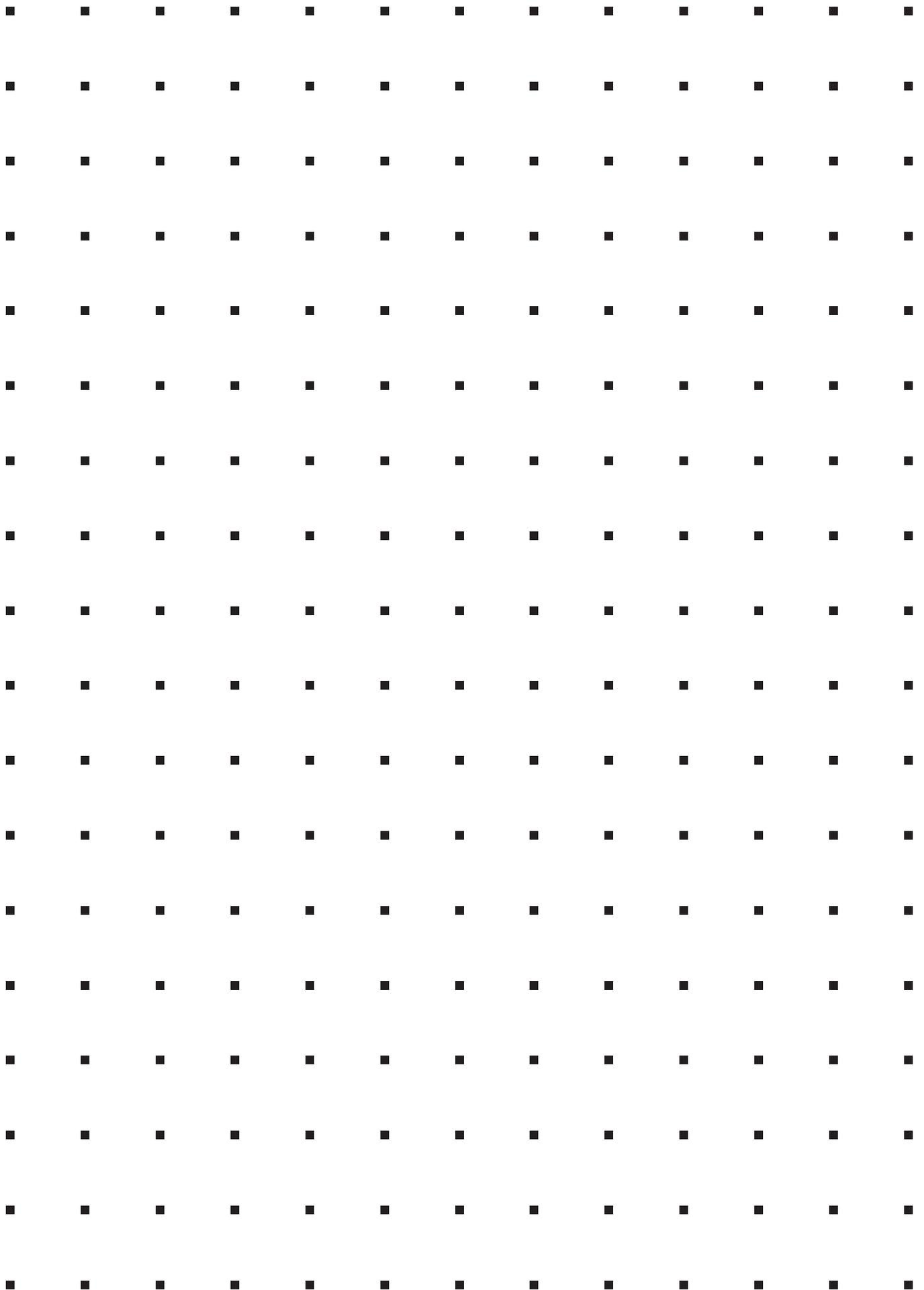




МОСКВА РЕ:ПРОМЫШЛЕННАЯ

Типология
производственных
территорий
и лучшие практики
редевелопмента



МОСКВА RE:ПРОМЫШЛЕННАЯ

Типология производственных территорий
и лучшие практики редевелопмента

УДК 711.4:330.45 (470-25)

ББК 85.118 + 65.30

М82

МОСКВА РЕ:ПРОМЫШЛЕННАЯ. Типология производственных территорий и лучшие практики редевелопмента

В данном исследовании проанализированы уникальные характеристики производственных зон города Москвы (в старых границах), положенные в основу их типологии в целях редевелопмента: градостроительный потенциал, наличие объектов промышленного наследия, условия интеграции в окружающую городскую среду. Исследование строится на объединении четырех профессиональных направлений: архитектура, градостроительство, промышленное наследие и экономика — и предлагает разные сценарии редевелопмента производственных зон города Москвы, исходя из анализа современных подходов и эволюционных трендов развития производственных территорий.

Впервые производственные территории рассматриваются в историко-культурном аспекте и ранжированы по наличию памятников промышленного наследия. Наиболее характерные примеры редевелопмента исторических производственных зон Москвы за период с 2000 года рассматриваются по функциональной насыщенности и эффективности выбранных методов.

Предлагаемая методология обеспечивает создание в процессе редевелопмента качественной, разнообразной, безопасной и экономически устойчивой городской среды.

Авторский коллектив: Сергей Андреевич Георгиевский,
Ольга Евгеньевна Грицан, Станислав Александрович Гужов,
Наринэ Грайровна Тютчева, Марина Александровна Хрусталева.

ООО «Агентство стратегического развития "ЦЕНТР"»

ул. Большая Молчановка дом 21, офис 13, Москва, Россия, 121069

+7 (495) 697 72 24; +7 (495) 695 33 58

info@centeragency.org

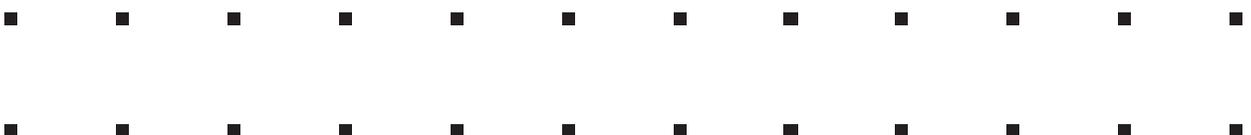
centeragency.org

Все права защищены. Любое копирование, воспроизведение, хранение и передача в любой форме и любыми средствами настоящей книги полностью или частично запрещены без письменного разрешения владельцев авторских прав.

ISBN 978-5-6041867-0-1

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
ОБЗОР ИССЛЕДОВАНИЯ. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ. ГЛОССАРИЙ	10
РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ ОБОСНОВАНИЯ НАПРАВЛЕНИЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА	19
1.1. Тенденции развития производственных зон в соответствии с Генеральным планом города Москвы до 2025 года	19
1.2. Градостроительные предпосылки редевелопмента производственных зон	23
1.3. Особенности редевелопмента производственных зон, имеющих идентичные градостроительные предпосылки	34
РАЗДЕЛ 2. ПОТЕНЦИАЛ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА	43
2.1. Сопоставление данных и уникальных характеристик проектов редевелопмента разных групп производственных зон	43
2.2. Сравнительная экономическая оценка вариантов редевелопмента производственных территорий	48
РАЗДЕЛ 3. РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ИНСТРУМЕНТ АДАПТАЦИИ ГОРОДСКИХ РАЙОНОВ К ЗАПРОСАМ БУДУЩЕГО	53
3.1. Методология раздела	53
3.2. Актуальность поиска новых подходов к редевелопменту территорий	56
3.3. Исследование зарубежного опыта. Тренды	58
3.4. Исследование рынка недвижимости в районах Москвы	62
3.5. Определение дефицитов и запросов в районах Москвы	64
3.6. Формирование модели будущего развития городских территорий	72



РАЗДЕЛ 4. ПРОМЫШЛЕННОЕ НАСЛЕДИЕ КАК ДРАЙВЕР РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ	79
4.1. История промышленных предприятий Москвы	82
4.2. Промышленное наследие производственных зон	85
Список исторических промышленных ансамблей, судьба которых не определена	86
4.3. Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью	89
Характерные практики редевелопмента	98
4.4. Анализ мировых трендов интеграции исторических зданий в новую среду	118
Характерные примеры мирового опыта редевелопмента промышленных территорий	121
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	130
Приложение 1. Характеристика градостроительного потенциала производственных зон (на примере анализа территории производственной зоны «Грузинский Вал»)	133
Приложение 2. Таблица возможностей производственных зон	137
Приложение 3. Схемы размещения объектов историко-культурного наследия на территориях производственных зон	158



■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



Производство, промышленность, фабрики, заводы, мануфактуры... Промышленные предприятия начали появляться в Москве еще в XVIII веке, а после промышленной революции середины XIX века их количество начало расти экспоненциально и к 1915 году достигло около 150. Москва развивалась, менялась, приобрела столичный статус, стремилась двигаться в ногу с мировым прогрессом.

Производственные территории утратили свое градостроительное и социокультурное значение: начался процесс их остановки и реорганизации, адаптации к современной ситуации и вывода за пределы города. Несмотря на то, что курс на комплексное преобразование индустриальных территорий город взял более 10 лет назад, этот вопрос остается мало изученным, а процесс редевелопмента — плохо регулируемым и не всегда эффективным. Кроме того, в профессиональном сообществе пока не выработан системный и одновременно применимый на практике подход к трансформации этих территорий. И это при том, что промышленные зоны занимают примерно 1/5 часть Москвы (в старых границах) и, бесспорно, играют существенную роль в развитии города.

«Москва RE:промышленная. Типология производственных территорий и лучшие практики редевелопмента» — комплексный исследовательский проект, задуманный нами для изучения промышленного наследия Москвы, которое, в отличие от производств Санкт-Петербурга, изучено в меньшей степени. Исследование инициировано Агентством «ЦЕНТР» с целью выработки стратегии наиболее грамотной интеграции производственных территорий в ткань города. В работе над проектом мы собрали воедино четыре точки зрения на промзоны: градострои-

тельную, архитектурную, культурологическую и экономическую — и сформировали единую методику оценки объектов промышленного редевелопмента. Для более полного раскрытия темы мы привлекли к экспертизе представителей архитектурного и градостроительного сообщества, урбанистов, экспертов в области охраны культурного наследия — членов Экспертного совета ЦЕНТРА.

Мы верим в то, что будущая Москва — это полицентричный город с множеством локальных центров, конкурентоспособных по отношению к историческому. И реорганизуемые производственные территории — тот самый существенный ресурс, востребованный и необходимый для формирования новых многофункциональных пространств, размещения социально значимых объектов, создания современных общественных зон.

Мы уверены, что предложенная в исследовании модель работы с этими территориями станет удобным и востребованным инструментом для всех, кто с ними работает, а сам процесс реорганизации производственных зон будет взаимовыгодным для всех его участников: властей, жителей, девелоперов.



Сергей Георгиевский

Основатель и генеральный директор
Агентства стратегического развития «ЦЕНТР»



АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ



Сергей Георгиевский

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Руководитель проекта «Москва RE: промышленная», основатель и генеральный директор Агентства стратегического развития «ЦЕНТР»

Имеет многолетний опыт управления бизнес-проектами и GR, включая ряд крупных инвестиционных, исследовательских и социально-политических программ на международном и федеральном уровне. Эксперт в области устойчивого развития территорий (в т.ч. заповедных и природных зон, общественных пространств), специализируется в вопросах градостроительства, развития качества среды, экономики инфраструктурных проектов и конкурсной практики.



Ольга Грицан

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Куратор исследовательского направления «Градостроительство», руководитель аналитического отдела Агентства стратегического развития «ЦЕНТР»

Много лет работает в области градостроительной аналитики и территориального развития. Авторитетный эксперт в области развития территорий, градостроительства, а также нормативно-правовой документации и госпрограмм в сфере градостроительной практики. Признанный специалист по развитию общественных пространств.



Наринэ Тютчева

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Куратор исследовательского направления «Архитектура», основатель и директор Архитектурного бюро «Рождественка» (RDNK)

Архитектор, профессор МАРХИ, эксперт ICOMOS. Много и эффективно работает с объектами культурного наследия и приспособлением их под современное использование. В качестве руководителя бюро реализовала более 100 проектов различного масштаба и назначения, преимущественно в исторической среде. В последнее время большое внимание уделяет методике комплексного подхода к развитию исторических территорий.



Марина Хрусталева

Куратор исследовательского направления «Культурное наследие»

Историк архитектуры, журналист, общественный деятель. Эксперт в области охраны памятников архитектуры и культурного наследия. Автор более 30 публикаций по истории архитектуры и лэнд-арта, музейному проектированию, охране и современному использованию объектов культурного наследия.



Станислав Гужов

Куратор исследовательского направления «Экономика»

Эксперт в области экономики градостроительства и стратегических разработок. Имеет большой опыт работы в ГУП НИ и ПИ Генплана Москвы по формированию стратегий и концепций социально-экономического развития территориальных образований федерального, регионального и муниципального значения, а также инвестиционному моделированию градостроительных решений. Кандидат экономических наук.

