



УДК 711.554

**DEVELOPMENT METHODOLOGY OF REORGANIZED INDUSTRIAL TERRITORIES****МЕТОДОЛОГИЯ РАЗВИТИЯ РЕОРГАНИЗУЕМЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ****Baboy I.S. / Бабой И.С.***Master / магистр**Pridnestrovian State University named after T.G. Shevchenko**Bendery Polytechnic Branch, Bendery,**Pridnestrovian Moldavian Republic, st. Benderskogo Vosstaniya, 7, MD-3200**Приднестровский государственный университет им. Т.Г. Шевченко**Бендерский политехнический филиал, Бендеры,**Приднестровская Молдавская Республика, ул. Бендерского Восстания, 7, MD-3200*

**Аннотация.** С течением времени города развиваются и меняются, что-то продолжает развиваться, а что-то приходит в упадок и перестает пользоваться спросом. Таким образом, возникает ситуация, что остаются заброшенные здания и территории.

Процесс реорганизации позволяет реконструировать здания и сооружения, при этом изменив назначение этих сооружений. Возрожденные бывшие заводы и фабрики, например, становятся офисными центрами, торгово-развлекательными комплексами, арт-центрами, культурными центрами. Изменяется сама концепция использования этих построек, что позволяет улучшить качество городской среды. Развития реорганизуемых промышленных территорий должно носить комплексный характер и быть более функциональными, важна интеграция здания на местности и ее соответствие социальным требованиям.

**Ключевые слова:** реорганизация, реновация, ревитализация, редевелопмент, промышленные территории.

**Вступление.**

Реорганизация промышленных территорий (ревитализация, реновация) является откликом на кризисное состояние территории, что проявляется не только в деградации городской среды, но и в деградации функции и пространства. Реорганизация промышленных территорий начинается с идентификации этого пространства и находящихся в состоянии упадка объектов, определения нежелательных, деструктивных процессов в пространственной, общественной и экономической сфере, что служит причинами возникновения деградации территории.

Реорганизация как комплексный процесс касается одновременно экологической ситуации, архитектуры города, функциональной наполненности, технической инфраструктуры, юридических, экономических, административных и политических вопросов, и должен реализоваться методом непосредственной активности граждан при поддержке профессиональных менеджеров проектов.

Реорганизация способствует охране национального наследия, развитию и качественным изменениям, происходящим путем роста общественной и экономической активности, улучшение среды обитания с одновременным соблюдением принципов сбалансированного развития [1].

Можно выделить основные направления проектов реорганизации промышленных территорий, в контексте создания:



1. заведений питания;
2. заведений размещения (как временного, так и постоянного);
3. образовательного и научного пространства;
4. объектов досуга и отдыха;
5. создание спортивных объектов;
6. создание деловых ячеек;
7. полифункциональные проекты (соединяющие все или несколько из вышеупомянутых типов).

Подбор аналогов мировой современной промышленной архитектуры осуществлялся по четырём основным позициям [2]:

- во-первых, промышленный комплекс взаимодействует с окружающей средой на нюансном уровне;
- во-вторых, композиция промышленного комплекса развивается вглубь территории предприятия;
- в-третьих, промышленный объект контрастирует с окружением за счёт цветового решения;
- в-четвёртых, промышленный объект является доминантным за счёт крупного масштаба.

Задачами реорганизации являются: социализация пространства и создание условий для развития городов; улучшение состояния окружающей среды и создание креативных элементов инфраструктуры; создание нового пространства для отдыха и отдыха населения; повышение туристического и культурного потенциала; стимулирование экономического развития; охрана индустриального и архитектурного наследия; привлечение инвестиций и т.д..

Наиболее яркими примерами индустриального наследия являются помещения старых заводов, шахт, карьеров и других объектов, выведенных из эксплуатации. Именно такие объекты представляют определенную историческую или культурную ценность. Обычно они подлежат реновационным и реконструкционным мероприятиям для восстановления своего первоначального вида и состояния, а также создания безопасных условий для посетителей. Такие объекты, зачастую отражают его историю или историю отрасли промышленности, которая здесь развивалась. Другим вариантом развития подобных объектов, не проявляющих столь обширной исторической или культурной значимости, являются объекты самых разных функций, это заведения питания или развлекательные центры.

