

**РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ПУТЬ  
РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ С СОЦИАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ НА ПРИМЕРЕ  
Г. ЗАПОРОЖЬЯ**

**В.В. Слюгаева асп.**

*ГВУЗ «Приднепровская государственная академия строительства и  
архитектуры»*

**Постановка проблемы.** Промышленные территории являются важными элементами планировочной структуры большинства городов. Для промышленного города Запорожья эти территории являются главной образующей составляющей. Благодаря промышленным территориям город Запорожье развивался, и процветал на протяжении многих лет индустриального периода. Экономический потенциал города Запорожья характеризуется масштабностью и разнообразием отраслей, производств и видов деятельности. В городе сосредоточено 6,4 % объема промышленного выпуска страны. Проблемы, которые наблюдаются в современном промышленном секторе, негативно влияют на социальное и экономическое развитие Запорожья, так как влекут за собой появление бездействующих промышленных территорий. Город Запорожье, как и большинство промышленных городов очень нуждается в рациональном использовании территориальных ресурсов. С учетом того, что около 17% территории города занимают промышленные предприятия и коммунально-складские объекты [1], а так же значительная часть жилой территории города (до 70%) находится в зонах влияния промышленных предприятий. Комплексный подход к интенсивному использованию городских территорий путем реновации промышленных территорий бездействующих заводов намного повысит экономическую эффективность капиталовложений и качество городской среды как составного элемента экологического равновесия. Что в свою очередь соответствует принципам устойчивого развития.

Основным направлением программы жилищного строительства г.Запорожья является обеспечение устойчивого развития города с обеспечением социальных стандартов жизни, предусмотренных Конституцией Украины. Объемы жилищного строительства, предусмотренные генеральным планом, определены с учетом состояния жилищных условий населения. С учетом рынка жилья способного удовлетворить потребности населения в жилье различных категорий комфортности. Предполагается, что доля жилья (5-10%) будет бесплатно предоставляться малообеспеченным гражданам, которые нуждаются в социальной защите со стороны государства. Существующая обеспеченность жильем жителей города составляет 19,4 м<sup>2</sup>, что несколько ниже чем в городской местности по Украине (19,9 м<sup>2</sup>/чел) и более чем в два раза ниже по сравнению со странами ЕС (35-45 м<sup>2</sup>/чел) [1].

По сроку эксплуатации жилой фонд г.Запорожья в процентном соотношении делится:

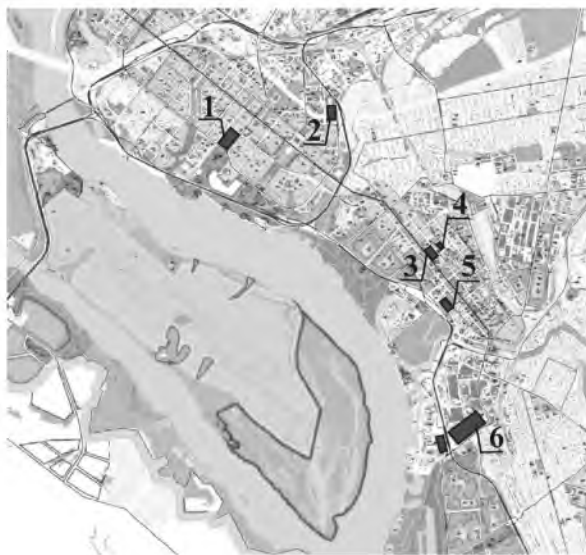
- Срок эксплуатации до 30 лет - 559 домов - 14%;
- Срок эксплуатации 50 лет - 1202 дома - 31%;

- Срок эксплуатации более 50 лет - 2141 дома - 55%.

В составе жилищного фонда 290 домов признано ветхими, 10 домов - аварийными. [2].

**Цель и задачи исследования.** Проанализировав современную градостроительную ситуацию в центральной части города Запорожья и обнаружив промышленные территории, которые нуждаются в реновации. Предложить пути решения проблем с социальным жильем за счет реновации промышленных территорий бездействующих заводов.

