

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
Строительный факультет

Кафедра проектирования зданий и сооружений им. Н.В. Троицкого

Курсовой проект

По дисциплине: «Территориально-пространственное развитие городов»

**«Стратегическое пространственное планирование: политика
регенерации неэффективно используемых территорий»**

Стел.
Выполнил: студент гр. мУРТ-211
Сафонова А.А.
Принял: асс. Степанцова А.С.

А.С. Степанцова
31.05.2022
А.С. Степанцова

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение..... | 3 |
| 1. Стратегическое пространственное планирование..... | 5 |
| 1.1. Стратегическое планирование развития городского пространства.... | 5 |
| 1.2. Сравнение базовых аспектов традиционного и стратегического планирования..... | 9 |
| 1.3. Стандартные измерения «Устойчивого развития»..... | 12 |
| 2. Современные городские проблемы и основные причины поиска новых методов планирования..... | 14 |
| 3. Политика регенерации неэффективно используемых территорий..... | 17 |
| 3.1. Объект и цели исследования..... | 17 |
| 3.2. Анализ существующей ситуации и пилотные участки..... | 21 |
| 3.3. Стратегия активации и наполнения..... | 24 |
| Заключение..... | 26 |
| Список используемых источников..... | 27 |
| Приложения..... | 29 |

ВВЕДЕНИЕ

Город – это результат совместной деятельности множества людей. У каждого есть свой характер, опыт, социальные связи, свои цели в жизни. Мы ежедневно принимаем решения масштаба – совсем маленькие решения (какую еду мы покупаем), более крупные (как оформляем балкон или какой вид кондиционера используем), и большие решения (какой дом мы покупаем, какой офис арендуем или строим; на городском уровне – какую транспортную систему развиваем). Совокупность этих решений и формирует городское пространство, определяет внешний облик города и то, как он может или не может функционировать.

Прежде всего, стратегия пространственного планирования – это не комплексный или детальный, и не научно обоснованный план, который определяет, что и где нужно строить, а документ, который является основой для обсуждения с заинтересованными людьми, живущими, работающими и творящими в городе, о том, как делать. Основу стратегии составляют: видение, принципы, стратегические направления (стратегии и политики), проекты и инструменты реализации.

Видение позволяет обеспечить продвижения развития города от текущего состояния к его будущему на основе самобытности и разделяемых городским сообществом ценностей.

Главные принципы при выборе стратегического направления и принятии решений, касающихся развития города: бережное и эффективное использование городских ресурсов; интегрирование ресурсов и создание новых возможностей.

Соответствующие видение и ценности представлены в наборе стратегических направлений, приоритетов, программ и политики землепользования, которые позволят создать основу для частных инвестиций (повторного и/или более эффективного использования территорий), что способствует экономическому развитию, сохранению и улучшению экологических условий, и социальному благополучию в городе.

Основными инструментами реализации стратегии являются конкретные большие и малые проекты, а также решения, принимаемые при формировании бюджета города, политики землепользования и застройки.

Ресурсами реализации стратегического пространственного развития являются не только инвестиционный бюджет, а комплекс ресурсов, социальных, административных и физических элементов городского пространства, ресурсы городской инфраструктуры, ресурсы, формируемые за счет интеграции публичных и частных проектов.

1. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

1.1. Стратегическое планирование развития городского пространства

Употребление термина «пространственное», когда речь идёт о стратегическом планировании, используется намеренно, чтобы выделить его из традиционных наименований территориального планирования, градостроительного проектирования. Этот термин относится к «месту деятельности», которое обладает как статическими, так и динамическими характеристиками — к «городскому пространству». В последнее время термин «городское пространство» встречается в обсуждениях, в документах планирования субъектов различных уровней власти, в публицистической и профессиональной литературе. При кажущейся очевидности заложенного смысла в данное определение, объяснения его значения расходятся. Определение термина «городское пространство» не простая задача в силу того, что данный феномен содержит социальные аспекты. Исследования различных подходов в определении городского пространства позволяет сформировать следующее обобщение. Прежде всего городское пространство привязано к определённой территории — к природному ландшафту, преобразованному человеком строительством инфраструктуры и зданий. Человек, используя инфраструктуру и городскую архитектуру, наделяет пространство социальным смыслом. В обустроенном пространстве происходят различные социальные и экономические процессы, реализуются и модернизируются повседневные практики пользования создаваемой инфраструктурой и условиями, формируемыми различными сообществами и индивидами. Чем сложнее, богаче и разнообразнее эти взаимодействия, тем большее количество людей проявляют интерес к пользованию городским пространством.

Можно взять за основу простое описание городского пространства как «внешнее пространство» в городе, предложенное немецким архитектором Робом Крие. Это видимое открытое воздушное пространство для беспрепятственного движения, наполненное обществом, состоящее из

общественных и частных территорий. Кроме того, «концепция городского пространства» подразумевает все городские масштабы от пространств между зданиями до пространств городских мест, города в целом и до пространства между городами, населёнными пунктами. Принимая во внимание динамические аспекты городского пространства, каждое пространство организовано в соответствии и для различных социально-политических и культурных отношений.

Следует отметить, что связь сообществ и индивидов с городским пространством не является односторонней. Физическая составляющая городского пространства является ограниченным ресурсом и обладает способностью влиять на своих пользователей посредством собственных характеристик. Доступность, качество и разнообразие городских систем и ресурсов вовлекают в жизнь города одни группы пользователей или индивидов, и отталкивают других, разрешают одни способы взаимодействия людей и запрещают другие.

Таким образом, развитие городского пространства подразумевает, в том числе, развитие отношений, видов деятельности, которые присутствуют в рамках городского пространства, и, безусловно, эта задача не может решаться исключительно за счёт строительного преобразования существующих или освоения новых территорий. Следовательно, можно прийти к выводу, что *городское пространство — это взаимодействие трёх систем:*

- 1) общественная — власть, экономика, социум;*
- 2) индивидуальная — архитектура, искусство, наука и дизайн;*
- 3) природная — климат, ландшафт.*

Практика городского планирования получила своё развитие немногим более ста лет назад и развивалась в последнее время как система, базирующаяся на контроле землепользования, используя бюрократические инструменты: нормативные планы землепользования, комплексные генеральные планы, правила землепользования и застройки, определяющие «что можно, а что нельзя». Вероятно, и скорее всего, безусловно, эти инструменты предназначались, по мнению планировщиков, для устойчивого

существования территорий и качественной среды, но по факту всё сводилось к обеспечению некой пространственной определённости и к уравниванию в обслуживании людей. *Эффективность реализуемых методов планирования и управления пространственным развитием стала резко снижаться под воздействием усложнения городских проблем.* Возрастающая озабоченность о последствиях стремительной и внеплановой застройки городов, проблемы фрагментации и расслоения городов, повышение внимания, в масштабе от местного до глобального уровня, к вопросам экологии и ресурсам, усиление экологических движений, снижение эффективности транспортного обслуживания, глобальная конкуренция городов за человеческий капитал, стали требовать от местных органов власти искать и применять новые стили планирования. В ответ на эти проблемы в конце 1980-х в 1990-е годы в Австралии и в Европе стали возвращаться стратегические подходы к планированию, первые практики которого зафиксированы документах, датированных 1920–1930 годами.

Сейчас в мировой практике в основном применяются и адаптируются американские и европейские концепции стратегического планирования. Эти концепции были достаточно глубоко исследованы в работах Patsy Healey (2006), Louis Albrechts (1992, 2004), Andreas Faludi (2009), Jef Van den Broeck (2008), Janice Morphet (2011).

На основании выводов исследовательских работ можно сделать заключение, что *стратегическое планирование развития городского пространства — относительно новый подход в муниципальном планировании.* Несмотря на то, что позиции исследователей и участников профессиональных обсуждений проблем пространственного планирования в настоящее время сближаются, общепринятого определения содержания стратегий пространственного развития так и не сформировалось.

