ~ 18 000 м. кв.
5. Бульвар «Космический» ~ 25 000 м. кв.
6. Парк ~ 23 000 м. кв.,
7. Стадион ~ 48 000 м. кв.
8. Ледовый дворец ~ 50 000 м. кв.

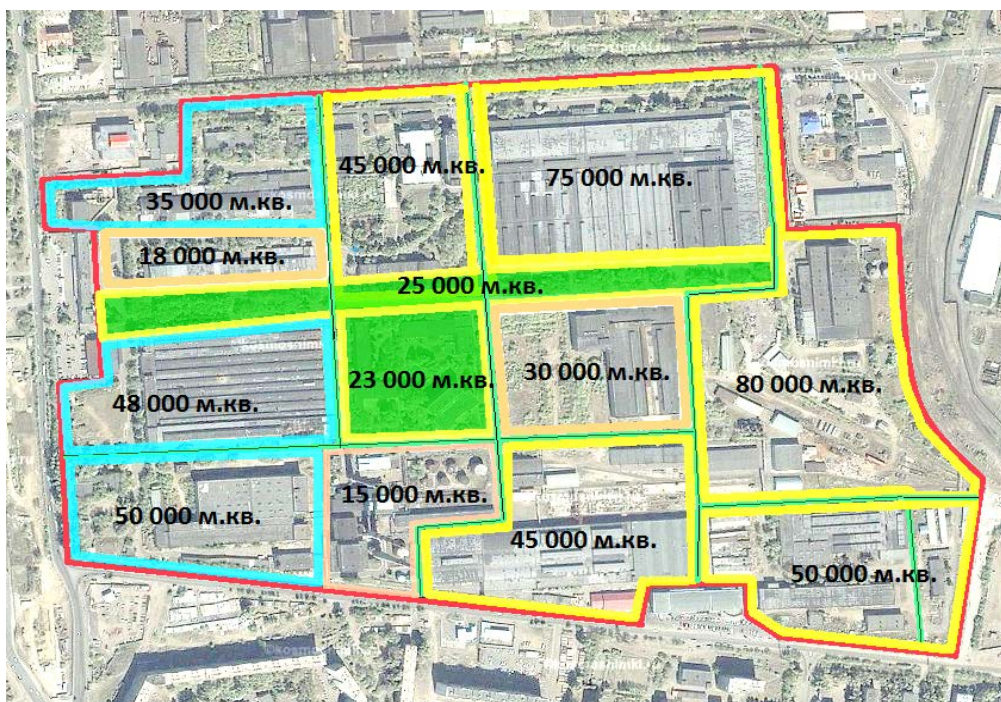


Рис. 10. Расчет площадей объектов строительства

Рассмотрим объекты инфраструктуры микрорайона «Флай Омск». Предполагается строительство девятиэтажных и шестнадцатизэтажных домов. Проект домов представлен на рис. 11.

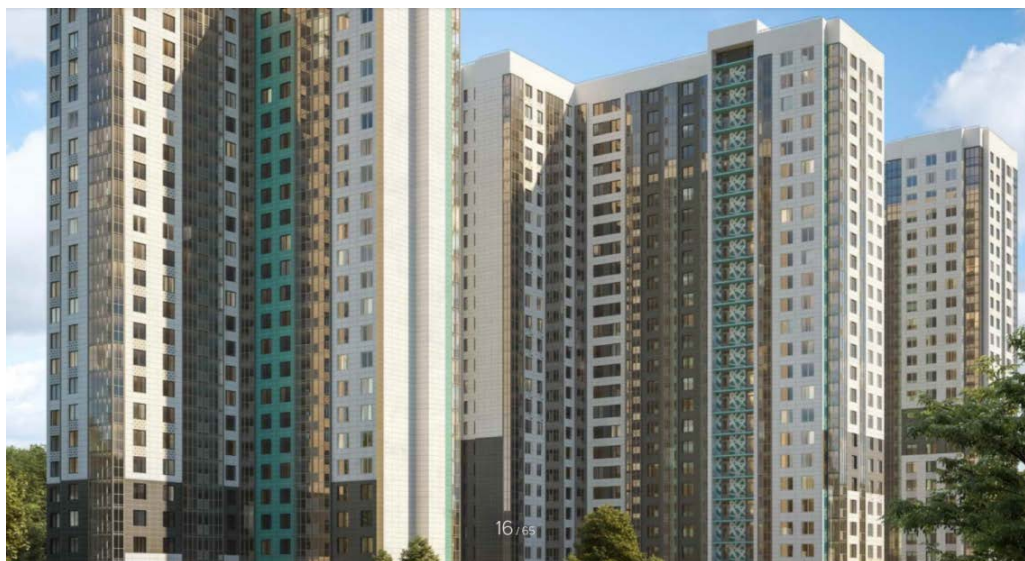


Рис. 11. Фасады домов микрорайона «Флай Омск»

Следующим объектом для размещения является ледовый дворец (рис.12). По проекту многофункциональный спортивный комплекс состоит из 3х этажей и предусматривает вместимость в размере 1400 человек. Физкультурно-оздоровительный комплекс размещает на своей территории ледовую арену с возможностью массового катания людей и проведения спортивных мероприятий. На данной ледовой арене предусмотрены комфортабельные трибуны для болельщиков. Также в данном комплексе предусмотрены еще два многофункциональных зала.