**Основная часть.** Планировка города Запорожья представлена компактной открытой структурой и расположена на обоих берегах реки Днепр, влияние на схему города оказал сложный рельеф местности и промышленность. Вследствие чего структура города хаотична и агрессивна. Левобережная часть города - линейная и очень неоднородная по функциональному зонированию. Именно здесь и сосредоточены центральные части города с концентрацией деятельности административного и интеллектуального характера, культурно-бытового обслуживания. Значительная часть заброшенных промышленных территорий расположена в центральной части города Запорожья (рис.1).



**Рис.1.** Фрагмент генерального плана г. Запорожья. Заброшенные промышленные территории в центральной части города:

1. Бывший завод Гамма. 2. Бывший молокозавод. 3. Обанкротившийся пивоваренный завод. 4. Завод Войкова. 5. Бывший водочный завод. 6. Завод «Радиоприбор».

Тенденции реновации и реконструкции промышленных территорий города Запорожья зародились еще в двух тысячных годах. Но экономический кри-

зис заблокировал развитие реновации, и ее тенденции находятся в неразвитом состоянии. На территориях бездействующих заводов присутствуют хаос и разруха. В действительности можно утверждать, что город Запорожье, как и большинство современных промышленных городов Украины, живет во многих временах и нескольких эпохах одновременно[3]. Даже при визуальном обследовании промышленных зданий бездействующих заводов, можно констатировать, что они прибывают в плачевном состоянии (рис.2). Пока не наступила «точка не возврата» нужно перепрофилировать данные промышленные здания под социальное жилье. Затруднения могут вызвать наличие нескольких собственников промышленных территорий, а так не характерные для жилья высоты этажей. Но при желании все вопросы можно решить.



**Рис.2.** Бывший завод Гамма.

Реалии таковы, что рынок строительства, рассчитан в основном на состоятельные слои населения, которые составляют менее 10% населения. Разделение жилья на жилье эконом - класса, бизнес - класса, элитного класса не решает проблему нехватки социального жилья. В то время как рынок элит строительства постепенно перенасыщается. Число людей, способных приобрести жилье уменьшается. А жилищный вопрос это извечная проблема, особенно для молодых семей. Решение вопросов социального жилья может положительно повлиять на демографические показатели, которые имеют тенденцию ухудшаться.

Социальное жилье - жилье из жилищного фонда социального назначения, бесплатно предоставляется гражданам Украины, которые нуждаются в социальной защите, при условии, что такое жилье является единственным местом их проживания. К социальному жилью относятся: специализированные дома: для ветеранов войны и труда, для граждан пожилого возраста и инвалидов. Учреждение социального обслуживания кроме помещений для проживания включает комплекс служб социально - бытового назначения и медицинского обслуживания; специализированный дом для бедных и беспризорных - учреждение социального обслуживания, создается с целью полного обеспечения бедных и беспризорных граждан помещениями для проживания, пищей, предусмотренной законодательством медицинской, правовой, социальной, психологической и бытовой помощью, помощью по трудоустройству; временный приют для взрослых - учреждение социального обслуживания, создается с целью бесплатного обеспечения граждан без определенного места жительства временным жильем, едой, предусмотренной законодательством денежной,

медицинской, правовой социальной, психологической и бытовой помощью, а также содействие таким гражданам в установлении личности, восстановлении документов, паспортизации и трудоустройстве[4].

С самого начала реновации промышленных территорий применить принципы и методы устойчивого развития. Долгосрочное планирование, учет потребностей города и координация строительства объектов социального жилья с долгосрочными планами развития. В силу системного характера развиваемого объекта, – возникновение или исчезновение в его структуре какого-либо составляющего никогда не равно только количественному изменению, простому прибавлению или вычитанию «одного». Но ведет к возникновению множества новых связей и зависимостей, к преобразованию старых и так далее, то есть сопровождается более или менее серьезным субстанциональным и функциональным преобразованием всей массы составляющих внутри системы в целом[5]. Развить промышленные территории бездействующих заводов как элемент общей городской системы и предоставить новые возможности для жизни и процветания граждан нуждающихся в социальной защите.