### **Основной текст.**

В целом реорганизация промышленных территорий достаточно активно внедряется в реалии современных городов. Однако есть целый ряд сдерживающих факторов присущий странам бывшего советского союза:

1. советское наследие, как правило, не воспринимается как ценность, а большинство индустриальных объектов относятся именно к советскому периоду;
2. непонимание горожанами ценности объектов и подходов к их сохранению;
3. низкий интерес инвесторов к таким проектами из-за сложности восстановления старых промышленных помещений;



#### 4. запущенное состояние зданий и значительная потребность в инвестициях.

Суммируя, можно выделить такие особенности реорганизации промышленных территорий, которые характерны для стран бывшего советского союза:

- преобладание частных инвестиций;
- коммерческое направление ревитализации и преобладания проектов, направленных на создание офисных и торговых центров;
- точечный характер локализации реорганизуемых объектов, что обусловлено их привязкой к большим населенным пунктам;
- недостаточность проектов культурного формата особенно в традиционно промышленных регионах;
- ревитализация отдельных зданий, а не комплексов или промышленных зон.

Реорганизация промышленных объектов, территорий носит чрезвычайно важный характер для пространственного развития города, однако, рекомендуется проведение дополнительного анализа дальнейшего развития и существования ревитализованных объектов, их значении в сфере досуга и туризма [3, с.14]. Мы выбрали две методики: SWOT-анализ и PEST-анализ.

Первый раскрывает объект в характеристике четырех основных сторон – сильные стороны, слабые стороны, возможности и угрозы. Второй позволяет провести маркетинговый анализ с целью выявления политических, экономических, социальных и технологических аспектов воздействия окружающей среды.

«Сильными сторонами» реорганизуемых старых промышленных объектов является их высокая степень аттрактивности, уникальности, наличие определенного бренда и отражения туристического бренда города, доступность полигона для строительства и возможной застройки, историческая значимость отдельных объектов.

«Слабыми сторонами» является труднодоступность большинства объектов, непригодное к эксплуатации в настоящее время состояние (необходимость реконструкции большинства объектов), необходимость существенных финансовых вложений.

К возможностям следует отнести общественный запрос на создание дополнительных объектов сферы досуга, расширение туристических предложений города, возможность привлечения представителей малого и среднего бизнеса, инвесторов; использование выведенных из эксплуатации объектов, возможность создание дополнительных статей финансовых поступлений в бюджет города и страны; создание дополнительных рабочих мест [4, с.81].

«Угрозами» реорганизации объектов следует отметить риски низкого запроса среди жителей города из-за труднодоступности отдельных локаций; риски связаны с поиском инвесторов и спонсоров, что связано с возможными погрешностями в маркетинговых и экономических стратегиях.

Проведя PEST-анализ (чтобы выявить, как внешние факторы будут влиять на процесс ревитализации и дальнейшее функционирование этих объектов) мы



обнаружили следующие положения:

В политическом аспекте особую роль играют изменения в законодательстве, влияние властных структур на функционирование отрасли и т.д.. Из негативных факторов следует отметить определенные трудности, связанные с получением права собственности или передачи вышеуказанных объектов в фонд города, чтобы в дальнейшем проводить процессы ревитализации, реновации, рекультивации, или полной перестройки.

В экономическом аспекте следует отметить сразу, что пандемия оказала существенное влияние, особенно на сферу досуга, туризма. Именно поэтому в настоящее время открытие новых объектов досуга не является рентабельным, а финансирование со стороны государства и сторонних инвесторов почти делается невозможным из-за неактуальности развития данной сферы в это время.

Анализируя социальный аспект, следует отметить, что, в общем, жители городов нуждаются в появлении новых объектов как культурного, так и досугового формата, что приведет не только к улучшению благоустройства города, но и предоставит жителям новые рабочие места, а представителям малого и среднего бизнеса – площадку для реализации собственного продукта [5, с. 165].

Анализируя технологический аспект, следует сказать, что, в общем, имеющиеся в стране строительные технологии и возможность установления той или иной необходимой инфраструктуры достаточно для реализации запланированных проектов, поскольку все проекты планировались в рамках имеющихся и реальных возможностей привлечения тех или иных технологий.

После проведения более глубокого анализа по двум методикам, мы можем сделать следующие выводы:

- ✓ реорганизация старых промышленных объектов однозначно улучшит благоустройство и сферу досуга;
- ✓ будут созданы новые рабочие места;
- ✓ будут созданы дополнительные площадки для развития малого и среднего бизнеса;
- ✓ будет наблюдаться положительное влияние на формирование туристического бренда города.
- ✓ Основными задачами создания данного проекта являются:
- ✓ сохранение индустриального наследия;
- ✓ поддержание подлинности местности;
- ✓ создание новой уникальной зоны досуга;
- ✓ стимулирование привлечения туристов;
- ✓ создание зоны для активных занятий спортом.