Основным назначением системы стратегического планирования является не столько планирование, сколько система координации, интеграции и посредничества пространственных аспектов города с широким потоком

политических и социально-экономических условий, обстоятельств, стремлений, пронизывающих жизнь города.

По мнению Janice Morphet: «планы стратегического пространственного развития и связанные с ними процессы планирования являются средством принятия решений в выборе будущих действий (мероприятий) в отношении определённых территорий и определённых групп населения в пределах административных границ».

Другая точка зрения на стратегический пространственный план, которая определена в труде Patsy Healey: «стратегический план — это инструмент содействия устойчивому развитию путём выявления движущих сил перемен в сложных системах: экономических, социальных, политических и окружающей среды». В этой же работе стратегические планы пространственного развития воспринимаются как будущее видение городской формы, которая используется для принятия решений в сфере управления и регулирования землепользованием.

Стратегическое пространственное планирование фокусируется на факторах, которые оказывают влияние на природу и функционирование мест, в которых мы живём и называем их «условия жизни», «комфорт городской среды». Это даёт основание определить основную цель пространственного планирования, как обеспечение условий для «устойчивого развития» и формирование «устойчивых мест для жизни».

Как уже отмечалось, складывающийся консенсус позволяет сформулировать общее представление о результатах процесса стратегического пространственного планирования: это простая и ясная система приоритетов и планируемых результатов реализации стратегии; стратегия пространственного развития отображается графически, на схемах; неотъемлемой частью стратегии является план реализации; выработана система мониторинга реализации стратегии Francesca Sartorio (2005). Российский исследователь Д.Н. Замятин считает, что управление пространственным развитием города представляет собой организующие действия органов местного самоуправления по формированию таких отношений между объектами,

которые обеспечивают усиление конкурентных преимуществ хозяйствующих субъектов и повышение комфортности проживания населения на основе сбалансированного сочетания экономического, социального и экологического потенциалов на всей его территории.

Стратегия пространственного планирования — это не комплексный или детальный, и не научно-обоснованный план, который определяет, что и где нужно строить, а документ, который является основой для обсуждения с заинтересованными людьми, живущими, работающими и творящими в городе, о том, как делать.

1.2. Сравнение базовых аспектов традиционного и стратегического планирования

Чтобы составить представление о пространственном планировании, необходимо сравнение его базовых аспектов с традиционным планированием, к которому относятся различные варианты территориального планирования, мастер планирования и планирования землепользования.

1) Ценность и видение:

Традиционное:

- всеобъемлющее, комплексное, охватывает все сферы и проблемы, основывается на научных исследованиях и прогнозах, максимальная возможная детализация;
- создаёт ощущение продуманности, наличия «стержня»;
- на практике жизнь разворачивается не так, как предсказали и назначили;
- при отсутствии механизмов направления деятельности субъектов и недостаточности ресурсов, реализуется в пассивном режиме регулирования через «разрешить/запретить».

Стратегическое:

- сосредоточено избирательно на тех аспектах (проектах, мероприятиях), которые имеют значение для жителей города;
- сосредоточено на тех проектах, мероприятиях, которые позволяют использовать инвестиции частного сектора;

- детальное проектирование, исследования проводятся для целей реализации конкретного проекта с привлечением всех необходимых специалистов и заинтересованных лиц;
- проект берётся не с «пыльной полки», а выходит из процесса планирования и реализуется так, как его спланировали.

2) Вовлеченность и ответственность:

Традиционное

- завершается актом утверждения документов планирования и регулирования;
- реализуется в пассивном режиме ожидания: бюджета;
- вдруг кто-то принесёт проект на согласование проблем;
- планы обсуждаются в контексте «что могло бы быть сделано».

Стратегическое

- процесс планирования не прекращается;
- каждый проект рассматривается как проект реализации стратегии;
- каждый проект является катализатором и вдохновителем участников;
- комплексность реализации проектов позволяет получить синергетические эффекты в смежных сферах;
- планы обсуждаются в контексте «что должно быть сделано».

3) Интеграция:

Традиционное

- фокусируется на интеграции объектов и функций, слабо реализуется вертикальная и горизонтальная интеграция проектов.

Стратегическое

- ориентируется на интеграцию процессов;
- вертикальная и горизонтальная интеграция — базовое условие.

4) Избирательность:

Традиционное

- обеспечивает детальную картину желаемого или предсказанного, которое

- должно быть или может быть достигнуто через определённое количество лет;
- целеполагание формируется на анализе исторических данных, складывающихся трендов и экстраполяции их в будущее;
 - вектор долгосрочного планирования направлен из прошлого в будущее;
 - ценности = количество.

Стратегическое

- представление будущего создаётся через коллективный опыт — опирается на традиции, практики, на то, во что люди верят;
- целевые установки экстраполируются из будущего в прошлое, или, точнее, к настоящему;
- предполагает понимание того, каким должно быть будущее.
- ценности = отношение, контекст, качество.

5) Проектная ориентированность:

Традиционное

- рассматривает пространство в виде объектов и формы, когда подобные планы демонстрируются людям, им даже не к чему высказать своё отношение;
- общественность участвует после того, как план разработан;
- участие сообщества — режим ознакомления;
- если есть возражения, то они просто фиксируются.

Стратегическое

- сосредоточено на отношении к пространству, к месту, на том, как люди взаимодействуют в пространстве, поэтому мнение людей оказывает влияние на принятие решений;
- общественность находится в процессе планирования;
- участие сообщества — режим обсуждения, аргументация, совместная выработка решения;
- если есть возражения, то ищется компромисс, лучшее решение, наиболее устраивающее участников.

1.3. Стандартные измерения «Устойчивого развития»

Устойчивое развитие (sustainable development) — это такое развитие экономики, общества и технологий, при котором качество жизни человека повышается, а негативное воздействие на окружающую среду минимизируется. Понятие включает три основных аспекта: экологический, социальный и экономический.

Термин «устойчивое развитие» впервые получил широкую огласку в 1980 году: он использовался во Всемирной стратегии охраны природы, разработанной Международным союзом охраны природы в сотрудничестве с Программой ООН по окружающей среде, Всемирным фондом дикой природы, Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН и ЮНЕСКО.

В 1987 году в докладе «Наше общее будущее» Всемирной комиссии по окружающей среде и развитию было дано самое популярное определение УР: «развитие, отвечающее потребностям нынешнего поколения без ущерба для возможностей будущих поколений удовлетворять их собственные потребности».

**СНАЧАЛА МЫ ФОРМИРУЕМ ПРОСТРАНСТВО,
А ПОТОМ ПРОСТРАНСТВО ФОРМИРУЕТ НАС.**



Стандартные измерения «устойчивого развития», принятые Всемирной комиссией по окружающей среде и развитию в 1987 и адаптированные в 2009 году профессором Д. А. Тангуэй

Рис. 1 – Основные аспекты УР.

В 1990-х годах сформировались концепции сильной и слабой устойчивости, которые по-разному трактуют «удовлетворение потребностей». Сторонники сильной устойчивости считают, что человечество должно сфокусироваться на экономии природных ресурсов для обеспечения нужд следующих поколений. Сторонники слабой устойчивости предлагают, наоборот, активнее инвестировать природные ресурсы в развитие, чтобы высокий уровень жизни и научно-технический прогресс позволили потомкам свести расход ресурсов к минимуму.

Часто эксперты подвергают критике перевод термина «sustainable development» как «устойчивое развитие». Дело в том, что в буквальном смысле это словосочетание означает «постоянный рост», не подразумевая состояния баланса с природой. Так или иначе, именно версия «устойчивое развитие» получила распространение в научном, дипломатическом и журналистском русскоязычных сообществах. При этом в зависимости от контекста слово sustainable можно перевести по-разному: как «долгосрочный», «самодостаточный», «жизнеспособный», «экологичный», «экологически безопасный» и «экологически эффективный».

Таким образом, можно прийти к выводу о том, что стратегическое пространственное планирование является основой устойчивого развития территорий.