В основе проектов реновации промышленных территорий под социальное жилье должно лежать создание комфортной среды для человека. Среда позволяющей забыть о противоречиях между промышленной и жилой архитектурой, среды максимально освещенной, светлой, информационно наполненной, с преобладанием растительных модулей [6]. Выявляя новые возможности старой формы, с помощью реновации реально создать новую жилую составляющую. Которая будет важным вкладом в формирование благоприятного социального и культурного климата в городе. Характер реновации – *обновление*, или *замещение*. *Обновление* - адаптивное использование зданий, сооружений, комплексов при изменении функционального назначения. *Замещение* – снос существующих зданий, более затратный способ, который часто используют в России, но в основном для возведения элитных жилых комплексов.

В России в частности в Москве промышленные предприятия со своей инфраструктурой, занимают около четверти территории города, а именно 27 тыс. га. Главное направление реновации промышленных территорий Москвы жилищное. В данном случае с учетом всех составляющих присутствует *реновация замещения* со сносом строений и полной очисткой промышленной территории. Примеры реновации в Москве – это элитные жилые комплексы с высокими затратами на реновацию и тем не менее привлекательными для осуществления проектов благодаря своему удачному расположению. На территории бывшего троллейбусного парка №5 - жилой комплекс "Фьюжн Парк". На месте завода напитков "Хамовники" - строящийся жилой комплекс "Литератор", территория делового комплекса "Москва-Сити" - бывшая промышленная зона [7].

В европейской практике уже давно адаптируют бывшие промышленные сооружения и территории к современным потребностями города. Так, например Новый Сити в Доклендсе Великобритании. Преображение района портовых доков за счет реновации в комфортный район, для работы и проживания. Были построены более 20 тыс. новых домов, в которых по большей части жи-

ли сами владельцы, а не съемщики, как раньше. Кроме жилья были построены несколько крупных торговых центров, ряд ресторанов, баров и кафе, а также центр водных видов спорта[8].

### **Выводы:**

В данной статье рассмотрены далеко не все возможности реновации промышленных территорий. Рассмотрена реновация как путь решения проблем города связанные с социальным жильем. Стремление иметь достойное жилье является одним из основных мотивов экономической активности большей части населения. Хочется подчеркнуть, что создание комфортных условий проживания в промышленных городах напрямую связано с эффективной градостроительной деятельностью. Представление о реновации промышленных территорий вызывает недоверие из-за своего размаха и характера. Но проведенный анализ доказывает эффективность реновации промышленных территорий для социального жилья. Выбранный путь реновации промышленных территорий способствует экономической целесообразности и является эффективным для жизненно важных функций современного общества.

### **ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА:**

- 1 Основні положення. Генеральний план Запоріжжя. ДШПРОМІСТО, 2003.
- 2 Соціально - економічний паспорт м.Запоріжжя за підсумками 2013 року. Режим доступа: <http://www.meria.zp.ua/test/index.php?id=22>. [Электронный ресурс].
- 3 О. Крокинская. Глубинные смыслы социальной жизни. Режим доступа: <http://www.cogita.ru/a.n.-alekseev/publikacii-a.n.alekseeva/o.-krokinskaya.-glubinnye-smysly-socialnoi-zhizni.-statya-5-vzaimodeistvie-kultury-i-struktury>. [Электронный ресурс].
- 4 Закон Украины. Про жилой фонд социального назначения. Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>. [Электронный ресурс].
- 5 Новая философская энциклопедия. Развитие. Режим доступа: <http://iph.ras.ru/elib/2519.html>. [Электронный ресурс].
- 6 Н. Красильникова. Лофт и ревитализация как методы сохранения и усовершенствования архитектурной среды города в XXI веке. Режим доступа: [http://archnest.com/nadia\\_c/blog/1722/](http://archnest.com/nadia_c/blog/1722/). [Электронный ресурс].
- 7 Журнал Коммерсант. Успешные примеры редевелопмента промзон в столице уже есть. Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/doc/2176336>. [Электронный ресурс].
- 8 Е. Кончева. Новая жизнь мертвых кварталов. Режим доступа: <http://expert.ru/2011/08/2/novaya-zhizn-mertvyih-kvartalov/>[Электронный ресурс].