**Над исследованием
работали:**

Дастан Адырбаев, Ангелина Андрианова, Артем Власов, Иван Давыдов, Татьяна Косарева, Мария Кучерявая, Полина Лызлова, Виктория Мальцева, Полина Павлова, Мария Пан, Степан Попов, Михаил Разумовский, Всеволод Решетников, Мария Седлецкая, Анна Соловьева, Артем Черников, Ирина Чернова

Редактор-составитель:

Ольга Грицан

Редактор, корректор:

Ольга Петрова

Дизайнеры:

Алена Колесникова, Ангелина Чуприна

**В тексте использованы
фотографии**

Ярослава Галушкина, Наталии Меликовой, Вадима Разумова, Марии Седлецкой, Марины Хрусталевой, а также изображения, предоставленные компаниями KR Properties, Sminex, O1 Properties, дизайн-заводом «Флакон», Группой ПСН.



ВВЕДЕНИЕ

В 2017 г. Агентство стратегического развития «ЦЕНТР» инициировало междисциплинарное исследование «Москва RE: промышленная. Типология производственных территорий и лучшие практики редевелопмента».

Исследование строилось на объединении четырех профессиональных направлений: архитектура и градостроительство, промышленное наследие и экономика. В авторский коллектив вошли аналитики Агентства «ЦЕНТР», представители архитектурного бюро «Рождественка», ГУП НИ и ПИ Генплана Москвы, историк архитектуры Марина Хрусталева.

Выбор темы исследования обусловлен тем, что производственные территории и объекты промышленного наследия являются последним территориальным ресурсом для решения городских макропроблем Москвы. Однако в настоящее время потенциал территорий, утративших свое промышленное значение, используется недостаточно эффективно. Утрата производственными территориями в городе своего промышленного, градостроительного и социокультурного значения — мировая тенденция, обусловленная переходом к новым технологическим укладам на фоне изменившейся системы мирового разделения труда, наиболее ярко выраженной в крупных городах и растущих мегаполисах.

В последние годы изменились приоритеты городской политики на производственных территориях: положения актуализированного Генерального плана развивают принципы эволюционного полицентричного развития планировочной структуры Москвы с качественным преобразованием сложившейся застройки, в том числе производственной. Основная часть мероприятий сегодня концентрируется в зонах развития, связанных скоростным транспортом, формируемых в ходе реорганизации бывших промышленных территорий.

Редевелопмент данных территорий можно рассматривать как инструмент эффективного развития города, обеспечивающий в итоге разнообразие городской жизни и повышение жизнестойкости города.

Проанализированные практики редевелопмента производственных зон в городах, обладающих похожими проблемами, демонстрируют примеры разного масштаба преобразований и роли бывших промышленных объектов в трансформации городских пространств. Среди основных трендов: индивидуализация производства и потребления, распространение креативных индустрий, возрастающая роль сферы обслуживания, эволюционное развитие общественного транспорта, рост культурного разнообразия и др.

Ранее неэффективно используемые территории, приобретая новые функции, встраиваются в городскую экономику, становятся точками роста общегородского или местного масштаба,

4

направления исследования

- архитектура
- градостроительство
- промышленное наследие
- экономика

влияя на стоимость недвижимости, обеспеченность социальными услугами, транспортную доступность, насыщенность досуговыми объектами. При сопоставлении качества городской среды в различных районах Москвы были определены существующие в них дефициты: плотность улично-дорожной сети, наличие скоростного внеуличного транспорта, проницаемость, загрязнение воздуха и почвы, влияющие на качество городской среды.

В исследовании предложена типология производственных зон, отличающихся потенциалом редевелопмента с точки зрения интеграции в окружающую городскую среду. Подобная дифференциация позволяет провести комплексную оценку территории Москвы и дать прогноз развития каждого из районов города.

Одной из наиболее важных мировых тенденций является осознание ценности промышленной архитектуры и сохранение ее аутентичности. Производственные объекты включаются в Список всемирного наследия ЮНЕСКО, популяризацией промышленного наследия занимаются международные организации (TICCIH), лучшие практики приспособления объектов промышленного наследия участвуют в конкурсах по сохранению наследия (EU Prize for Cultural Heritage / Europa Nostra Awards).

И сегодня одна из основных тенденций в области строительства — редевелопмент исторических промышленных территорий, включающий спектр приемов преобразования объектов: от сохранения и временного приспособления до полной реорганизации и изменения градостроительной структуры территории.

В Москве, начиная с 2000 г., выделяется ряд положительных примеров качества и методов редевелопмента исторических промышленных территорий. Наиболее примечательные из них представлены в настоящем исследовании в разделе «Характерные практики редевелопмента» Позитивным опытом можно считать объекты делового квартала «Даниловская мануфактура», делового квартала «Новоспасский», дизайн-завода «Флаконт», «Фабрики Станиславского», «Большевика» и др.

Отдельный список включает исторические промышленные ансамбли, судьба которых на сегодняшний день не определена. Некоторые территории пустуют, некоторые стихийно сдаются в аренду под склады, автосервисы, мелкие производства или являются «бизнес-центрами». Эти объекты находятся в наибольшей зоне риска, несмотря на то, что они обладают наибольшим потенциалом в случае грамотной капитализации их символического ресурса.

В результате исследование предлагает методологию с применением разных сценариев, исходя из анализа современных подходов и эволюционных трендов развития производственных территорий, и включает модель создания в процессе редевелопмента качественной, разнообразной, безопасной и экономически устойчивой городской среды.

4

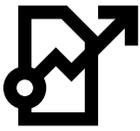
дефицита

- плотность улично-дорожной сети
- наличие скоростного внеуличного транспорта
- проницаемость
- загрязнение воздуха и почвы

48

производственных зон

Обзор исследования



Цель исследования

Выявление оптимальных методов редевелопмента производственных зон на основе особенностей данных территорий.



Объект исследования

48 производственных зон, предназначенных Генеральным планом города Москвы¹ для реорганизации с изменением функционального назначения (в границах города Москвы до 2012 года) (схема 1).



Предмет исследования

Направления редевелопмента производственных зон.

Ключевые понятия исследования: «Редевелопмент» и «Производственные зоны» (см. «Глоссарий»).



Задачи исследования

- Уточнение области и предмета исследования на основании комплексного анализа Генерального плана города Москвы до 2025 г.
- Выявление особенностей организации производственных зон и факторов их интеграции в городскую среду.
- Определение возможности типологизации производственных зон на основе выявленных факторов.
- Поиск оптимальных методов редевелопмента производственных зон города Москвы.
- Оценка историко-культурной ценности производственных зон.
- Анализ лучших мировых и российских практик редевелопмента производственных зон.
- Сравнительная экономическая оценка вариантов редевелопмента производственных зон.

Методология исследования

В целях установления особенностей редевелопмента производственных зон был использован кроссмасштабный подход, предусматривающий оценку объектов исследования на трех уровнях.

Макроуровень

Положение производственных зон в системе зон реорганизации и развития Москвы.

Мезоуровень

Связанность реорганизуемых производственных зон с существующими и планируемыми городскими центрами различного уровня.

Микроуровень

Внешние и внутренние особенности производственных зон, включая планируемое Генеральным планом города Москвы назначение этих территорий.

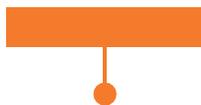
Методология исследования

Градостроительный контекст обоснования направлений редевелопмента

Анализ тенденций развития производственных зон в соответствии с Генеральным планом города Москвы до 2025 г., выявление градостроительных предпосылок редевелопмента и типологизация производственных территорий

Редевелопмент производственных территорий как инструмент адаптации городских районов к запросам будущего

Анализ мировых трендов развития городских территорий, исследование рынка недвижимости Москвы, определение дефицитов и запросов в районах, выявление каркаса реорганизуемых производственных зон



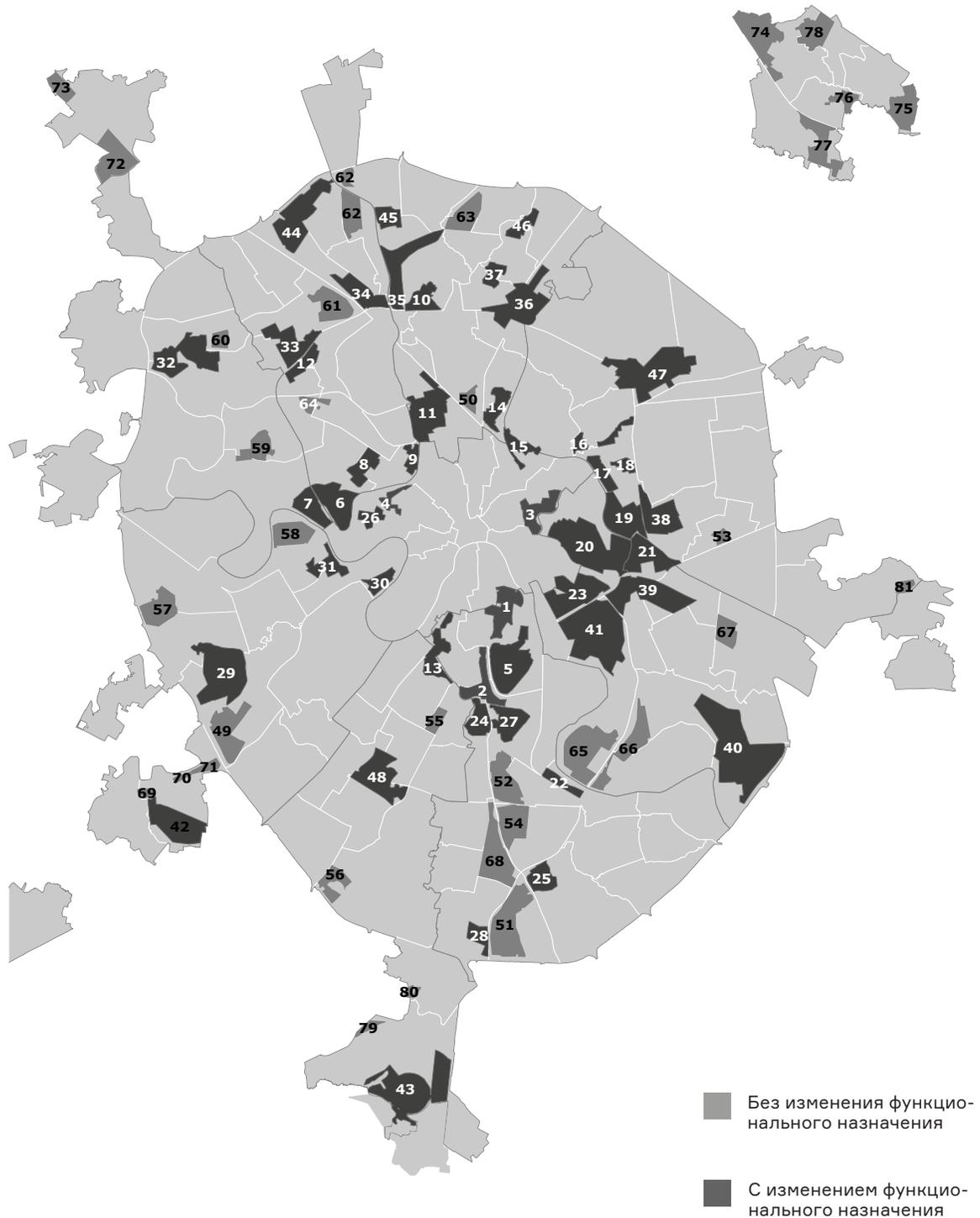
Потенциал редевелопмента производственных зон для территориального развития города

Сопоставление данных и уникальных характеристик проектов редевелопмента разных типов производственных зон, сравнительная экономическая оценка вариантов редевелопмента производственных территорий

Промышленное наследие как драйвер редевелопмента производственных территорий

Выявление исторически ценных объектов производственных зон, определение характерных практик редевелопмента исторических промышленных зданий в Москве и в мире

Схема 1. Размещение производственных зон



Производственные зоны

- | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| 1. «Павелецкая» | 29. «Северное Очаково» | 56. «Теплый Стан» |
| 2. «Варшавское шоссе» | 30. «Бережковская
набережная» | 57. «Кунцево» |
| 3. «Курская» | 31. «Западный порт» | 58. «Фили» |
| 4. «Грузинский Вал» | 32. «Трикотажная» | 59. «Октябрьское Поле» |
| 5. «ЗИЛ» | 33. «Братцево» | 60. «Тушино» |
| 6. «Магистральные улицы» | 34. «Дегунино-Лихоборы» | 61. «Автомоторная» |
| 7. «Силикатные улицы» | 35. «Алтуфьевское шоссе» | 62. «Вагоноремонт» |
| 8. «Боткинский проезд» | 36. «Северянин» | 63. «Медведково» |
| 9. «Улица Правды» | 37. «Свиблово» | 64. «Площадь Развилки» |
| 10. «Владыкино» | 38. «Прожектор» | 65. «Курьяново» |
| 11. «Огородный проезд» | 39. «Грайвороново» | 66. «Люблино-Перерва» |
| 12. «Коптево» | 40. «Капотня» | 67. «Выхино» |
| 13. «Донские улицы» | 41. «Южный порт» | 68. «Чертаново» |
| 14. «Алексеевские улицы» | 42. «Западная
водопроводная станция» | 69. платф. «Солнечная» |
| 15. «Митковская ветка» | 43. «Южное Бутово» | 70. «Терешково» |
| 16. «Хапиловка» | 44. «Коровино» | 71. «Востряково» |
| 17. «Семёновская» | 45. «Бескудниково» | 72. «Планерная» |
| 18. «Кирпичные улицы» | 46. «Осташковское шоссе» | 73. «Новоподрезково» |
| 19. «Соколиная гора» | 47. «Калошино» | 74. «Алабушево» |
| 20. «Серп и Молот» | 48. «Воронцово» | 75. «Восточная» |
| 21. «Карачарово» | 49. «Южное Очаково» | 76. «Южная» |
| 22. «Каширское шоссе» | 50. «Калибр» | 77. «Малино» |
| 23. «Волгоградский
проспект» | 51. «Бирюлёво» | 78. «Северная» |
| 24. «Верхние Котлы» | 52. «Коломенское» | 79. «Гавриково» |
| 25. «Ленино» | 53. «Перово» | 80. «Северное Бутово» |
| 26. «Звенигородское шоссе» | 54. «Котляково» | 81. «Косино-1» |
| 27. «Нагатино» | 55. «Черемушки» | 82. «Косино-2» |
| 28. «Красный Строитель» | | 83. «Коммунальная зона» |

Каждая из 48 производственных зон была проанализирована по совокупности факторов, которые могут существенно повлиять на направление редевелопмента территорий.

