

ПОЧЕМУ НУЖНО ДАТЬ НОВУЮ ЖИЗНЬ ЗАБРОШЕННЫМ ТЕРРИТОРИЯМ МОСКВЫ

Сиднина Д.А.¹, Мамлеев О.Р.²

¹Сиднина Дарья Александровна – студент магистратуры,
кафедра архитектуры общественных зданий;

²Мамлеев Оскар Раульевич – кандидат архитектуры, профессор,
кафедра дизайна архитектурной среды,
Московский архитектурный институт,
г. Москва

Аннотация: что мы видим? Почему это все появилось? Почему это нужно?

Ключевые слова: заброшенные территории, промзоны, реорганизация промзон, реновации.

Задача реноваций - избавить город от заброшенных территорий. Так как для этого лучше всего подходит мегаполис, разберем столицу в качестве примера. Чтобы удержать экосистему в городе и не давать ей разрушаться, нужно действовать немедленно. Если в каждой части промзоны появятся парки, город вздохнет свободнее. Отличный пример организации озеленения на реконструированных промзонах – парк на месте бывшего завода Citroen в центре Парижа. Мы обязаны реализовывать подобные проекты уже сегодня, чтобы последующие поколения могли жить в полноценной среде. В пределах центра Москвы, практически не осталось места для строительства. Также, нет возможности точечной застройки в пределах МКАД, так как и она в свою очередь принадлежит частным лицам. Именно поэтому, девелоперы смотрят в сторону новых территорий. Столичные власти в течение двух десятков лет пытаются дать новую жизнь заброшенным промзонам. Среди этих территорий есть настоящие гиганты, например - завод ЗИЛ. На этом месте уже застраивается жилой квартал для 38 тыс. человек и, учитывая местоположение, люди смогут проживать вблизи от места работы [1].

Также, кардинально изменится и промзона «Верхние котлы». Долгие годы она огорожена высоким забором, а на территории располагается множество недостроенных, опустевших зданий. И только сейчас здесь появится многофункциональный деловой центр площадью в 21 тыс. квадратных метров.

Будущий проект сохранит свое изначальное предназначение. В целом это будут общественные, офисные, административные и торговые объекты. Будет реализована улично-дорожная сеть и сделаны внутриквартальные проезды. Это является одной из главных задач промышленной зоны. Таким образом, в ближайшее время современный офисный центр станет полноценной развитой инфраструктурой, а правильно организованное парковочное пространство даст больше возможностей для развития новых торговых точек [2].

Еще одна промзона, которая приобретет новую жизнь, расположена между Профсоюзной улицей и Новоясеневским проспектом. Там будут расположены совершенно новые складские помещения, базы и стоянки для машин которые разгрузят район от старых гаражей и обеспечат новый приток общественно современных застроек. Благодаря реновации увеличится число рабочих мест до двух тысяч человек. На месте самой большой заброшенной территории начнется реализация крупного проекта - реорганизации промзоны. На одной из ее частей будет создан спортивно-развлекательный комплекс. На другой части вырастет новый жилой район площадью около миллиона квадратных метров, озеленена набережная, благоустроена парковая зона. Также запланировано задействовать территории для создания современных технопарков с привлечением новых рабочих мест. Эта площадь станет полноценно застроенной территорией города.

Реновация промзоны очень хлопотное дело, но в тот же момент очень модная на сегодняшний день тема. В центре Москвы образовались настоящие «черные дыры» - некие пустующие, заброшенные территории, которые рискуют прийти в полное запустение и деградацию. Но рассмотрев правильное решение можно вовремя оживить деградирующую зону отчуждения. Безусловно, двигателем этого процесса станет яркая подача концепции, заинтересующая инвесторов. Это может быть арт-кластер, научный центр, медиазона. Например, рассматривая случай со спиртзаводом «Кристалл», на котором сейчас происходят масштабные мероприятия по реновации, это идея «города в городе».

Не стоит забывать и о собственниках. В основном их на такой территории энное множество. Как правило, такие собственники не заинтересованы в развитии данной площади и держатся мертвой хваткой за свои склады, магазины и офисы, боясь и это потерять. Если же удастся договориться, то можно смело начинать браться за техническую работу.

Здесь все строится с нуля. Во-первых, на территории производится рекультивация почвы. Затем меняется весь верхний земельный слой, причем не только там, где располагался какой-нибудь химический или нефтеперерабатывающий завод, но и, например, на бывшей ткацкой фабрике, где почвы возможно тоже достаточно сильно загрязнены. Такая процедура выльется в круглую сумму. На

рекультивацию земельных почв обычно уходит до 7 млн долларов в зависимости от площади участка. Следующий этап это определение социальной нагрузки, то есть, какие учебные заведения и спортивные объекты нужно возвести на застраиваемой территории [3].

Но на этапе согласования проекта возникает куча вопросов и подводных камней с транспортными и инженерными структурами, так как обычно под будущим жилым районом проходит линия метро, располагаются крупные водоводы, теплосети и т.д.

Когда складывается концепция территории, промзона перестает быть промзоной. Она позволит девелоперу расширить свой кругозор, увидев больше вариантов развития на данной территории. Ведь каждый архитектор вносит своим почерком что-то новое. И девелопер имеет возможность выбрать самое лучшее и интересное.

Каждый проект реновации промзоны индивидуален, здесь неприменимы типовые сценарии. Привлекательность образуется с учетом эксклюзивных параметров. Поэтому для инвестора это устойчивое вложение на долгий срок и одновременно высокая ликвидность.

Список литературы

1. Строительство.ru. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rcmm.ru/ekonomika-i-biznes/22304-removaciya-promzon.-zastroyschika-ne-vsegda-zhdet-uspeh.html/> (дата обращения: 24.04.2018).
2. Строительство.ru. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rcmm.ru/ekonomika-i-biznes/22365-removaciya-promzon.-est-li-zhizn-v-chnoy-dyre.html/> (дата обращения: 24.04.2018).
3. ТВЦ.ru. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.tvc.ru/news/show/id/53379/> (дата обращения: 24.04.2018).