2. СОВРЕМЕННЫЕ ГОРОДСКИЕ ПРОБЛЕМЫ И ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ПОИСКА НОВЫХ МЕТОДОВ ПЛАНИРОВАНИЯ

Решение проблемы формирования комфортной городской среды было и остается важнейшей и приоритетной целью развития современного общества. Особенно актуальной эта проблема стала с ростом урбанизации. Еще не так давно оптимизация городского пространства выражалась в ослаблении градостроительных тенденций, то сегодня приоритет отдается решению социальных и экономических проблем. В ситуации глобальной урбанизации, когда мировые города становятся крупными финансово-экономическими центрами, перспективы развития городской среды приобретают особое социально-экономическое значение.

В последнее время проблемы организации комфортной городской среды становятся особенно острыми. Человек отделяется от природы по мере развития индустриальных городских систем, в которых он преимущественно проживает. Проявляется снижающийся уровень благоустройства большинства городских территорий на фоне растущего дефицита местных бюджетов и систематическое нарушение действующих стандартов и нормативов при растущей нужде населения в качественной городской среде. Увеличивается объем отходов в городской местной, причем не только в жилых кварталах, но и в местах деятельности субъектов предпринимательской деятельности. Это становится одной из проблем территориального управления поселениями и выдвигается в число важнейших государственных масштабных программ развития России.

Многие современные города были заложены еще в советскую эпоху или были подвержены серьезной перепланировке для соответствия советским нормативам. Такие города строились и развивались как придатки промышленных объектов. При планировании и строительстве не учитывались индивидуальные и общественные потребности граждан, застройщики ориентировались на абстрактных жителей и основывались на расчетах и плановых показателях, которые далеко не всегда отражали реальную действительность. Исторически сложилось, что градостроительство в

Российской Федерации является государственной прерогативой, что порождает проблему налаживания диалога между гражданами и государственными административными структурами. Образуется ситуация, при которой города строятся для людей, но сами люди не обладают конкретными механизмами и влияния на этот процесс.

Состояние города и степень его развития должна зависит не только от государства, но и от его жителей тоже. Уровень образования, высококвалифицированность и, самое главное, заинтересованность в обустройстве города порождает в людях стремление жить в благоустроенном пространстве, поэтому можно утверждать, что комфортная городская среда является одним из критериев привлекательности и престижности города.

Основным вызовом, определяющим необходимость формирования новых методов планирования для городов, в том числе и нашего, является то, что существующая система не позволяет найти решения задач, которые стоят перед городом:

- 1) транспортные проблемы, заторы, длительные поездки, вызванные чрезмерной зависимостью города от автомобилей;
- 2) экологические проблемы, связанные с увеличением транспортных средств, работающих на природном топливе, высокая загрязнённость воздуха;
- 3) экономические проблемы, связанные с неопределённостью будущего развития экономики и серьёзными сомнениями в рыночных методах, вызванными нынешним мировым финансовым кризисом;
- 4) в городе формируются условия, способные вызвать социальные и территориальные проблемы, в особенности социальное и территориальное неравенство, связанное с разрастанием города и непредусмотренной планами застройкой городских окраин, а также расширением городской территории;
- 5) горожане крайне не удовлетворены качеством общественных пространств города — от уровня придомовых дворов до территорий

- городского значения, непригодностью их для прогулок, перемещений на велосипедах, качеством благоустройства;
- 6) многие проекты, реализуемые в городе, не находят поддержки городского сообщества;
 - 7) при недостаточных бюджетных инвестициях для реализации запланированных мероприятий отсутствуют механизмы консолидации публичных и частных ресурсов при осуществлении проектов, связанных с развитием городской инфраструктуры;
 - 8) по мнению городского сообщества, современная застройка не формирует желаемого облика города и ведёт к утрате исторического наследия;

Таким образом, в современной России тема комфортной городской среды приобретает все большую актуальность под воздействием процессов урбанизации и глобализации. Комфортное пространство в городах становится объектом интереса для туристов, инвестиций, высококвалифицированных кадров. При этом качество городской среды является отражением общего качества жизни городского населения.

3. ПОЛИТИКА РЕГЕНЕРАЦИИ НЕЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

3.1. Объект и цели исследования

Политика регенерации неэффективно используемых территорий ориентирована на выявление внутригородских территорий (серых пятен), имеющих наибольший потенциал к преобразованию.

К таким территориям можно отнести:

- рыхло застроенные территории, не имеющие чёткой пространственной структуры;
- территории заняты ветхим жилым фондом;
- промышленные территории (нефункционирующие или готовые к сокращению площадей);
- территории, находящиеся в зоне обслуживания скоростным общественным транспортом;
- территории, расположенные вблизи природных ресурсов (водоёмы, парки, лесопарки);
- вблизи освоенных центральных мест.

Ограничения (сложности) развития таких территорий:

- отсутствие общей стратегии развития (длительность реализации проектов редевелопмента в условиях постоянно меняющейся нормативной базы);
- большое количество собственников;
- наличие на территории действующих предприятий, в т.ч. и с крупными санитарно-защитными зонами;
- загрязнение почв (требует вывоза и утилизации загрязнённых почв на специальных полигонах);
- недостаточная развитость инфраструктуры (отсутствие проницаемости);
- инфраструктурные барьеры (железные дороги);
- негативный образ территории, отсутствие понимания территории в ментальной карте горожан.

Потенциалы развития таких территорий:

- «серые пятна» — территории, расположенные между историческим центром Воронежа и поясом густонаселённых микрорайонов;
- «серые пятна» — не пустое место, а территории с различным характером и функционалом;
- территории обеспечены инженерной инфраструктурой;
- по территории «серых пятен» существуют предпосылки формирования системы зелёного каркаса, который может получить уровень общегородской системы;
- развитие «малиновых» зон можно проводить поэтапно, с привлечением различных стейкхолдеров.

Далее в проекте будут рассмотрены исключительно неэффективно используемые промышленные территории города Воронежа.

В период индустриализации в конце XIX - начале XX века велось активное строительство заводов и фабрик, которые образовали обширные промышленные территории не только на окраине городов, но и в центре. Дальнейший процесс урбанизации привел к превращению исторически сложившихся промышленных зон в буфер между центром и периферией. Так образовались большие изолированные и дисфункциональные пространства, обладающие градостроительным, пространственным, научно-техническим, экономическим, культурным потенциалом.

Последнее десятилетие мы можем наблюдать, как в российских городах активно протекает процесс деиндустриализации, одной из характерных черт которого является перевод промышленных предприятий на окраину города или за его пределы. Конечно, многие объекты никуда не перемещаются из-за необходимости крупных финансовых вложений, которые владельцу не выгодно делать, вследствие чего полное прекращение деятельности предприятия выглядит наиболее экономически целесообразным. Однако в остальных случаях освободившиеся площади реконструируются под жилую и коммерческую недвижимость.

С прошествием ряда социальных и экономических изменений многие фабрики и заводы, расположенные вблизи густонаселенных жилых кварталов, перестали функционировать или значительно изменили объемы своего производства, оставив в черте города пятна «мертвой застройки». В границах городов образовалось множество масштабных «пятен территорий» с пустующими пространствами, недружелюбными для жителей не только ближайших домов, но и целых окружающих районов. Согласно мнению большинства урбанистов, подобные заброшенные территории представляют большую опасность для городской агломерации и общества, поскольку снижают уровень качества жизни населения, при этом повышают уровень криминогенности и социальной напряженности в близлежащих районах. В постиндустриальную эпоху градообразующие предприятия во многих городах сокращают производство или закрываются. У заброшенных промышленных зон есть большой потенциал для развития и ревитализации, формированию современных общественных пространств. Если грамотно ими заняться, это положительно отразится на жизни города и его экономике. У промышленных объектов есть особенности, которые делают их ценным материальным и эмоциональным ресурсом для развития постиндустриальных городов.