Внешние факторы:

- сопряженность с основными узлами функционально-планировочного и транспортно-коммуникационного каркаса;
- расположение в границах зон реорганизации и зон развития;
- доступность станций скоростного внеуличного транспорта и наземного пассажирского транспорта;
- пешеходная доступность и проницаемость территории производственной зоны;
- планируемое функциональное назначение сопряженных территорий.

Внутренние факторы:

- функциональное назначение территории производственной зоны в соответствии с Генеральным планом города Москвы;
- существующее использование территории производственной зоны;
- историко-культурные особенности территории производственной зоны.

Исследование велось в нескольких направлениях:

- междисциплинарная оценка предпосылок реорганизации производственных зон;
- систематизация направлений редевелопмента производственных зон;
- разработка методологии реорганизации производственных зон с учетом современных тенденций развития городов и существующих запросов;
- систематизация методов редевелопмента производственных зон, обладающих историко-культурной ценностью;
- сравнительная оценка вариантов редевелопмента производственных зон.



Глоссарий

Производственные зоны
(далее — ПЗ)

Территории преимущественного размещения производственных объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование (производственно-деловые; промышленные; коммунально-складские; транспортных и инженерных объектов).

Редевелопмент
(от англ. *re-* и *development*
«повторное развитие»)

В современном мире понимается как один из наиболее эффективных способов оживления утративших свое значение объектов или нерационально используемых территорий.

В западной экономике редевелопментом называется предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в другой, новый объект, с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает. В отечественной практике это направление предпринимательской деятельности называется развитием территорий.

Улучшение функциональных качеств объекта недвижимости, приводящее к увеличению его стоимости, может осуществляться посредством различных градостроительных решений в зависимости от множества факторов, включая его материальный и моральный износ, историко-культурную или градостроительную ценность, функциональную вариабельность и др. Основными процессами, в ходе которых могут быть осуществлены преобразования объекта, являются: реконструкция, реставрация с приспособлением к новому использованию, новое строительство после сноса.

Ключевые предпосылки для инициации процесса редевелопмента производственных территорий — деиндустриализация и утрата первоначальных функций промышленных объектов.

Редевелопмент утративших свое промышленное назначение территорий предусматривает комплекс действий в различных сферах: финансовой, экономической, градостроительной, социальной, производственной и др. При этом процесс редевелопмента интегрирует в себя разнообразные процессы изменения технико-экономических характеристик объектов, их функционального назначения, архитектурно-пространственной организации и социо-культурного значения территорий.

Применительно к производственным территориям, редевелопмент всегда представляет собой уникальную задачу которая решается моделированием процессов современного использования производственных объектов на основе внутренних (плотность застройки, интенсивность использования территории, объемно-пространственные, функционально-конструктивные и архитектурно-стилистические характеристики объектов) и внешних факторов среды (транспортно-коммуникационная связанность территории, пешеходная доступность и проницаемость, социальная активность, социо-культурная значимость территории) с прогнозированием будущей трансформации территории.

Далее систематизированы основные унифицированные термины и понятия, наиболее часто используемые в исследуемой предметной области.



Реновация

(от лат. *renovatio* — обновление — возобновление, *renovation*)

Предусматривает процесс улучшения функциональности объекта при сохранении его конструктивных особенностей, подразумевая при этом инновационное обновление. В промышленном строительстве рассматривается как технико-экономический процесс замещения выбывающих из производства вследствие физического и морального износа оборудования, инструмента новыми основными средствами за счет средств амортизационного фонда как один из процессов комплексной реконструкции промышленных объектов.

Применительно к территориям реновация подразумевает изменение ее функциональности на более инновационные формы, например, отказ от ресурсоемких производств в пользу постиндустриальных отраслей экономики.

Реновация может включать полный снос объекта с целью освобождения площадки под новое строительство. В этой ситуации важную роль играет историческая и социальная значимость объекта.

Реконструкция

(от *re-* и лат. *constructio* — повторное построение)

Проведение комплексных строительных и отделочных работ с целью качественного изменения технико-экономических показателей здания. Первоочередная цель реконструкции — восстановление функциональных качеств здания, которое достигается проведением следующих работ: полная или частичная реорганизация объекта с изменением габаритных размеров и технических характеристик; проведение дополнительных строительных работ (надстройка, пристройка); реконструкция или полная замена всех инженерных коммуникаций; усиление несущих конструкций.

В процессе реконструкции здания из исходных элементов обычно сохраняются лишь несущие конструкции — стены, перекрытия, лестницы.

Регенерация

(от лат. *regeneratio* — возрождение)

Применительно к историко-градостроительной среде — действия, направленные на восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды².

Составные части регенерации:

- Ревитализация, реабилитация (от лат. *rehabilitate*, восстановление, от лат. *re* — возобновление и *vita* — жизнь; дословно: возвращение жизни) — повышение функциональной значимости путем восстановления утраченных или развития новых не разрушающих комплекс общественных функций.

² Пункт 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.



Модернизация

(от франц. *modernisation*,
от *moderne* — новейший,
современный)

Усовершенствование существующего объекта путем обновления технологического и инженерного оборудования.

Консервация

(от лат. *conservatio* — сохра-
нение)

Действия, направленные на долгосрочное сохранение аутентичности объекта, в том числе с сохранением его прежнего функционального назначения.

Реставрация

(от лат. *restavratio* —
восстановление)

В отличие от реконструкции, напротив, максимально сохраняет и восстанавливает не только внешний облик здания, но и его конструктивные, планировочные и другие особенности. Реставрация памятника или ансамбля — научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия. Изменение функционального значения объекта культурного наследия³ достигается его приспособлением к современному использованию.

Приспособление

(от англ. *adaptive reuse* —
возобновление; дословно:
переустройство)

Обобщенный термин, характеризующий деятельность по смене функционального использования архитектурных объектов. Возможность приспособления находится в прямой зависимости от реставрации. Приспособление памятников к современному использованию — прежде всего средство их сохранения.

Музеефикация

(от англ. *museumification*)

Изменение назначения сооружения на музейную функцию, в контексте городской историко-культурной среды — действия по отношению к объекту недвижимости, подразумевающие сохранение его архитектурно-художественной уникальности с преобразованием под музейное пространство.

³ Статья 43. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».





Фабрика «Большевик»

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ ОБОСНОВАНИЯ НАПРАВЛЕНИЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

1.1. Тенденции развития производственных зон в соответствии с Генеральным планом города Москвы до 2025 г.⁴

Уже в середине 1990-х гг. в связи с существенным экономическим спадом Правительство Москвы констатировало факт сокращения численности занятых в промышленном производстве и уменьшение его объемов. Данный процесс не сопровождался высвобождением производственных площадей и территорий для нужд городского хозяйства или для формирования вторичного рынка прав землепользования. Спустя четверть века значительная часть производственных зон по-прежнему имеет морально и физически устаревшую инфраструктуру, неоптимальную планировочную организацию и низкую эффективность использования земельных участков, нередко являясь источником социальной напряженности как на самих территориях, так и в прилегающих районах. Тем не менее тенденции последних лет показывают стремление к более активному включению этих территорий в структуру города.

В целях сохранения научно-промышленного потенциала города планируется сохранение промышленного назначения для территорий площадью около 7,5 тыс. га.

Согласно распорядительным документам Правительства Москвы предусматривается изменение производственной функции на общественную, жилую, природно-рекреационную для 12,5 тыс. га территорий, причем 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га — частичной⁵.

Преобразование производственных территорий затрагивает, главным образом, территории вдоль Московского центрального кольца (МЦК) и Третьего пересадочного контура (ТПК). В развитие идей, заложенных в Генеральном плане, город предполагает сформировать здесь новые зоны городской активности, включая четыре центра агломерационного значения.

⁴ Закон г. Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы»

⁵ URL: https://stroim.mos.ru/press_releases/v-2018-ghodu-na-tierritorii-promzonpostroiati-3-8-mln-kv-m-niedvizhivosti

СТРУКТУРА РАЗДЕЛА

Тенденции развития
производственных зон

Градостроительные
предпосылки
редевелопмента
производственных зон

Особенности
редевелопмента
производственных зон

209

количество
промышленных зон

83

количество
производственных зон

Сохранение производственной функции предусмотрено в основном для территорий, расположенных в южной части Москвы и за границами Третьего транспортного кольца (ТТК), что усиливает степень трансформации производственных зон при приближении к центру города (схема 2).

Производственная зона — территория специализированного использования площадью от 25 до 200 га в установленных границах, примыкающая к магистральной улице, формируемая участками производственной застройки⁶.

По характеру размещенных предприятий производственные зоны могут быть разделены на:

- производственно-деловые (НИИ с опытными производствами, торговые предприятия с цехами технического обслуживания, информационные центры с издательско-типографским отделом и др.);
- промышленные (пищевой и легкой промышленности, приборостроения, машиностроения, производства строительных материалов и др.);
- коммунально-складские (территории ТЭЦ, станции аэрации, котельные, электроподстанции, газораспределительные узлы, мусороперерабатывающие заводы, прочие сооружения городской инженерной инфраструктуры, складские сооружения, стоянки машин механической уборки территории, кладбища, крематории);
- транспортных и инженерных объектов.

В настоящее время в границы производственных зон наряду с производственными объектами входят участки жилой и общественной застройки, озелененные территории, территории технических и санитарно-защитных зон, городского и внешнего транспорта и др.

Промышленная зона — территория, предназначенная для размещения промышленных объектов и сопутствующей инфраструктуры. В Москве данные территории преимущественно расположены в границах производственных зон (схема 3).

В границах существующих производственных зон, а также за их пределами в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 01.04.2008 № 247-ПП «О территориях промышленных зон города Москвы (вторая очередь)» образовано 209 промышленных зон, предназначенных для сохранения и развития промышленных предприятий, учреждений науки и научного обслуживания, что составляет примерно 17% территории «старой» Москвы.

⁶ Пункт 6.1. ТСН 30-304-2000 г. Москвы (МГСН 1.01-99) «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы».

Схема 2. Изменение функционального назначения производственных зон в соответствии с Генеральным планом города Москвы