Здесь взрослые и дети могут кататься на коньках или играть в хоккей.

Круглосуточный режим работы позволяет весело и спортивно проводить свободное время в любое время суток. К тому же, на втором этаже располагается разместить круглосуточный фитнес-центр и кафе на 80 мест. На третьем этаже располагаются административно-бытовые и технические помещения для сотрудников. Данный комплекс также предусматривает наличие прачечных для персонала, зоны отдыха и раздевалки.



Рис. 12. Фасад ледового дворца

Аллея Космонавтов будет представлена в виде своеобразного музея под открытым небом, демонстрирующего основные вехи космической эры и достижения нашей страны в области освоения космоса (рис.13).



Рис. 13. Проект Космического бульвара

Ее месторасположение выбрано не случайно. ПО Полет производил детали для космических кораблей и самолетов. На аллее будут располагаться:

- широкие дорожки для бега, езды на велосипеде и прогулок с детскими колясками;
- современные детские площадки, песочницы, изящные фигуры героев любимых сказок порадуют ваших детей;
- оборудованные и безопасные спортивные площадки подойдут и любителям, и профессиональным спортсменам.

Таким образом, по результатам формирования проекта реновации промышленной зоны ПО «Поле» г. Омска установлено, что повышение эффективности использования промышленных территорий — это дополнительные резервы для создания новых производств, жилищного строительства, озеленения и благоустройства. Следовательно, было выбрано три направления реновации: в зону жилой застройки, зону рекреации, общественно-деловую и торговую зону.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный.
2. Дрожжин, Р. А. Реновация промышленных территорий [Текст] / Р. А. Дрожжин // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. – 2017. – № 1 (11). – С.84–86.
3. Дрожжин, Р.А. [Методология и особенности реновации промышленных зон в индустриальных городах юга Западной Сибири](#) [Текст] / Р. А. Дрожжин, Е. А. Благиных // [Известия высших учебных заведений. Строительство](#). – 2018. – № 4 (712). – С. 95–103.
4. Лысанская, К.М. [Реновация промышленных зон – новые возможности для развития города Омска](#) [Текст] / К. М. Лысанская, М. А. Репин, С. В. Тарута // В сборнике: [Экономика сферы сервиса: проблемы и перспективы](#) Материалы V Всероссийской научно-практической конференции. Минобрнауки России, ОмГТУ; под общ. ред. А.С. Польшинского. – 2019. – С. 48–53.
5. Октябрьская промышленная зона Омска [Электронный ресурс] / Omchanin.livejournal.com – 2018. – 15 сентября. – Режим доступа: <http://omchanin.livejournal.com/1898413.html>, свободный.
6. Пустующие промышленные зоны Омска [Электронный ресурс] / Omsk.bezformata.ru – 2018. – 12 мая. – Режим доступа: <http://omsk.bezformata.ru/listnews/omska-stanut-ploshadkami-dlya/39976855/>, свободный.
7. Цитман, Т.О. Реновация промышленной территории в структуре городской среды [Текст] / Т. О. Цитман, А. В. Богатырева // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский инженерно-строительный институт. Астрахань: ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2018. – №4 (14). – С.29–35.
8. 2ГИС – Карты и справочники [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://2gis.ru>, свободный.
9. Areall – продвижение недвижимости [Электронный ресурс]. – Омск: ООО «ОМЭКС», 2019. – Режим доступа: <http://www.areall.ru>, свободный.
10. Google – Карты и справочники [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://2gis.ru>, свободный.

Сведения об авторах:

Калинина Наталья Михайловна – кандидат экономических наук, доцент факультета очного обучения АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий (СИБИТ)», (644116, Российская Федерация, г. Омск, ул. 24 Северная, д. 196, корп. 1), e-mail: kalinina-nata@mail.ru).

Шляпина Юлия Викторовна – кандидат экономических наук, доцент факультета очного обучения АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий (СИБИТ)», (644116, Российская Федерация, г. Омск, ул. 24 Северная, д. 196, корп. 1), e-mail: LadyJulia@inbox.ru).

Храпова Елена Валерьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и сервиса ФГБОУ ВО Омский государственный технический университет (644050, Российская Федерация, г. Омск, пр. Мира, д. 11), e-mail: elena1979-28@mail.ru).

Статья поступила в редакцию 21.12.2019 г.