Появление неиспользуемых земельных участков в городской черте и присутствие там фонда застройки открывают широкие возможности для их использования и позволяют перейти от экстенсивных сценариев развития к модели компактного города и его развитию за счет уплотнения городской ткани. На сегодняшний день такие промышленные территории представляют собой большие возможности для городов, в том числе и Воронежа - огромные территории в центральной части города, на которые не распространены строгие запреты, действующие в историческом центре, ограничивая реализацию инновационных проектов.

Все вышеперечисленные проблемы, возникшие в промышленных зонах, требуют от города системной ревитализации, направленной на изменение функционального назначения заводских, фабричных, промышленных

территорий старого типа, и встраивания их в новые реалии современных мегаполисов. Сегодня одним из популярных в мировой практике способов ревитализации является редевелопмент заводских зданий под нужды крупного и малого бизнеса, популяризация наследия индустриальной архитектуры, развитие территорий для организации интересной и привлекательной среды для широкой городской аудитории. Одним из самых популярных решений данной задачи является трансформация «мертвых» промышленных зон в многофункциональные культурные кластеры (научные, креативные и пр.), комплексное освоение территорий с развитием функционального назначения общественных пространств.

Для проектов благоустройства и реновации промышленных территорий в рамках программы повышения качества городской среды необходимо устанавливать следующие *основополагающие приоритеты*:

- проект ревитализации должен быть вписан в стратегию развития города с ясным пониманием результатов, к которым приведет его пошаговая реализация;
- ревитализация промышленного объекта призвана позитивно повлиять на общий имидж города в глазах горожан и туристов (фактических и потенциальных);
- обновленный промышленный объект должен стать новой точкой притяжения в масштабах города для постоянных и периодических пользователей;
- в ходе реализации проекта необходимо создавать новые рабочие места в сферах, не связанных с основным экономическим профилем города;
- реализуемый проект призван внедрить и закрепить новые сценарии культурно-досуговой деятельности горожан, развивать образовательные практики, а также способствовать росту локальной идентичности и чувству принадлежности месту. Такие промышленные зоны предстоит заново освоить, исходя из современных потребностей города.

3.2. Анализ существующей ситуации и пилотные участки

В городе Воронеже находится большое количество неэффективно используемых промышленных территорий – заброшенных или используемых не по назначению объекты, особенно в центральном и срединном поясах города. Наиболее выгодные для ревитализации территории:

1) Воронежский экскаваторный завод (ВЭКС)

Это машиностроительное предприятие, существовавшее до 2009 года. Бывший завод является самым крупным сохранившимся промышленным комплексом Воронежа начала XX века - одна из самых масштабных территорий для реновации. Сейчас на территории завода (45-50 га) находятся нефункционирующие производственные объекты и складские помещения, а так же часть цехов и административных зданий занимают арендаторы.

Территория ограничена Московским проспектом, улицами Солнечной и Электросигнальной. Территория ВЭКС имеет выгодное расположение – между историческим центром города и северными жилыми районами, к тому же она примыкает к Московскому проспекту – главной улице, связывающей две основные части Воронежа.

Участок разделен на более сотни небольших. Недвижимость и земля, которые числятся за обанкротившимся заводом, продаются относительно небольшими частями. В 2019 году по распоряжению мэра Воронежа началась подготовка к реновации территории бывшего завода.



Рис. 2 – Воронежский экскаваторный завод (вид снаружи и внутри).

2) Воронежский стеклотарный завод (РАСКО)

Это предприятие, производившее и реализующее бесцветное и цветное тарное стекло для напитков, продуктов питания, а так же медицинских препаратов, существовавшее до 2018 года. Сейчас объект не эксплуатируется. Территория завода (6 га) расположена вдоль Ленинского проспекта.



Рис. 3 – Воронежский стеклотарный завод (вид снаружи и внутри).

3) Воронежский завод радиодеталей

Предприятие, занимавшееся производством различного оборудования, начиная от конденсаторов, и заканчивая дисплеями для ЭВМ. Завод прекратил свое существование в 2015 году. Территория завода (3 га) располагается вдоль улицы Дружинников. Большая часть объектов сдана в аренду.

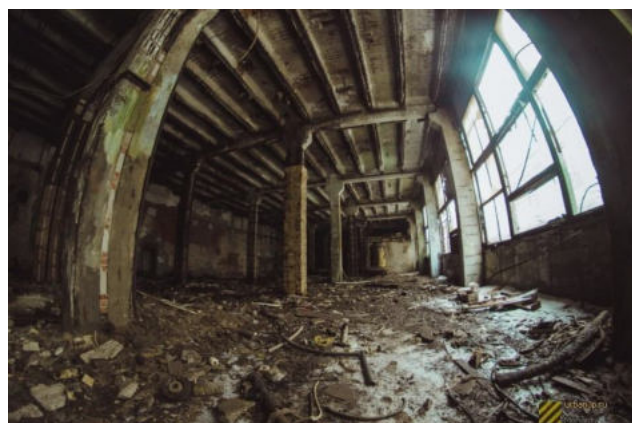


Рис. 4 – Воронежский завод радиодеталей (вид снаружи и внутри).

4) Воронежский хлебозавод №1

Предприятие по выпуску хлебобулочных изделий, прекратившее свое существование в 2020 году. В этом же году было включено в перечень объектов, обладающих признаками культурного наследия, однако в 2021 году было исключено из него «в связи со значительными разрушениями, не позволяющими провести восстановление». Территория завода располагается вдоль улицы Фридриха Энгельса. Объект не эксплуатируется.



Рис. 5 – Воронежский хлебозавод №1 (вид до и после разрушения).

5) Воронежский шинный завод (несколько цехов)

Завод, занимающийся производством шин, еще функционирует, но лишь несколько цехов. Большая часть зданий объекта не эксплуатируется еще с 2005 года. Территория предприятия располагается вдоль улицы Ростовской.

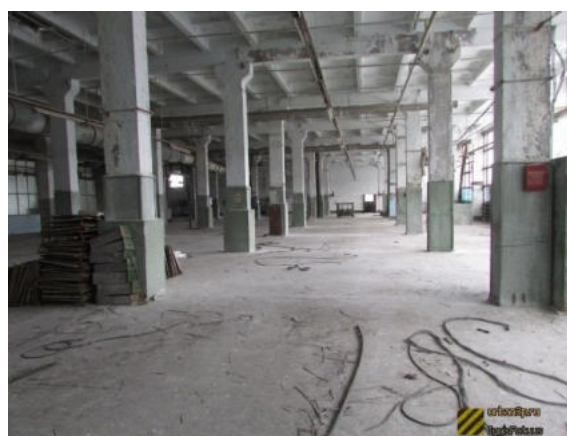


Рис. 6 – Воронежский шинный завод (заброшенные цеха)
(вид снаружи и внутри)

3.3. Стратегия активации и наполнения

Активацию «серых пятен» города можно осуществлять за счет:

- 1) Размещения *якорных объектов* – объектов общегородского/регионального значения, которые сделают «серые пятна» привлекательными для посещения широкого круга пользователей, станут проектами-флагманами для всего города.
- 2) Запуск *городских программ* разного масштаба, направленных на реализацию целей и задач проекта. Городские программы направлены на создание комфортных условий для развития территорий и для тестирования новых подходов к девелопменту и редевелопменту (городская инфраструктура, работа с существующими предприятиями, работа с привлеченными инвесторами). В качестве примера, можно предложить ряд тематических программ:
 - «Городские интерфейсы» - программа направлена на реорганизацию производственных территорий, сохраняющих свое назначение, и предлагает формирование более активного городского фронта – ликвидацию глухих заборов, обеспечение контролируемого доступа на территорию предприятий, с целью демонстрации их деятельности, продажи продукции, демонстрации архитектурных памятников и пр.
 - «Новая среда для работы» - создание многофункциональных зданий, состоящих из жилых ячеек, офисных пространств, мастерских, а также крупных общественных/коммуникационных пространств.
 - «Малый девелопмент» - программа предлагает развитие отдельных крупных площадок средствами группового девелопмента, что позволит ликвидировать простаивающие территории, ожидающие лучшего инвестиционного климата, позволит сохранить и развить локальную идентичность.
 - «Новые жилые единицы» - «серые пятна» могут стать тестовыми площадками для новых типов жилой застройки (арендные здания с одним

оператором, самоуправляемые здания с поквартирной собственностью, мелкочаеистый девелопмент, жилье для студентов, пенсионеров и т.д.).