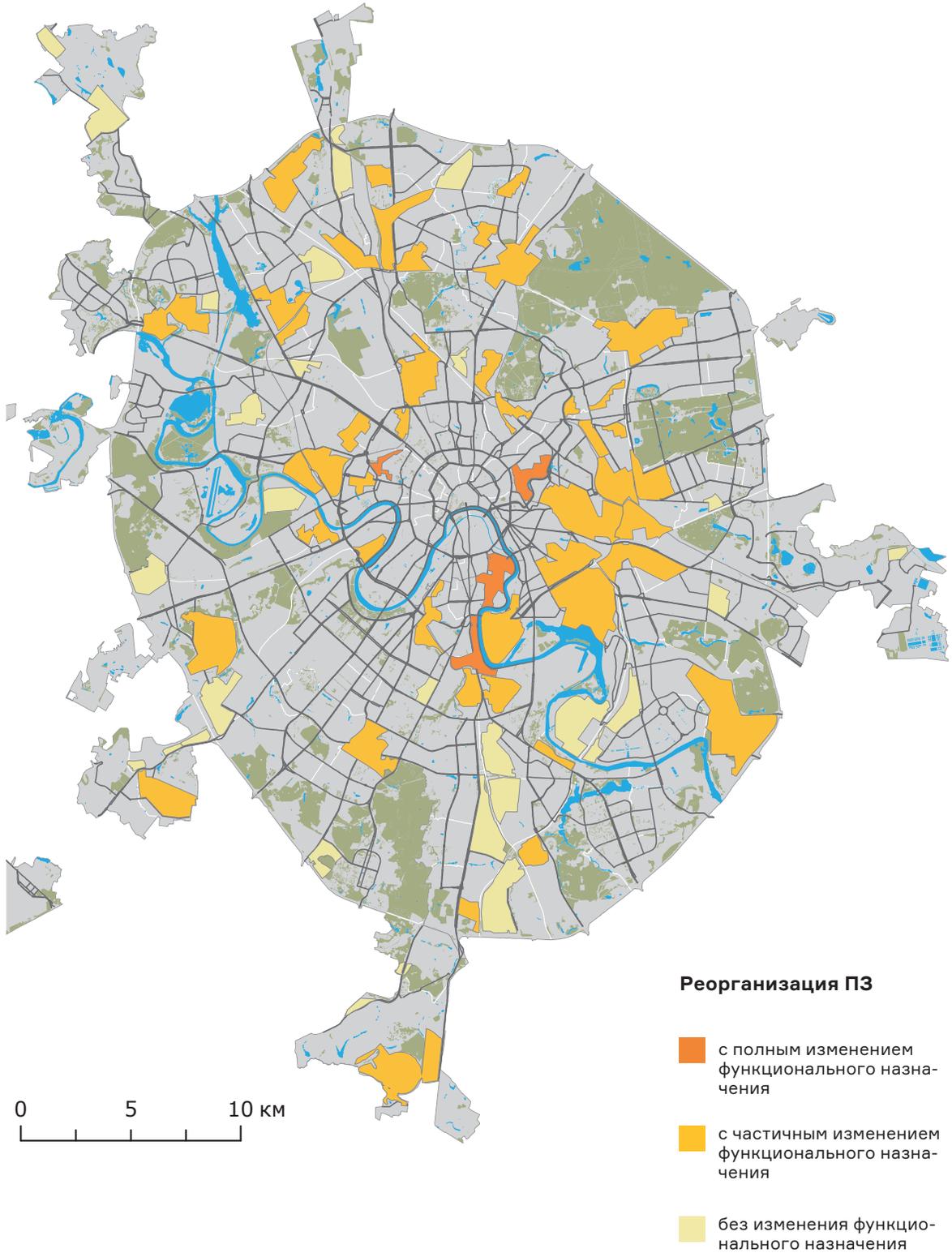
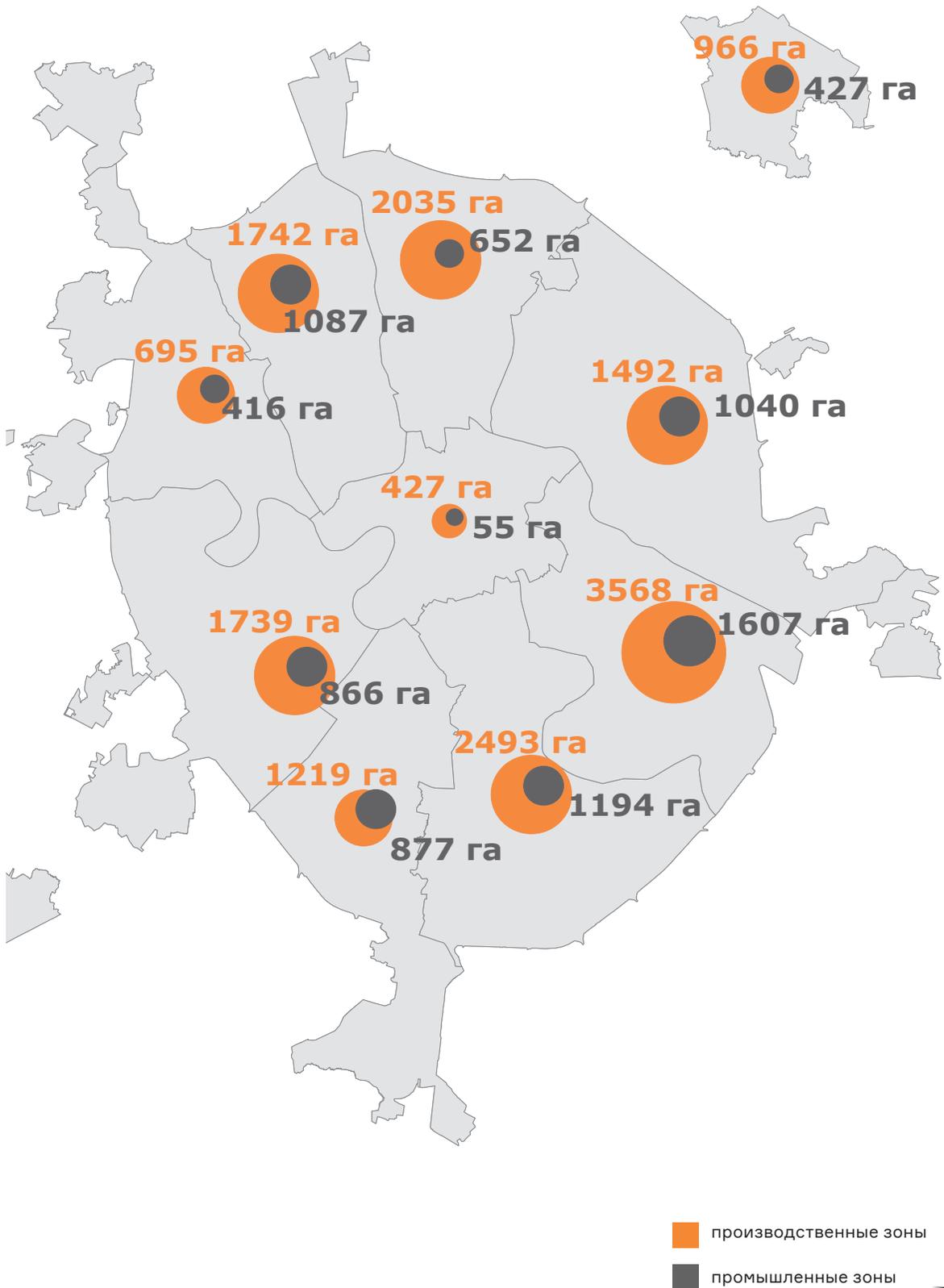


Схема 3. Соотношение производственных и промышленных зон



1.2. Градостроительные предпосылки редевелопмента производственных зон

Действующим Генеральным планом города Москвы предусматривается организация двух подсистем: подсистемы социально-значимых объектов для обеспечения комфортной среды жизнедеятельности населения и подсистемы объектов, формирующих инфраструктуру Москвы.

Уровень комфорта городской среды для горожан определяется прежде всего качеством ее составляющих:

- транспортно-пешеходной инфраструктуры;
- социальной и коммерческой инфраструктуры;
- полифункциональности пространства;
- экологической ситуации;
- наличия рекреационных пространств;
- архитектурно-планировочной организации пространства.

Редевелопмент производственных зон, предполагающий изменение промышленной функции на иные, становится инструментом ревитализации городских районов и создания в них комфортной городской среды.

Территории реорганизуемых производственных зон представляют существенный ресурс для формирования многофункциональных пространств, размещения социально значимых объектов, повышения пешеходной и транспортной связанности территорий, создания современных общественных пространств, в т.ч. рекреационных. Редевелопмент ПЗ способствует формированию полицентричности города, снижению неравномерности размещения объектов сферы обслуживания, уменьшению вынужденных перемещений жителей, обеспечивая в итоге разнообразие городской жизни и повышение жизнестойкости города.

Градостроительные предпосылки разных уровней в совокупности могут существенным образом влиять на эффективность редевелопмента производственных зон в выбранном направлении, в связи с чем значимые при выборе направления редевелопмента ПЗ были проанализированы на трех уровнях.

На **макроуровне** — фактор тяготения производственных зон к системе зон реорганизации и развития Москвы, определяющий необходимый уровень интенсификации использования реорганизуемых ПЗ.

На **мезоуровне** — фактор связанности реорганизуемых производственных зон транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами различного уровня, индицирующий благоприятность/неблагоприятность предпосылок для дальнейшей интеграции реорганизуемых территорий в городскую среду и обоснованность их планируемого функционального назначения.

На **микроуровне** — пешеходная доступность и проницаемость территории производственной зоны; доступность станций скоростного внеуличного транспорта и наземного пассажирского транспорта; планируемое функциональное назначение территории ПЗ и сопряженных с ней территорий; характер существующего использования территории; историко-культурная значимость и иные характеристики, определяющие условия и особенности интеграции реорганизуемой территории в городскую среду.

Макроуровень

На макроуровне ПЗ были оценены по фактору тяготения к системе зон реорганизации и развития, предусмотренных Генеральным планом города Москвы для развития полицентричной структуры города⁷.

Тяготение к зонам развития повышает потенциал реновации ПЗ за счет синергетического эффекта деятельности органов исполнительной власти и ключевых резидентов реорганизуемых территорий. В идеале тяготение к зонам развития должно определять планируемое функциональное назначение территорий, в то время как «анклавность» ПЗ предоставляет возможность альтернативного использования территории, обуславливая при этом необходимость формирования в пределах реорганизуемых ПЗ новых общественных центров в соответствии с проводимой политикой создания полицентричной структуры города.

Исследуемые ПЗ в системе зон реорганизации и развития распределены следующим образом.



ПЗ «Грайворово»

В Зоне формирования центров производственно-деловой активности с внедрением деловых, научных функций и инновационных технологий и высвобождением части территорий под жилищное, общественное строительство и развитие рекреации; формированием пересадочного контура новых линий скоростного внеуличного транспорта, объединяющего центры производственно-деловой активности, расположены следующие ПЗ:

«Алексеевские улицы»	«Звенигородское шоссе»	«Прожектор»
«Боткинский проезд»	«ЗИЛ»	«Серп и Молот»
«Варшавское шоссе»	«Карачарово»	«Силикатные улицы»
«Волгоградский проспект»	«Магистральные улицы»	«Соколиная Гора»
«Грайвороново»	«Митковская ветка»	«Улица Правды»
«Грузинский Вал»	«Огородный проезд»	«Южный порт»
«Донские улицы»	«Павелецкая»	

В Зоне развития системы общественных центров, обеспечивающих обслуживание жителей и работающих в срединной и периферийной частях города, на межмагистральных территориях предусматривается формирование функционально-планировочных образований преимущественно общественного и общественно-жилого назначения, жилых микрорайонов; сохранение и развитие архитектурно-пространственных ансамблей улиц и площадей. Здесь, в северном, юго-восточном, южном и северо-западном секторах внешнего пояса срединной части Москвы, расположены следующие ПЗ:

«Алтуфьевское шоссе»	«Дегунино-Лихоборы»	«Нагатино»
«Верхние Котлы»	«Каширское шоссе»	«Свиблово»
«Владыкино»	«Коптево»	«Северянин»



ПЗ «Грузинский Вал»





ПЗ «Свиблово»

В Зоне формирования градостроительных комплексов и развития архитектурно-пространственного силуэта города, расположенной параллельно оси Москвы-реки между трассами южного и северного хордовых направлений скоростных автомобильных дорог и трассами Четвертого транспортного кольца, предусматривается формирование преимущественно общественных, общественно-жилых и жилых градостроительных, в том числе высотных комплексов, обогащающих пространственный силуэт города, и играющих роль вертикальных архитектурно-композиционных акцентов застройки. Здесь размещаются следующие ПЗ:

- «Воронцово»
- «Калошино»
- «Кирпичные улицы»
- «Семеновская»
- «Хапиловка»



ПЗ «Кирпичные улицы»

Взаимное расположение производственных зон относительно друг друга и их тяготение к тем или иным существующим и планируемым зонам развития (схема 4) предопределяет необходимость оптимизации использования их градостроительного потенциала, а именно:

- взаимоувязанное развитие, обеспечивающее полифункциональность зон;
- контроль нагрузок на транспортную и инженерную инфраструктуру;
- регулирование интенсивности использования, в особенности в срединной части города, прилегающей к центральной.

Однако при отсутствии института принятия согласованных решений девелоперами и в условиях ограничения действенности системы градостроительного регулирования дублирование функций объектов, сопровождающееся сверхнормативной нагрузкой на инфраструктуру, является обычной практикой и снижает эффективность использования потенциала территорий при редевелопменте.