Для реализации проекта реконструкции промышленных территорий необходимо придерживаться следующего алгоритма, состоящего из семи этапов:

1. Теоретико-подготовительный. На этом этапе разрабатывается концептуальная модель, анализируются варианты использования, привлечение инвестиций, пути монетизации, выбор составляющих



- инфраструктуры [6, с. 508].
2. Инвентаризационный. На данном этапе уточняются составляющие инфраструктуры, производится смета по отдельным статьям. Подсчитывается общая себестоимость проекта, указываемая в соответствующих бухгалтерских документах.
  3. Аналитический. Проводится SWOT-анализ и PEST-анализ, а также, при необходимости, дополнительная аналитика. На основе анализа определяются основные риски, связанные с созданием данного проекта, возможности, а также подробно отмечаются все его преимущества и недостатки, для дальнейшего нивелирования последних.
  4. Организационный. Происходит практическая реализация проекта: рекультивация, строительство основной инфраструктуры, окультуривание территории, введение всех необходимых мер безопасности (ограждение потенциально опасных участков, зачистка территории) [7, с. 67].
  5. Инвестиционный. Привлечение дополнительных инвестиций, поддержание и модернизация инфраструктуры, оплату труда сотрудников.
  6. Оптимизационный. Анализ деятельности объекта и корректировка стратегии развития проекта на основе экономических результатов, посещаемости за определенный промежуток времени и т.д..
  7. Промоциональный. Разработка маркетинговой стратегии дальнейшего продвижение объекта, реализация рекламы, промоакций.

### **Вывод.**

Реорганизация – это процесс, направленный на комплексную трансформацию депрессивных индустриальных объектов и территорий с целью их функционального переформатирования для улучшения социальных условий проживания населения.

Основными типами проектов реорганизации являются создание: заведений питания; размещения; образовательного и научного пространства; объектов досуга и отдыха; спортивных объектов; деловых ячеек; полифункциональные проекты.

Задачами реорганизации являются: социализация пространства и создание условий для развития городов; улучшение состояния окружающей среды и создание креативных элементов инфраструктуры; создание нового пространства для отдыха населения; повышение туристического и культурного потенциала; стимулирование экономического развития; охрана индустриального и архитектурного наследия; привлечение инвестиций и т.д.

Наибольшая концентрация ревитализованных объектов в Европе, особенно в Германии, Великобритании, Польше, Бельгии и Швеции, что обусловлено активным развитием промышленности в XIX в. и начале XX ст., значительным уровнем сохранения промышленных объектов, предоставлением им охранного статуса и высоким уровнем культуры населения данных стран. Также примеры ревитализованных промышленных объектов встречаются локально в каждом регионе мира.



### Литература:

1. Антонова В. В. Современный опыт реконструкции объектов промышленной архитектуры // Проблемы науки. 2018. №8 (32). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennyy-opyt-rekonstruktsii-obektov-promyshlennoy-arhitektury>
2. Сносить нельзя, перепрофилировать. По материалам издания «Commercial RealEstate» – <http://www.redeveloper.ru/ru/np1.html>.
3. Шульц Б. Вторая жизнь // Speech: вторая жизнь. – 2008. - №2. – С. 8-22.
4. Лепель А. Изменение функции промышленных зданий. Обследование // Архитектура и гражданское строительство. – 2006. – Том. 4. – С. 71-84
5. Яковлев А.А. Архитектурная адаптация индустриального наследия к новой функции. – Нижний Новгород: ФГБОУ ВПО «НГАСУ». – 2014. – 230 с.
6. Мансуров П.М., Мансурова Г.И. Депрессивный регион: сущность, критерии отнесения, основные проблемы. Фундаментальные исследования. №6 (2): 506–510, 2012.
7. Мансурова Г.И. Депрессивные регионы: основные понятия и причины перехода в депрессивное состояние. Вестник УлГТУ. №69: 65–68, 2015.

**Abstract.** *Over time, cities develop and change, something continues to develop, but something falls into decay and ceases to be in demand. Thus, a situation arises that abandoned buildings and territories remain.*

*The reorganization process allows you to reconstruct buildings and structures, while changing the purpose of these structures. The revived former plants and factories, for example, are becoming office centers, shopping and entertainment complexes, art centers, and cultural centers. The very concept of using these buildings is changing, which improves the quality of the urban environment. The development of reorganized industrial areas should be comprehensive and more functional, the integration of the building on the ground and its compliance with social requirements are important.*

**Keywords:** *reorganization, renovation, revitalization, redevelopment, industrial areas.*