3) *Общественные культурные инициативы* могут использоваться как запускающие процесс редевелопмента инструменты. Основной целью применения культурных инициатив является, конечно, повышение качества городской среды (они позволяют сделать среду более дружелюбной и привлекательной для жизни). Инструменты могут быть использованы различными участниками (органы государственной власти, бизнес в рамках создания креативной среды, местные жители).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Эффективность реализуемых методов планирования и управления пространственным развитием стала резко снижаться под воздействием усложнения городских проблем. Стратегическое планирование развития городского пространства – относительно новый подход в муниципальном планировании.

Основным назначением системы стратегического планирования является не столько планирование, сколько система координации, интеграции и посредничества пространственных аспектов города с широким потоком политических и социально-экономических условий, обстоятельств, стремлений, пронизывающих жизнь города.

Стратегическое пространственное планирование фокусируется на факторах, которые оказывают влияние на природу и функционирование мест, в которых мы живём и называем их «условия жизни», «комфорт городской среды». Это даёт основание определить основную цель пространственного планирования, как обеспечение условий для «устойчивого развития» и формирование «устойчивых мест для жизни».

Политика регенерации неэффективно используемых территорий направлена на выявление неэффективно используемых территорий в структуре города, территорий, которые являются «серыми пятнами».

Политика представляет собой систему мер по активации использования территории в краткосрочной перспективе.

Ключевые задачи политики:

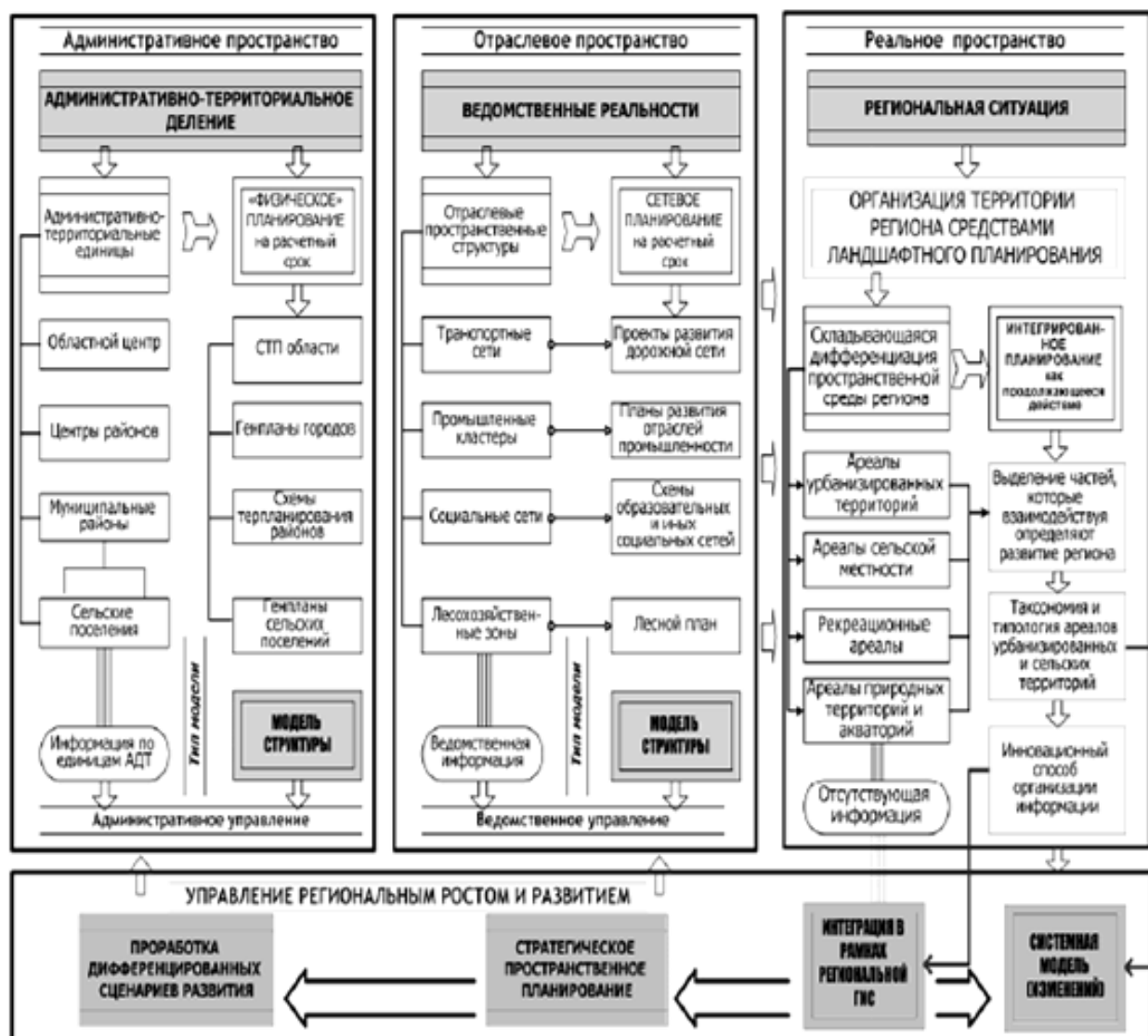
- фокусирование административных и финансовых ресурсов на определенных участках города, требующих первоочередного редевелопмента;
- создание на территориях «серых пятен» новых полноценных многофункциональных районов, интегрированных в городскую среду;
- тестирование различных механизмов редевелопмента – от временной активации до комплексной реорганизации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