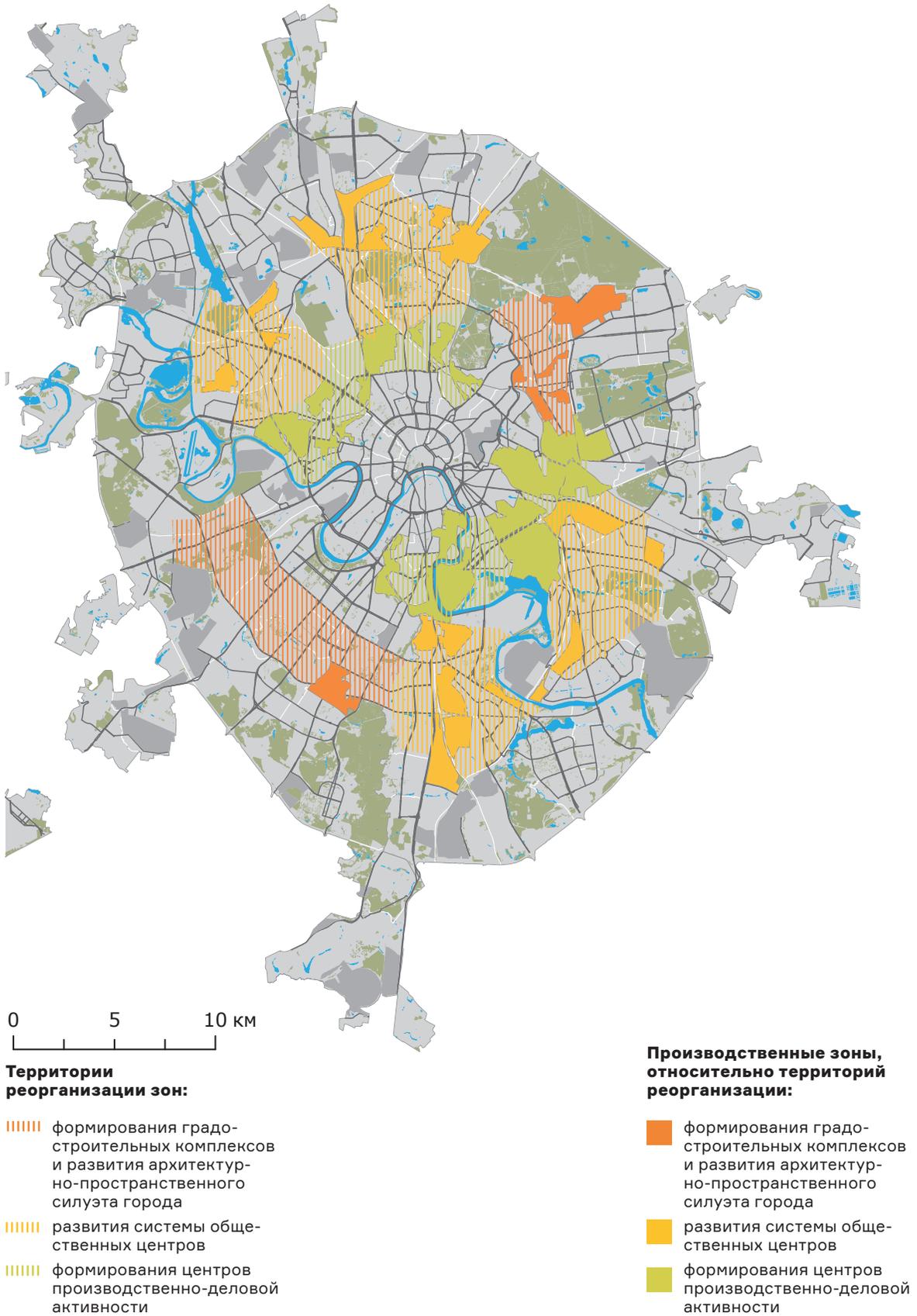
Отсутствие тяготения к существующим зонам развития повышает роль реорганизуемых территорий в процессе формирования полицентричной структуры города.

Приведенные ниже ПЗ расположены вне зон развития и, по сути, являются единственным территориальным ресурсом для развития общественных и деловых центров срединных и периферийных районов, причем их редевелопмент должен обеспечить высокую интенсивность использования территорий и функциональную насыщенность:

«Бескудниково»	«Капотня»	«Осташковское шоссе»
«Братцево»	«Коровино»	«Северное Очаково»
«Западная Водопроводная станция»	«Красный Строитель»	«Трикотажная»
	«Ленино»	«Южное Бутово»

Часть производственных зон, таких как «Площадь Развилки» и «Октябрьское Поле» на северо-западе, «Котляково» и «Коломенское» на юге Москвы, расположены в зонах реорганизации, но Генеральный план города Москвы не предполагает для них изменения функционального назначения. Сохранение исключительно промышленной функции для данных территорий, обладающих всеми градостроительными предпосылками для эффективного редевелопмента (в т.ч. связанностью транспортно-коммуникационным каркасом), не обеспечивает в полной мере использования их градостроительного потенциала, в связи с чем становится актуальным вопрос об их модернизации с внедрением общественных функций.

Схема 4. Градостроительные предпосылки реорганизации производственных зон: тяготение к зонам развития



Мезоуровень

На мезоуровне в целях оценки благоприятности/неблагоприятности предпосылок интеграции в окружающую среду при редевелопменте ПЗ проанализированы с позиций связанности транспортно-коммуникационным каркасом с городскими центрами и назначения прилегающих территорий (схема 5).

ПЗ были разделены на группы по тяготению к центрам разного уровня, развитие которых предусмотрено Генеральным планом Москвы:

- агломерационно-региональным городским;
- федеральными городским;
- региональными городским;
- локальными городским.

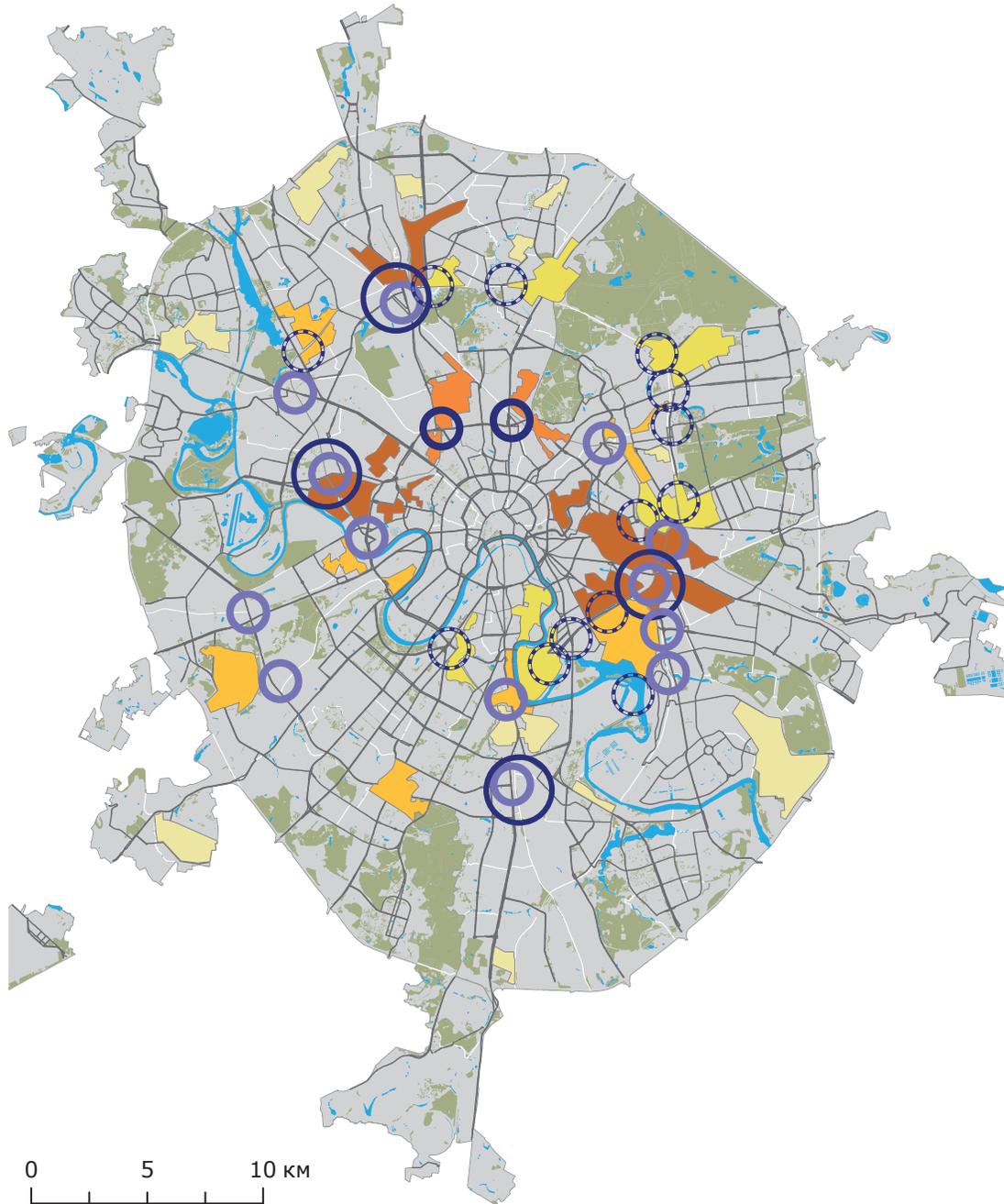
При оценке связанности территорий ПЗ с городскими центрами учитывались их размещение относительно транспортных магистралей городского значения (схема 6), близость к существующим и проектируемым станциям метрополитена и пассажирским железнодорожным станциям, проектируемым транспортно-пересадочным узлам. Отдельно выделены ПЗ, находящиеся вне зон сопряжения с основными магистралями транспортно-коммуникационного каркаса.

Дифференциация реорганизуемых ПЗ по фактору их связанности транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами различного уровня позволила выявить ПЗ, обладающие высоким значением этого показателя и, следовательно, более высоким потенциалом интеграции в окружающую среду при редевелопменте: «Улица Правды», «Кирпичные улицы», «Боткинский проезд», «Западный порт», «Варшавское шоссе».

Ряд ПЗ удален от городских центров и слабо связан транспортно-коммуникационным каркасом со значимыми центрами городского уровня, следовательно, для них существует опасность анклавности развития: «Красный Строитель», «Каширское шоссе», «Капотня», «Северное Очаково», «Ленино», «Трикотажная», «Братцево», «Алтуфьевское шоссе», «Западная водопроводная станция», «Южное Бутово». Но именно эти обстоятельства позволяют усилить роль ПЗ данной группы в качестве альтернативных городских аттракторов и «точек роста».

Помимо связанности транспортным каркасом успешность интеграции реорганизуемых производственных зон в городскую среду при редевелопменте зависит от превалирующих функций сопряженных территорий. Положения Генерального плана декларируют необходимость размещения объектов как жилого, так и нежилого фонда (объектов обслуживания населения и мест приложения труда) при изменении функ-

Схема 5. Градостроительные предпосылки реорганизации производственных зон: транспортно-коммуникационный каркас



Основные узлы функционально-планировочного и транспортно-коммуникационного каркаса:

-  Агломерационно-регионального значения – зона размещения столичных функций
-  Федерального значения
-  Регионального значения
-  Локального значения

ПЗ относительно транспортно-коммуникационного каркаса:

-  В зоне агломерационного значения
-  В зоне федерального значения
-  В зоне регионального значения
-  В зоне регионального значения
-  В зоне локального значения

Транспортная сеть:

-  Автодороги
-  Железные дороги
-  МЦК
-  БКЛ Московского метрополитена

ционального назначения территорий производственных зон. Ближайшее окружение реорганизуемых производственных зон необходимо учитывать при их функциональном программировании.

Тем не менее, проведенная оценка выявила наличие некоторых противоречий между принятыми в Генеральном плане города Москвы решениями по изменению функционального назначения территорий и имеющимся потенциалом интеграции реорганизуемых территорий в городскую среду.

Часть производственных зон с планируемым развитием жилой функции («Звенигородское шоссе», «Грузинский Вал», «Курская», «Павелецкая», «Донские улицы», «Варшавское шоссе», «Волгоградский проспект») расположена в районах со сложившимися многофункциональными общественными зонами и обеспеченных местами приложения труда, что можно считать оптимальным.

Другие производственные зоны с планируемым жилым назначением находятся в окружении уже сложившихся жилых районов: «Дегунино-Лихоборы», «Владыкино», «Свиблово», «Алтуфьево», «Капотня», «Ленино», «Красный Строитель», «Южное Бутово», «Верхние Котлы», «Силикатные улицы», «Западная водопроводная станция». Размещение новых жилых комплексов на территориях указанных ПЗ без создания мультифункциональных пространств пешеходной доступности, совмещающих объекты-аттракторы для населения (общественные пространства высокого качества, объекты ритейла, места приложения труда), не может рассматриваться как рациональное использование потенциала реорганизуемых территорий.

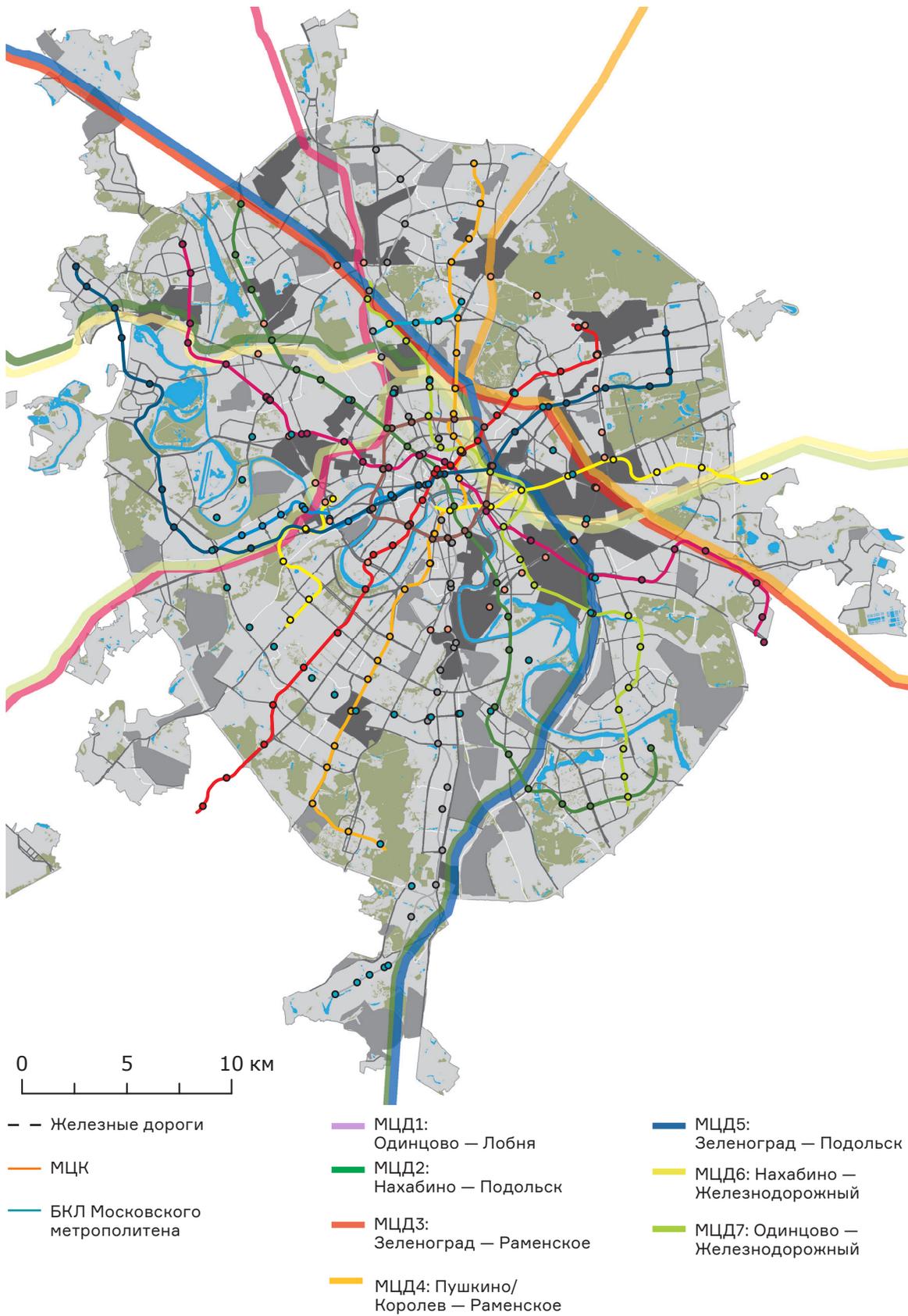
Следует также отметить, что ПЗ, расположенные вне зон развития и сохраняющие в соответствии с Генеральным планом свое производственное назначение («Бирюлево», «Южное Очаково», «Кунцево», «Вагоноремонт», «Медведково»), должны рассматриваться в качестве территориальных резервов для развития дефицитных функций прилегающих жилых районов при проведении редевелопмента.

Микроуровень

Дальнейшая детализация условий интеграции ПЗ в городскую среду производилась на основании дифференциации факторов пешеходной доступности и проницаемости территорий.

В качестве критерия доступности реорганизуемых ПЗ к городским центрам и основным узлам и элементам транспортно-коммуникационного каркаса рассматривалась комфортная доступность на автомобиле (не более 20 мин.) к станциям скоростного внеуличного транспорта и наземного пассажирского транспорта и пешеходная доступность (10–15 мин.) от границ ПЗ до станций метро (табл. 1).

Схема 6. Градостроительные предпосылки реорганизации производственных зон: сеть внеуличного транспорта



Проведенный анализ подтвердил локальные проблемы реорганизуемых территорий, выражающиеся в низкой доступности ПЗ относительно транспортно-коммуникационного каркаса, что объясняется спецификой функционирования промышленных и коммунальных объектов: недостаточно плотная улично-дорожная сеть, сопряжение земельных участков, хаотичная планировка, отсутствие доступных транзитных маршрутов (примеры — на схеме 7).

Подобная картина наблюдается как на периферии («Капотня», «Северное Очаково», «Ленино», «Западная водопроводная станция», «Южное Бутово», «Дегунино-Лихоборы», «Алтуфьевское шоссе», «Коровино», «Бескудниково», «Осташковское шоссе»), так и в срединной зоне («Южный порт», «Волгоградский проспект», «Серп и Молот», «Грайвороново», «Соколиная гора», «Карачарово» и др.).

Оптимальная ситуация может сложиться для компактных ПЗ, таких как «Улица Правды» или «Варшавское шоссе», отличающихся комфортной автомобильной доступностью до транспортных узлов и пешеходной доступностью до станций метро.

Таблица 1. Факторы, определяющие расположение производственных зон относительно транспортно-коммуникационного каркаса, и показатели доступности территорий

Расположение относительно основных узлов функционально-планировочного и транспортно-коммуникационного каркасов	Доступность к станциям скоростного внеуличного и наземного пассажирского транспорта	Пешеходная доступность к станциям метро, включая наличие барьеров и проницаемость
Агломерационно-регионального значения	10–20 мин. Нахождение в зоне влияния МЦК, ТПК	10 мин. Развитые пешеходные связи
Федерального значения	10–20 мин. Нахождение в зоне влияния МЦК, ТПК	15–20 мин. Развитые пешеходные связи
Регионального значения	Менее двух станций метро, менее 10 остановок общественного транспорта, расположение ТПУ в 20-минутной доступности на автомобиле	15–20-минутная доступность Наличие барьеров, средняя проницаемость
Локального значения	Расположение ТПУ более чем в 20-минутной доступности на автомобиле	Более 20 мин. Наличие барьеров, низкая проницаемость

 высокая доступность

 высокая/средняя доступность

 средняя доступность

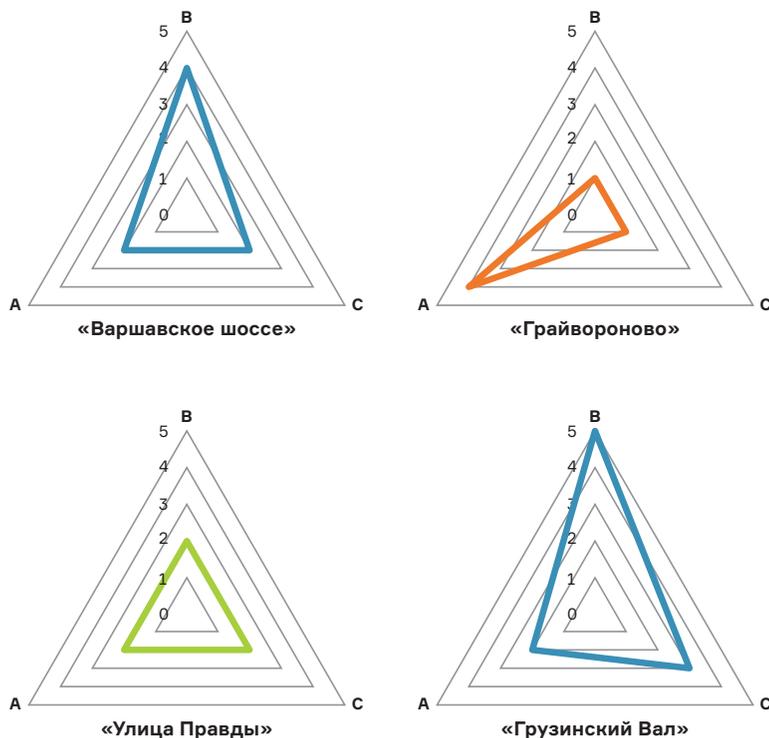
 низкая доступность

1.3. Особенности речедевелопмента производственных зон, имеющих идентичные градостроительные предпосылки

Итоговая дифференциация производственных зон на группы с однотипными градостроительными предпосылками речедевелопмента (табл. 2) была осуществлена на основании комплексного анализа всех рассмотренных ключевых факторов:

- установленное Генеральным планом функциональное назначение территорий;
- функциональное назначение прилегающих территорий;
- расположение территорий в границах зон реорганизации и развития;
- связанность транспортно-коммуникационного каркаса:
 - относительно основных узлов городских центров.
- доступность станций скоростного внеуличного транспорта и наземного пассажирского транспорта;
- пешеходная доступность.

Схема 7. Характерные примеры градостроительных предпосылок для разных ПЗ



- А. Пешеходная доступность наземного пассажирского транспорта
- В. Доступность относительно основных узлов функционально-планировочного каркаса и транспортно-коммуникационного каркаса
- С. Доступность к станциям скоростного внеуличного транспорта

В результате все ПЗ были дифференцированы на четыре группы, обладающие схожими градостроительными предпосылками речедевелопмента (табл. 2).

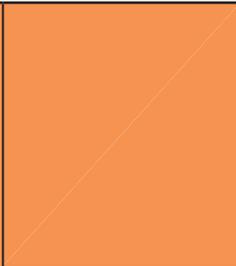
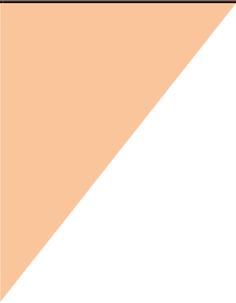
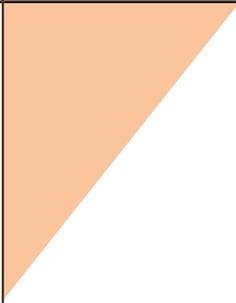
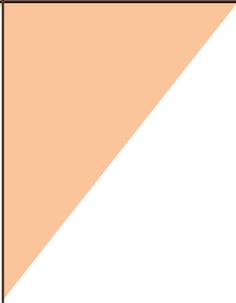
Таблица 2. Дифференциация производственных зон с идентичными градостроительными предпосылками речедевелопмента

Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4
«Магистральные улицы»	«Силикатные улицы»	«Бережковская набережная»	«Красный Строитель»
«Улица Правды»	«Кирпичные улицы»	«Хапиловка»	«Свиблово»
«Алексеевские улицы»	«Верхние Котлы»	«Западный порт»	«Капотня»
«Митьковская ветка»	«Нагатино»	«Южный порт»	«Ленино»
«Боткинский проезд»	«Наширское шоссе»	«Волгоградский проспект»	«Трикотажная»
«Донские улицы»	«Владыкино»	«Северное Очаково»	«Западная водопроводная станция»
«ЗИЛ»	«Грайворонovo»	«Северянин»	«Южное Бутово»
«Серп и Молот»	«Семеновская»	«Соколиная Гора»	«Осташковское шоссе»
«Павелецкая»	«Карачарово»	«Огородный проезд»	«Бескудниково»
«Варшавское шоссе»	«Дегунино-Лихоборы»	«Калошино»	«Коровино»
«Курская»	«Алтуфьевское шоссе»	«Воронцово»	
«Грузинский вал»	«Прожектор»		
«Звенигородское шоссе»	«Братцево»		
	«Коптево»		

На основании комплексной оценки перечисленных выше ключевых факторов разных уровней, дополненной анализом историко-градостроительной среды (наличие объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов — см. Приложение 1), выделены типы ПЗ, отличающиеся потенциалом речедевелопмента с точки зрения интеграции в окружающую среду (схема 8, табл. 3):

- с высоким потенциалом (Тип 1);
- с относительно высоким потенциалом (Тип 2);
- со средним потенциалом (Тип 3);
- с низким потенциалом (Тип 4).

Таблица 3. Типы редевелопмента производственных зон

Типы производственных зон	Направления редевелопмента производственных территорий	Интенсивность существующего уровня использования территории	Перспективный уровень использования территории в соответствии с Генеральным планом Москвы, связанность транспортно-коммуникационного каркаса	Градостроительный потенциал территории (насыщенность района местами приложения труда, наличие историко-культурных объектов)
Тип 1	Редевелопмент производственной зоны с частичным высвобождением ее территории под жилищное и культурно-бытовое строительство, озеленение			
Тип 2	Редевелопмент производственной зоны с внедрением деловых и обслуживающих функций, создание общественных центров, новые места приложения труда			
Тип 3	Редевелопмент производственной зоны с размещением наукоемких производств и объектов общественно-деловой сферы			
Тип 4	Редевелопмент производственной зоны с интенсификацией промышленно-производственного использования территории и высвобождения участков под другие виды строительства			