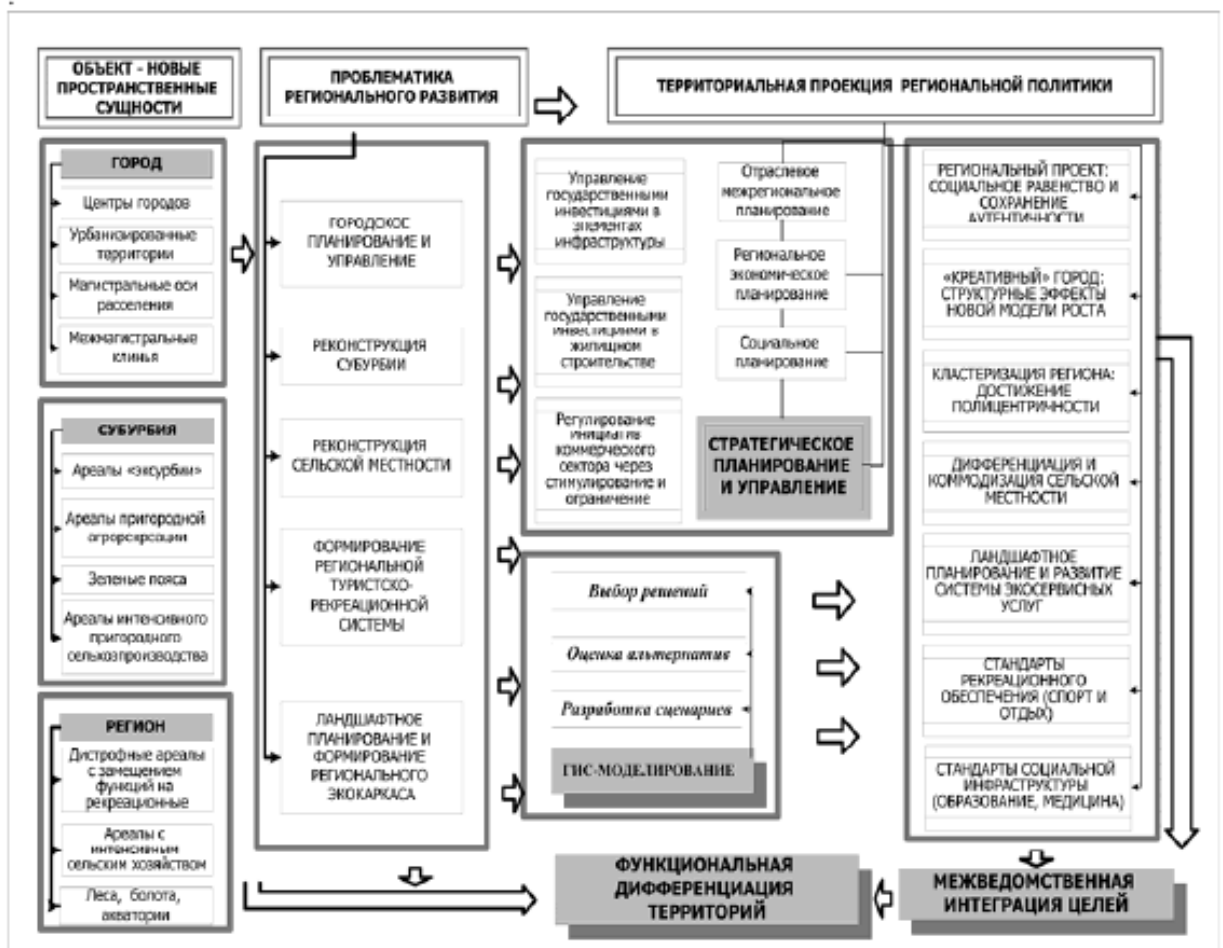
1. Стратегия пространственного развития города Екатеринбург. Концепция // MLA+ Екатеринбург. TATLIN, 2017 – 312 с.;
2. Серый пояс Санкт-Петербурга // MLA+ Санкт-Петербург, 2016 – 120 с.;
3. Бриллиант, Е. В., Ветвицкая, С. М. Инновационное развитие городской среды // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. - 2014. - №5. - С. 184-185;
4. «Ревитализация территорий промышленных объектов» // КБ Стрелка [Электронный ресурс] URL: http://minjkh_old.donland.ru/ревитализация-территорий-промышленных-объектов.pdf (дата обращения 30.05.2022);
5. «Современные общественные пространства, как инструмент развития городской среды» ДАС [Электронный ресурс] URL: https://www.spbgasu.ru/Современные_общественные_пространства_конф_ДАС.pdf (дата обращения 30.05.2022);
6. Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов [Электронный ресурс] URL: <http://www.fao.org/sustainable-developmentgoals/goals/goal-11/ru/1> (дата обращения: 30.05.2022);
7. Левина Е.И. Понятие «Устойчивое развитие». Основные положения концепции // Вестник ТГУ. 2009. №11 [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-ustoychivoe-razvitiye-osnovnyepolozheniya-kontseptsii> (дата обращения: 30.05.2022);
8. Птицына, Л.М. Проблематизация дизайна городской среды в современной культурологии. - автореф. дисс. канд. культурологии: 24.00.01 /Л.М. Птицына; ЧГАКИ - Челябинск - 2012. – 26 с;
9. Шимко, В.Т. Архитектурно-дизайнерское проектирование. Основы теории (средовой подход). - М.: Архитектура-С, 2009. – 408 с;
10. Шимко, В.Т. Основы дизайна и средовое проектирование. Учебное пособие. - М.: ИМДТ, 2005. — 58 с;
11. Ян Гейл. Города для людей (пер. с англ. А. Токтонов.). – М.: Альпина Паблишер, 2012. – 276 с;

12. Воронежский экскаваторный завод «ВЭКС» // URL:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежский_экскаваторный_завод (дата обращения 30.05.2022);
13. Воронежский стеклотарный завод // URL:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежский_стеклотарный_завод (дата обращения 30.05.2022);
14. Воронежский завод радиодеталей // URL:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежский_завод_радиодеталей (дата обращения 30.05.2022);
15. Воронежский хлебозавод №1 // URL:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежский_хлебозавод (дата обращения 30.05.2022);
16. Воронежский шинный завод // URL:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежский_шинный_завод (дата обращения 30.05.2022);

ПРИЛОЖЕНИЯ



Прил. 1 – Информационное обеспечение пространственного планирования

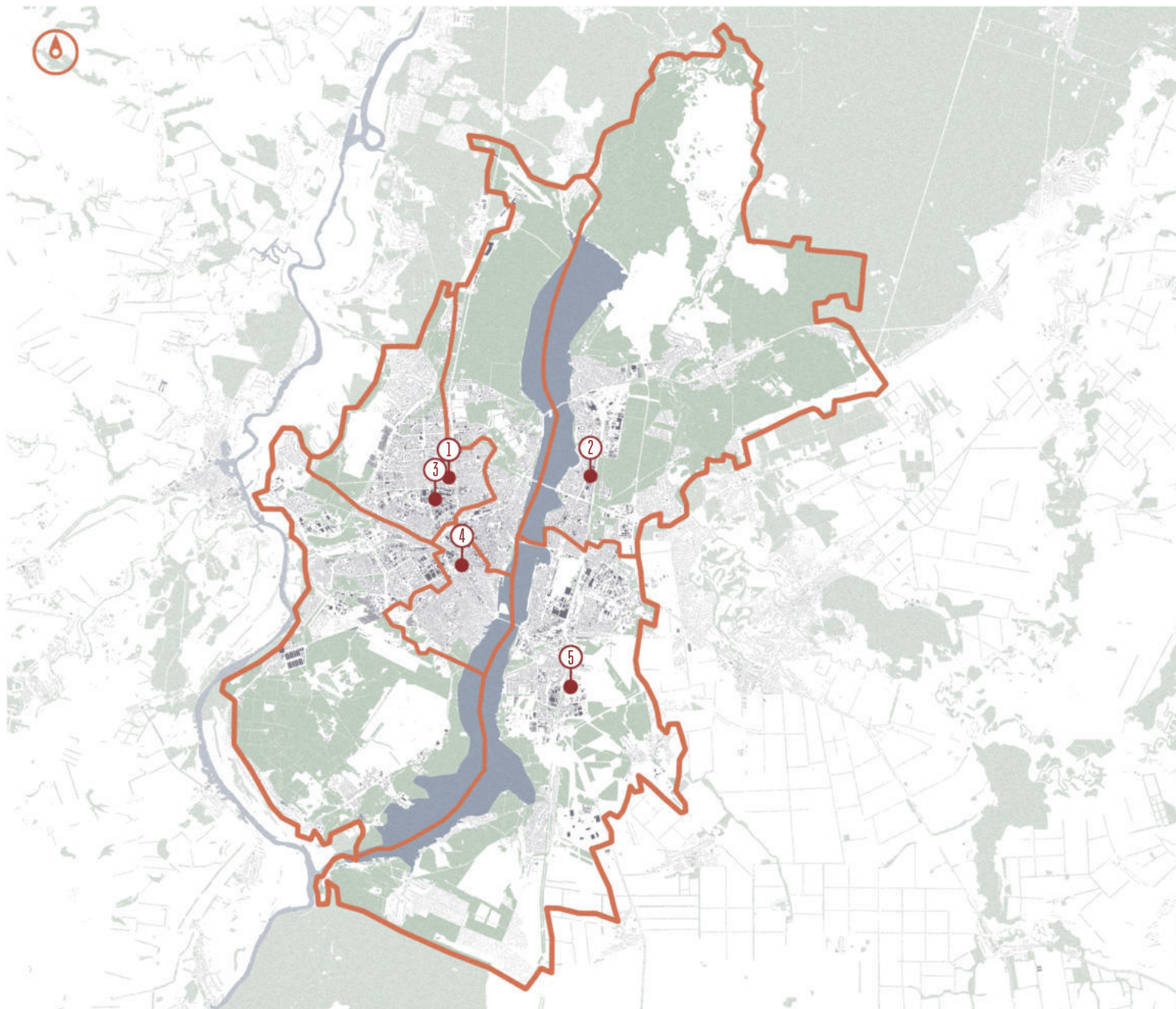


Прил. 2 – Структура стратегического пространственного планирования.