высокий уровень



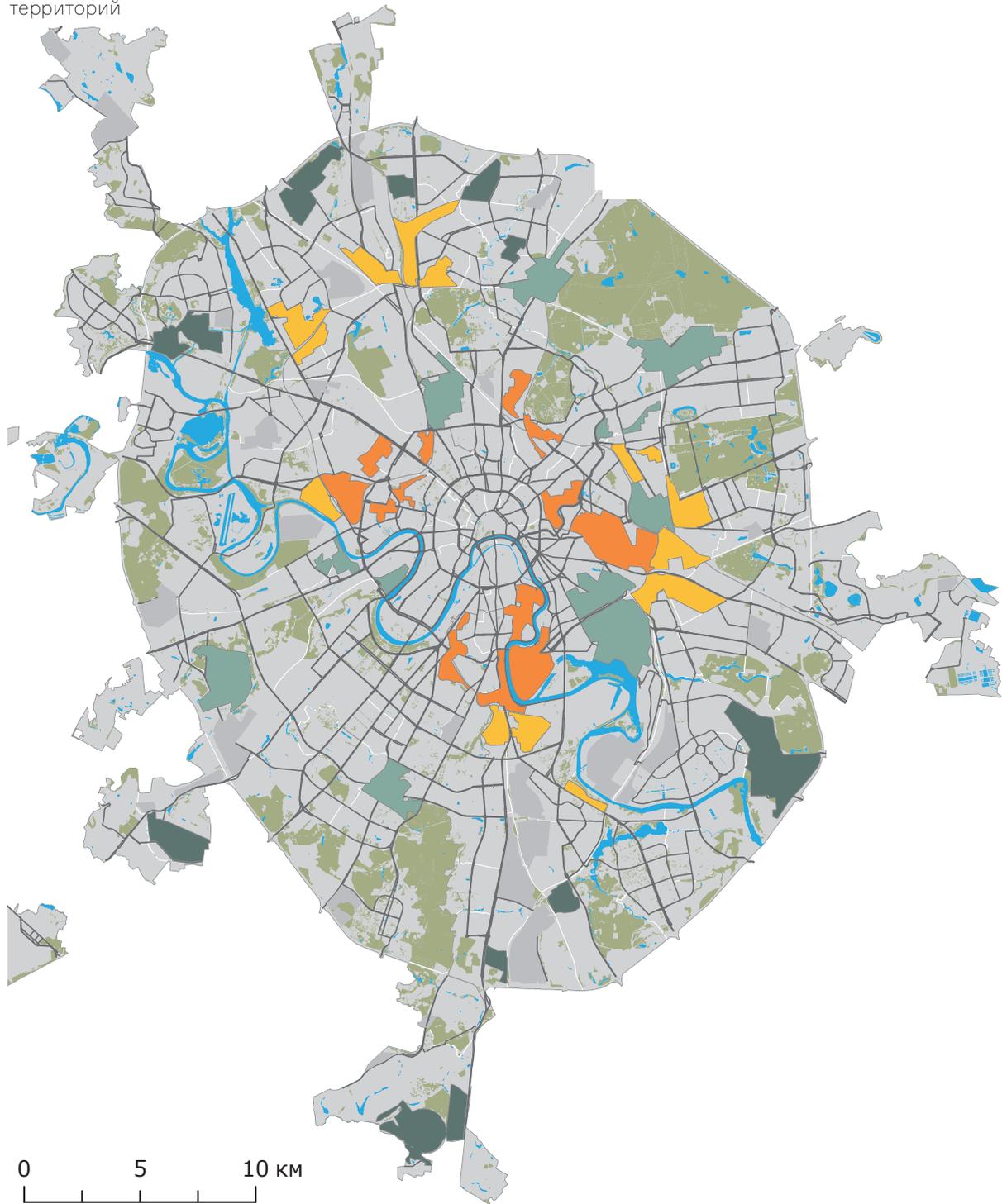
средний уровень



наименьший уровень



Схема 8. Направления редевелопмента производственных территорий



Направления редевелопмента ПЗ

- | | |
|--|--|
| <p>■ Редевелопмент производственной зоны с частичным высвобождением ее территории под жилищное и культурно-бытовое строительство, озеленение</p> | <p>■ Редевелопмент производственной зоны с размещением наукоемких производств и объектов общественно-деловой сферы</p> |
| <p>■ Редевелопмент производственной зоны с внедрением деловых и обслуживающих функций, создание общественных центров, новые места приложения труда</p> | <p>■ Редевелопмент производственной зоны с интенсификацией промышленно-производственного использования территории и высвобождением участков под другие виды строительства</p> |



Тип 1. С высоким потенциалом интеграции в окружающую среду

В данную группу вошли производственные зоны центральной части Москвы с высоким уровнем связанности территории транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами различного уровня и высоким/средним градостроительным потенциалом развития.

В силу того, что все зоны расположены вблизи Третьего транспортного кольца (ТТК), территории имеют хорошую автомобильную доступность и развитую сеть общественного транспорта. Однако общественный транспорт функционирует в основном по контуру зон, что обусловлено расположением ранее действующих пропускных пунктов на предприятия. При редевелопменте потребуются пересмотр существующей маршрутной сети. Также все территории находятся в непосредственной близости к станциям метрополитена, но большое количество барьеров, снижающих проницаемость территории, искусственно занижает показатели пешеходной доступности данных точек.

Для данного типа ПЗ может быть предложен редевелопмент с организацией полифункциональных пространств, с частичным высвобождением территории под жилищное и культурно-бытовое строительство, озеленение.

Характерный пример — ПЗ «Звенигородское шоссе» с культурно-деловым центром Lusk+, расположенным на территории мануфактуры XIX в. «Лаки и краски» купеческого семейства Мамонтовых. При этом на территории отсутствуют зарегистрированные объекты культурного наследия или исторически ценные градоформирующие объекты. Частичная реорганизация ПЗ посредством приспособления исторических пространств к современному использованию улучшит проницаемость территории со стороны станции метро «Улица 1905 года» и создаст комфортную среду для офисной работы и развития ритейла.

Тип 2. С относительно высоким потенциалом интеграции в окружающую среду

В данную группу вошли территории, расположенные вдоль Московского центрального кольца (МЦК), с диспропорцией достаточно высокого уровня связанности территории транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами и низкого уровня современного использования территории.



ПЗ «Звенигородское шоссе» с культурно-деловым центром Lusk+

В развитие идей, заложенных в Генеральном плане, данные территории можно рассматривать как внутренние резервы для системы общегородских центров, повышения плотности их застройки и совершенствования функционально-планировочной организации. При реорганизации потребуются внедрение деловых, развлекательных, спортивных и образовательных функций и высвобождение части территорий под жилищное, общественное строительство и развитие рекреации.

При редевелопменте данных производственных зон необходимо учитывать наличие единичных объектов культурного наследия, связанных с Московской окружной железной дорогой (1903–1915 гг.).



ПЗ «Братцево»

Тип 3. Со средним потенциалом интеграции в окружающую среду

В данную группу вошли территории, расположенные преимущественно в зонах формирования центров производственно-деловой активности, а также производственные зоны между трассами южного и северного хордовых направлений скоростных автомобильных дорог и трассами Четвертого транспортного кольца (ПЗ «Калошино» и «Северное Очаково»).

Редевелопмент может быть связан с реновацией существующих производств, строительством объектов общественно-деловой сферы.

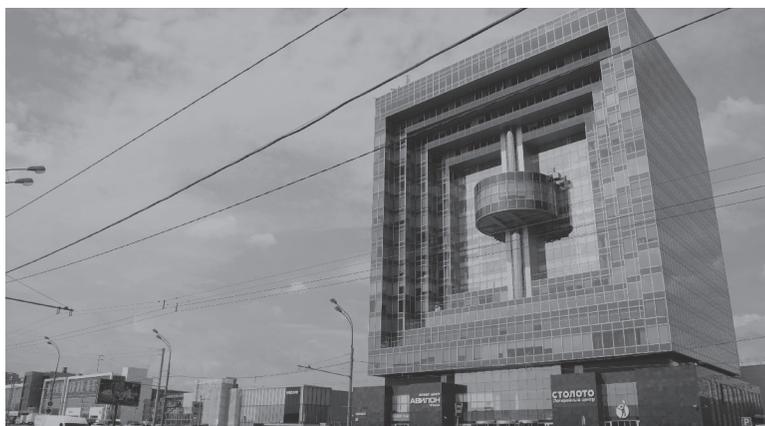
При редевелопменте потребуется пересмотр существующей маршрутной сети. Также все территории характеризуются средними показателями пешеходной доступности, большим количеством барьеров, снижающих проницаемость территории.

Существующая отраслевая принадлежность (объекты стройиндустрии, объекты науки, транспортные предприятия, коммунальные объекты), смешанное по функциональному использованию окружение выбранных территорий характеризуют данный тип как благоприятный к модернизации устаревших производственных мощностей и внедрению наукоемкого производства, деловых и обслуживающих функций преимущественно в срединной части города.

При редевелопменте данных производственных зон необходимо учитывать наличие комплексов исторической застройки

(ПЗ «Огородный проезд», «Волгоградский проспект»).

Характерный пример — ПЗ «Южный порт» с комплексом бизнес-центров «Авилон-Плаза», с сервисными автоуслугами и прочими деловыми функциями. При этом большое количество складских объектов на территории ПЗ (469), развитая сеть общественного транспорта и средний уровень активности создают предпосылки для комплексной реорганизации участков ПЗ с размещением объектов промышленной и научной деятельности, развитием инновационных инфраструктур, улучшением проницаемости и пешеходной доступности территории. Данный комплекс служит примером успешной реализации архитектурного замысла по созданию современного технологического парка в целях развития малого и среднего предпринимательства.



**ПЗ «Южный порт»
с комплексом бизнес-
центров «Авилон-Плаза»**

Тип 4. С низким потенциалом интеграции в окружающую среду

В данную группу вошли ПЗ на периферии города вблизи Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) с наименьшим уровнем связанности территории транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами и потенциалом совершенствования их планировочной структуры и функционального зонирования.

При редевелопменте ПЗ данного типа необходимы интенсификация промышленно-производственного использования территории с высвобождением участков под другие виды строительства, прежде всего — объектов общественного назначения для обслуживания населения близлежащих районов.



ПЗ «Братцево»

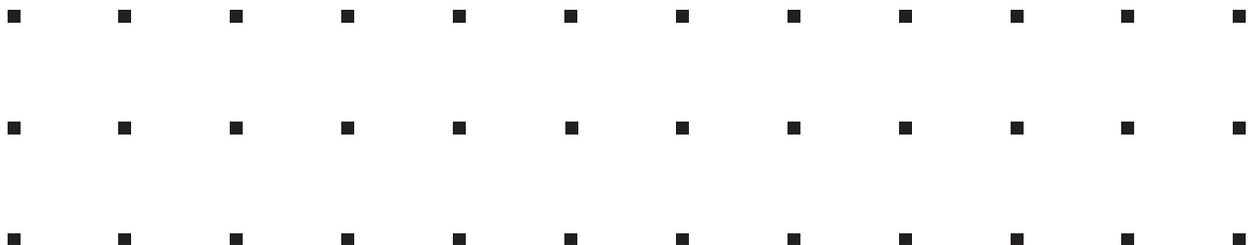
Резюме

Наиболее высокий потенциал интеграции в окружающую среду с учетом предусмотренных Генеральным планом изменений производственного назначения на жилое имеют ПЗ, тяготеющие к зонам агломерационно-регионального значения транспортно-коммуникационного каркаса города (Тип 1).

Довольно высокий потенциал интеграции при редевелопменте имеют также ПЗ, для которых Генеральным планом предусмотрено создание новых общественных центров, но на практике частично реализуется жилищное строительство (Тип 2).

Редевелопмент ПЗ, тяготеющих к центральной зоне города, формирующих центры производственно-деловой активности, не только позволит максимально эффективно использовать их потенциал, но и восстановит ткань города, сохранит его культурный ландшафт и создаст альтернативные точки притяжения (Тип 3).

Редевелопмент ПЗ периферийной части города (Тип 4) будет способствовать созданию локальных общественных центров. Ключевые предпосылки для их редевелопмента — повышение связанности транспортно-коммуникационным каркасом и сопряжение с жилыми районами.





Батистовый
Batistovyy
Капрус
Batistovyy

Капрус

1

Даниловская мануфактура

2. ПОТЕНЦИАЛ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

2.1. Сопоставление данных и уникальных характеристик проектов редевелопмента разных групп производственных зон

Проанализированные в Разделе 1 градостроительные предпосылки разных уровней определяют векторы согласованного и взаимоувязанного развития города в целом и его отдельных частей — подлежащих реорганизации территорий, инструментом которого в рассматриваемом случае является редевелопмент производственных зон.

Вместе с тем, выбор направления редевелопмента ПЗ чаще всего диктуется исключительно интересами инвестора при игнорировании общегородских задач развития.

При выборе модели редевелопмента ПЗ обычно принимаются во внимание следующие факторы, способные существенно влиять на экономическую целесообразность редевелопмента территории:

- местонахождение, включая близость к центру города и имиджевую привлекательность;
- архитектурно-планировочная организация территории и конструктивные особенности существующих объектов недвижимости;
- экологическая ситуация;
- функциональная насыщенность прилегающих территорий;
- комфортная доступность общественным транспортом.

Фактор местонахождения, базовый для территории, включает также и положение относительно инфраструктурных объектов — транспортных артерий и учреждений социальной инфраструктуры. Таким образом, местонахождение

СТРУКТУРА РАЗДЕЛА

Сопоставление характеристик проектов редевелопмента разных типов производственных зон

Сравнительная экономическая оценка вариантов редевелопмента



определяет транспортную доступность территории и ее обеспеченность объектами социально-бытового обслуживания.

Архитектурно-планировочные и конструктивные решения оказывают влияние как на эстетическую составляющую территории, так и на стоимость и продолжительность процессов реконструкции/реставрации объектов недвижимости.

Экологический фактор также немаловажен при редевелопменте производственной территории: в зависимости от того, насколько экологичным было производство, оценивается необходимость рекультивации и возможности функционального использования территории.

Функциональная насыщенность/ненасыщенность соседних территорий влияет на выбор направления редевелопмента и перепрофилирования бывших промышленных объектов.

Транспортная доступность является ключевым фактором для расчета предпосылок реорганизации территорий и корректировки стратегии развития городского транспортно-коммуникационного каркаса.

Совокупность пяти обозначенных факторов влияет на стоимость недвижимости вблизи ПЗ и на выбор модели редевелопмента (схема 9), его масштаб и экономическую эффективность. Однако градостроительная и социально-экономическая значимость редевелопмента при этом может оставаться на невысоком уровне в случае, если игнорируются задачи территориального планирования города и условия интеграции реорганизуемых территорий в окружающую среду.

Сложившаяся практика редевелопмента производственных зон демонстрирует примеры, отличающиеся как масштабом преобразований, так и ролью в трансформации городских пространств.

При сравнении наиболее различающихся по масштабу редевелопмента типов ПЗ (Тип 1 с высоким потенциалом интеграции в окружающую среду и Тип 4 с низким потенциалом) отмечена взаимосвязь совокупности факторов, влияющих на направление редевелопмента и создающих эффект как на локальном, так и на городском уровне (табл. 4).