Прил. 3 – Принципы стратегического пространственного планирования.







КАРТА ГОРОДА. ВЫГОДНЫЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ ДЛЯ РЕВИТАЛИЗАЦИИ



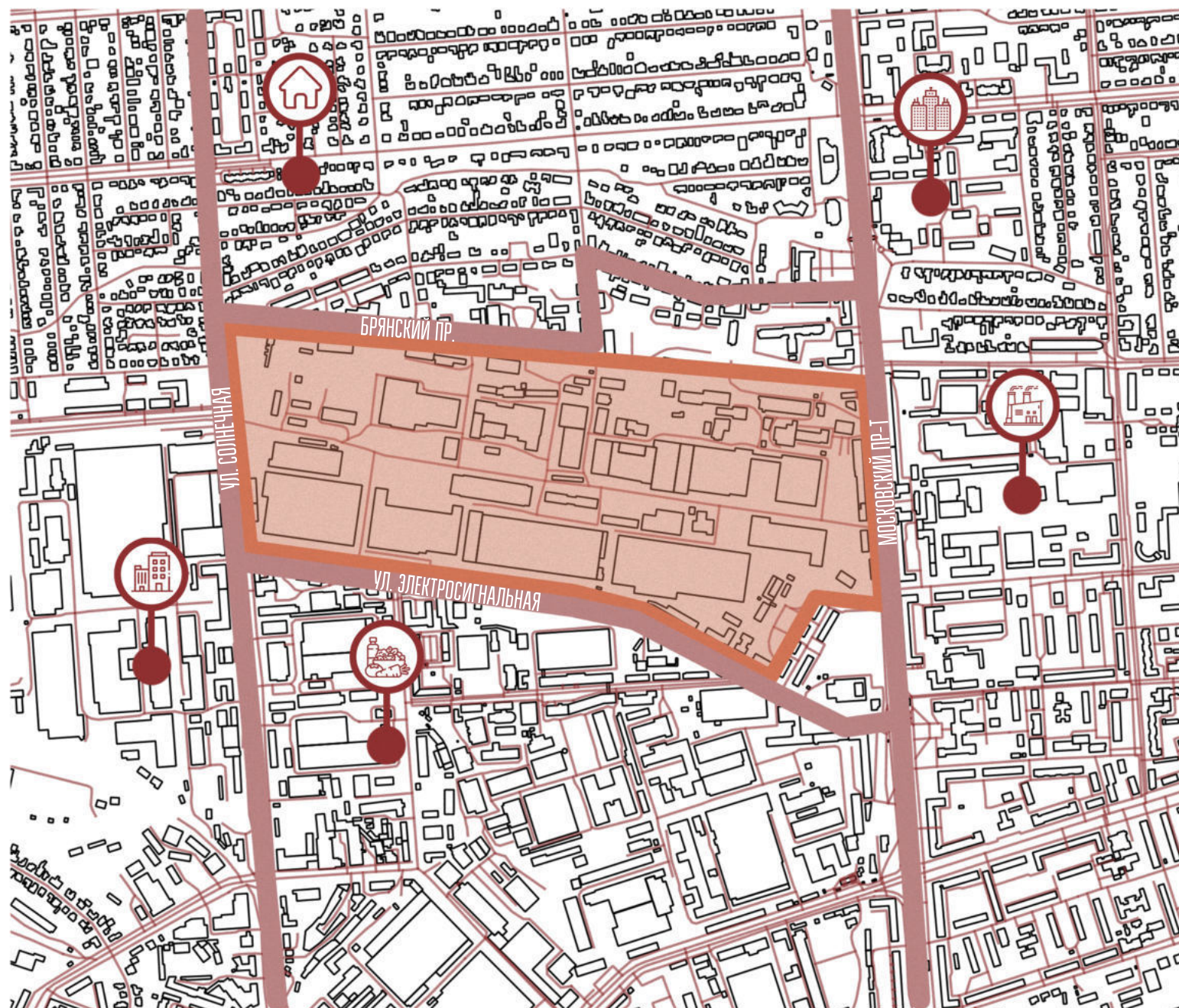
В городе Воронеже находится большое количество неэффективно используемых промышленных территорий – заброшенных или используемых не по назначению объекты, особенно в центральном и срединном поясах города.

Наиболее выгодные для ревитализации территории:

1. ВОРОНЕЖСКИЙ ЭКСКАВАТОРНЫЙ ЗАВОД
2. ВОРОНЕЖСКИЙ СТЕКЛОТАРНЫЙ ЗАВОД
3. ВОРОНЕЖСКИЙ ЗАВОД РАДИОДЕТАЛЕЙ
4. ВОРОНЕЖСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД №1
5. ВОРОНЕЖСКИЙ ШИННЫЙ ЗАВОД

-  - МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА
-  - ЧАСТНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА
-  - АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ
-  - ПРОМЫШЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ
-  - ТЦ, ТРЦ
-  - НЕБОЛЬШИЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

1. ВОРОНЕЖСКИЙ ЭКСКАВАТОРНЫЙ ЗАВОД



Это машиностроительное предприятие, существовавшее до 2009 года. Бывший завод является самым крупным сохранившимся промышленным комплексом Воронежа начала XX века - одна из самых масштабных территорий для реновации. Сейчас на территории завода (45-50 га) находятся нефункционирующие производственные объекты и складские помещения, а так же часть цехов и административных зданий занимают арендаторы.

Территория ограничена Московским проспектом, улицами Солнечной и Электросигнальной. Территория ВЭКС имеет выгодное расположение - между историческим центром города и северными жилыми районами, к тому же она примыкает к Московскому проспекту - главной улице, связывающей две основные части Воронежа.

Участок разделен на более сотни небольших. Недвижимость и земля, которые числятся за обанкротившимся заводом, продаются относительно небольшими частями. В 2019 году по распоряжению мэра Воронежа началась подготовка к реновации территории бывшего завода.

Окружающая застройка: промышленные объекты, частные жилые застройки, многоквартирные жилые застройки, офисы, магазины и прочее.

2. ВОРОНЕЖСКИЙ СТЕКЛОТАРНЫЙ ЗАВОД

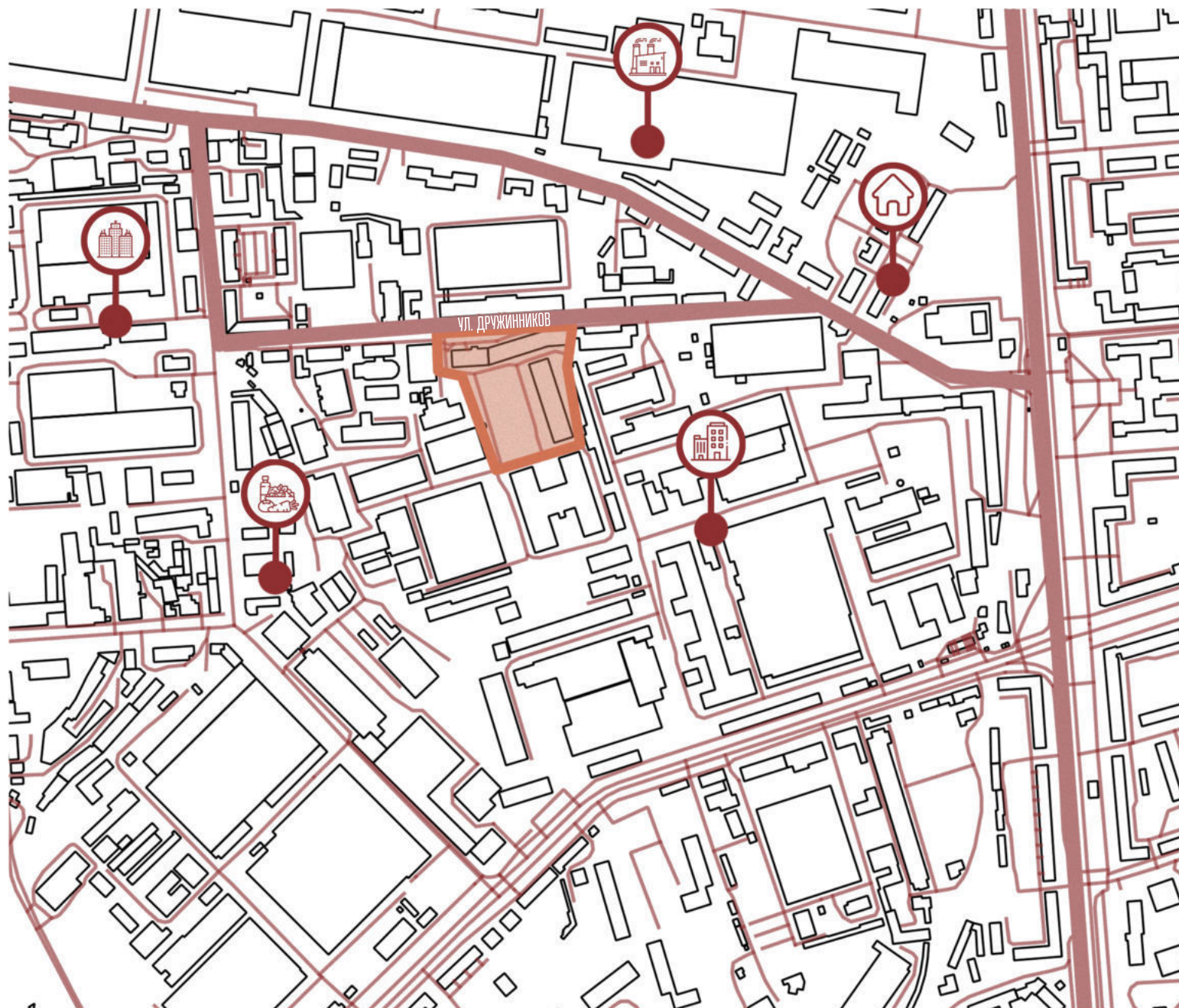


Это предприятие, производившее и реализующее бесцветное и цветное тарное стекло для напитков, продуктов питания, а так же медицинских препаратов, существовавшее до 2018 года.

Сейчас объект не эксплуатируется. Территория завода (6 га) расположена вдоль Ленинского проспекта.

Окружающая застройка: жилые многоквартирные дома, магазины, офисные помещения, ТРЦ, автосервис и прочее.

3. ВОРОНЕЖСКИЙ ЗАВОД РАДИОДЕТАЛЕЙ

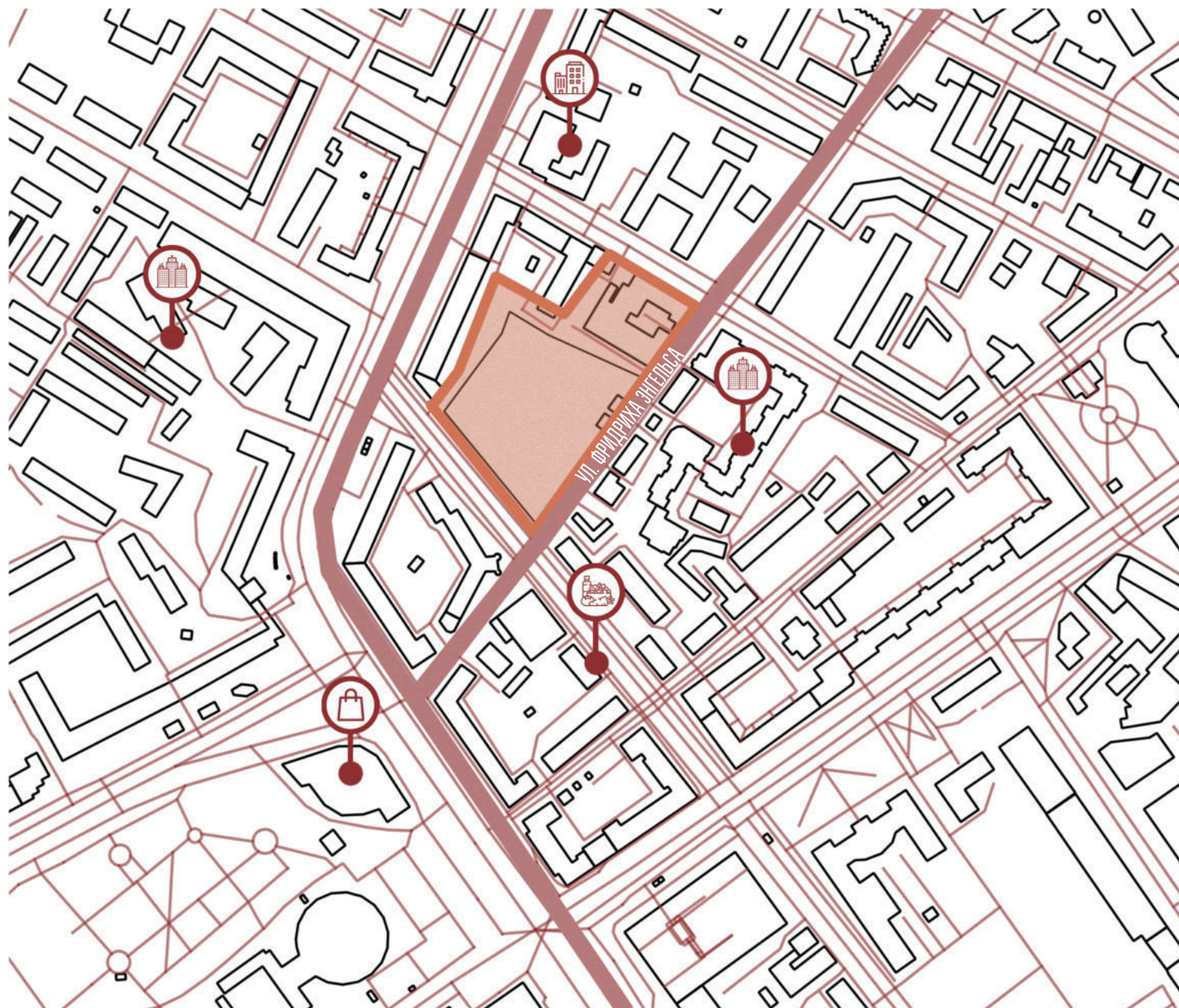


Предприятие, занимавшееся производством различного оборудования, начиная от конденсаторов, и заканчивая дисплеями для ЭВМ. Завод прекратил свое существование в 2015 году.

Территория завода (3 га) располагается вдоль улицы Дружинников. Большая часть объектов сдана в аренду.

Окружающая застройка: многоквартирные жилые застройки, частные жилые застройки, магазины, офисные помещения, промышленные предприятия и прочее.

4. ВОРОНЕЖСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД №1



Предприятие по выпуску хлебобулочных изделий, прекратившее свое существование в 2020 году. В этом же году было включено в перечень объектов, обладающих признаками культурного наследия, однако в 2021 году было исключено из него «в связи со значительными разрушениями, не позволяющими провести восстановление».

Территория завода (2 га) располагается вдоль улицы Фридриха Энгельса. Объект не эксплуатируется.

Окружающая застройка: многоквартирные жилые постройки, магазины, ТЦ и прочее.

5. ВОРОНЕЖСКИЙ ШИННЫЙ ЗАВОД (НЕСКОЛЬКО ЦЕХОВ)



Завод, занимающийся производством шин, еще функционирует, но лишь несколько цехов. Большая часть зданий объекта не эксплуатируется еще с 2005 года.

Территория предприятия (35 - 40 га) располагается вдоль улицы Ростовской.

Окружающая застройка: многоквартирные жилые дома, частные жилые дома, промышленные предприятия, магазины и прочее.