К Типу 1 относится один из наиболее знаковых проектов редевелопмента бывших промышленных объектов — завода имени И. А. Лихачёва (ПЗ «ЗИЛ»). Ключевая особенность проекта — его масштаб и комплексность. Территория разделена на девять частей, в которых планируются жилые микрорайоны, деловой центр, парки, спортивный кластер, производство автомобилей. В результате на месте заброшенной промзоны образуется «город в городе» с доступной транспортной инфраструктурой, рабочими местами и социальными объектами. Реорганизация зоны

«ЗИЛ» даст городу 45 тыс. рабочих мест и квартиры для 30 тыс. жителей. Таким образом, не используемая ранее территория стала новым многофункциональным центром, повысилась обеспеченность социальной и транспортной (новая станция метро, МЦК) инфраструктурой. Реорганизация оказалась весьма эффективной как на локальном, так и на общегородском уровне. Благодаря вводу нового качественного жилого фонда, улучшению транспортной доступности и общей эстетической привлекательности территории выросла средняя цена квадратного метра недвижимости в районе; наличие рабочих мест сделало его привлекательным для внешних посетителей, что будет в дальнейшем способствовать развитию объектов ритейла и прочих объектов сферы услуг. На общегородском уровне появился новый аттрактор деловой активности вне городского центра, что благоприятно скажется на транспортных потоках.

Вместе с тем нельзя не отметить полную утрату исторического духа места, хотя конкурсные проекты предполагали сохранение и планировочных осей, и частично производственной функции, и отдельных реконструированных цехов. На деле оказалось снесено все, кроме фасадных стен нескольких корпусов вдоль главной аллеи.

Таблица 4. Редевелопмент производственных территорий Москвы

Редевелопмент производственных зон Москвы

ПЗ «ЗИЛ»

Комплексное развитие:

- жилье;
- общественные здания;
- социальная инфраструктура;
- транспортная инфраструктура.

ТИП 1. Редевелопмент производственной зоны с частичным высвобождением ее территории под жилищное и культурно-бытовое строительство, озеленение.

- Транспортная доступность, близость к центру, качество среды
- Высокая стоимость м² жилья:
- Даниловский район:
164,4 тыс. руб/м²
- ЗИЛ: 200–220 тыс. руб./м²
- Увеличение средней цены на недвижимость в районе, в т. ч. путем улучшения обеспеченности инфраструктурой
- Стоимость редевелопмента по проектам планировки:
- «ЗИЛ юг» — 220 292,7 млн руб.
- «ЗИЛ запад» — 60 596,7 млн руб.
- «ЗИЛ север» — 188 869,4 млн руб.



ПЗ «Красный строитель»

Частичная реорганизация:

- жилье (ЖК «Варшавское шоссе, 141»);
- социальная инфраструктура;
- частичное сохранение производства;

ТИП 4. Редевелопмент производственной зоны с интенсификацией промышленно-производственного использования территории и высвобождением участков под другие виды строительства

ПЗ «Серп и Молот»

Комплексное развитие:

- жилье;
- общественные здания;
- социальная инфраструктура;
- научно-производственный центр;
- объекты культуры.

ТИП 1. Редевелопмент производственной зоны с частичным высвобождением ее территории под жилищное и культурно-бытовое строительство, озеленение

ПЗ «Осташковское шоссе»

Частичная реорганизация:

- жилье
- социальная инфраструктура,
- технопарк

ТИП 4. Редевелопмент производственной зоны с интенсификацией промышленно-производственного использования территории и высвобождения участков под другие виды строительства

- Улучшение качества среды, новый, более качественный жилой фонд

Чертаново Южное:134,1 тыс. руб./м²**«Варшавское, 141»:**140–180 тыс. руб./м²

Увеличение средней цены на недвижимость в районе, в т. ч. путем улучшения качества жилого фонда, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры

- Транспортная доступность (ТТК, шоссе Энтузиастов) близость к центру (5 км до Кремля), качество среды

Высокая стоимость м² жилья**Лефортово:** 150,6 тыс. руб./м²**«Серп и Молот»:**174,4 тыс. руб./м²

Увеличение средней цены на недвижимость в районе, в т. ч. путем улучшения обеспеченности инфраструктурой (деловой, социальной, досуговой)

Стоимость редевелопмента: 140 млрд руб.

- Улучшение качества среды, новый, более качественный жилой фонд

Лосиноостровский: 126,3 тыс. руб./м²**ЖК «Нормандия»:**
150–170 тыс. руб./м²

Увеличение средней цены на недвижимость в районе, в т.ч. путем улучшения качества жил. фонда, обеспеченности социальными объектами, создания нового центра деловой активности в технопарке

Общая площадь участка: 4,4 га
Площадь застройки: 144 тыс.м²



Также к Типу 1 относится производственная зона завода «Серп и Молот». Территория промышленного предприятия изначально обладала выгодным местоположением и хорошей транспортной доступностью, однако функции промышленного производства в последние годы уже не выполняла.

При реорганизации территории завода планируется создание нового комплексного городского центра активности с жилыми, научно-производственными, деловыми и культурными функциями. Локальный эффект, как в случае с ПЗ «ЗИЛ», будет выражаться в повышении средней цены квадратного метра жилья в районе. Эффект на уровне города может быть выражен в перераспределении пассажиропотока, развитии качественного третичного сектора и увеличении налоговых поступлений от малого бизнеса в новом районе.

В качестве примера ПЗ Типа 4 можно привести территории завода «Красный Строитель», а также ПЗ «Осташковское шоссе», где масштаб редевелопмента меньше и предполагает изменение функционального использования на жилое только для части ПЗ. Несмотря на то, что промышленное производство в некотором объеме сохраняется, локальные эффекты от редевелопмента выражаются в повышении средней цены квадратного метра жилья в районе благодаря вводу нового дорогостоящего жилого фонда комфорт-класса, а также повышению уровня обеспеченности социальной инфраструктурой.

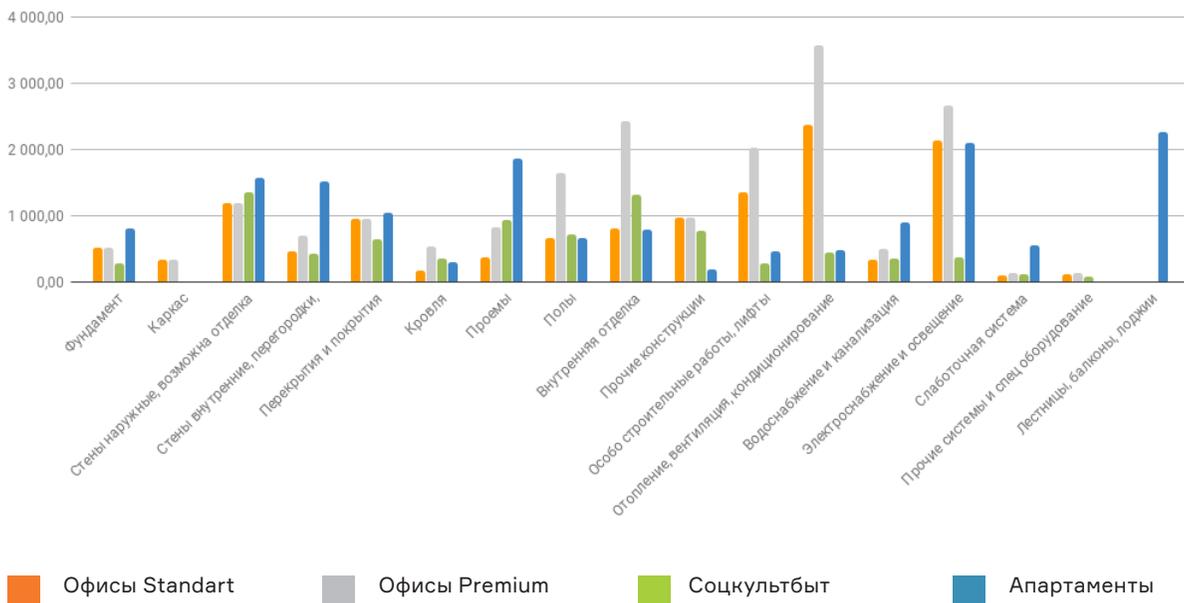
2.2. Сравнительная экономическая оценка вариантов редевелопмента производственных территорий

В рамках исследования был проведен анализ удельных показателей стоимости различных статей расходов, возникающих при реконструкции промышленных объектов (схема 10). Он позволил, с одной стороны, рассмотреть инвестиционный потенциал смены их функционального назначения, а с другой — показать потенциал сохранения промышленных объектов для девелоперов.

Как показывает анализ, капитальные вложения в реконструкцию промышленных объектов при смене их функционального назначения ниже инвестиций в строительство новых объектов на 15–29%. Эти показатели варьируются в зависимости от выбранной функции (социально-культурно-бытовые объекты, офисы, апартаменты). Экономия бюджета связана с двумя обстоятельствами:

- в случае реконструкции не требуется замена строительных конструкций; затраты связаны в основном с созданием современной инженерной инфраструктуры;
- в случае сноса объектов промышленного назначения для осуществления нового строительства инвестору приходится нести дополнительные затраты, связанные с демонтажем здания (2,7 тыс. руб./ м²), а также компенсацией вывоза строительных отходов на специализированные полигоны.

Схема 10. Анализ капитальных затрат при реконструкции промышленных объектов



Как показывает анализ, в случае проведения полноценной научной реставрации объектов культурного наследия капитальные вложения превышают затраты на новое строительство аналогичного по габаритам объекта. Это обусловлено высокими требованиями к качеству реставрационных работ, необходимостью наличия соответствующих лицензий и компетенций. Капитальные затраты на реставрацию, с учетом восстановления исторических интерьеров, имеют удельные показатели стоимости, сопоставимые с затратами на строительство объектов класса Premium различного функционального назначения — 110,4 тыс. руб./ м².

Вместе с тем, к объектам культурного наследия применим такой подход, как приспособление, подразумевающий консервацию и минимальные ремонтно-реставрационные работы. В этом случае первоначальные вложения могут сократиться в разы и быть существенно распределены во времени.

Анализ капитальных затрат по видам редевелопмента промышленных объектов:

- капитальные затраты на реновацию промышленных объектов под объекты социально-культурно-бытового обслуживания имеют наименьший удельный показатель стоимости — 8,4 тыс. руб./ м²;
- реновация промышленных объектов под офисы имеет наибольший удельный показатель стоимости, при этом объем капитальных вложений для класса Premium (A.B) в 1,5 раза выше класса Standart (C.D) — 19,2 тыс. руб./ м² (A.B) и 12,9 тыс. руб./ м² (C.D) соответственно;
- удельный показатель стоимости реновации промышленных объектов под апартаменты находится примерно в одном диапазоне с офисами класса Standart (C.D) — 15,6 тыс. руб./ м².
- Данные цифры получены на основании анализа и сопоставления сборника «Региональный справочник стоимости строительства "Ремонт, реставрация, техническое обслуживание оборудования"» со сборником «КО-Инвест "Промышленные здания"» путем формирования из элементов объектов-аналогов итоговой расценки. Кроме того, при анализе первоначальных затрат использовался сборник «Региональный справочник стоимости строительства "Строительство"», «КО-Инвест "Жилые дома"» и «КО-Инвест "Общественные здания"», а также объекты-аналоги, полученные путем анализа сводных сметных расчетов портала государственных закупок.

Анализ структуры капитальных затрат при реконструкции промышленных объектов:

- различия в объемах капитальных затрат по видам реновации промышленных объектов объясняются характеристиками конструктивных элементов;
- основные стоимостные различия наблюдаются в элементах инженерных коммуникаций, а именно в отоплении, вентиляции, кондиционировании, электроснабжении и освещении (оснащение элементами электроснабжения и освещения офиса класса Premium (A.B) обойдется в 5,7 раз дороже, чем объектов соцкультбыта);
- стоимостной вклад конструктивных элементов различен для каждого вида реновации промышленных объектов (для апартаментов и объектов соцкультбыта основные затраты происходят на этапе строительства и отделки, для офисов наибольший вклад вносит оснащение инженерными коммуникациями). См. таблицу 5.

Таблица 5. Структура капитальных затрат при реконструкции промышленных объектов

№ п/п	Наименование работ	Реставрация (м ²)
1	Производственные работы, в т. ч. стоимость материалов	88,34
2	Прочие затраты	28,05
3	Оборудование	0,72
4	Временные здания и сооружения — 1,5 %	20,03
ИТОГО (без НДС)		110,41



Резюме

Проанализированные примеры редевелопмента производственных территорий демонстрируют улучшение качества среды за счет нового жилого фонда, улучшения транспортной доступности и общей эстетической привлекательности территории.

Редевелопмент производственных территорий приводит к изменениям как на локальном, так и на городском уровне. Ранее неэффективно используемые территории, изменяя свои функции, встраиваются в городскую экономику, становятся новыми центрами общегородского или местного масштаба, влияя на такие социально-экономические показатели, как стоимость недвижимости, обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, насыщенность досуговыми объектами.

Редевелопмент производственных территорий увеличивает стоимость фондов недвижимости различного функционального назначения, непосредственно прилегающих к территориям, на 10–15%.

Кроме того, капитальные вложения в реконструкцию промышленных объектов при смене их функционального назначения ниже инвестиций в строительство новых объектов на 15–29%. Экономия средств, в первую очередь, связана с отсутствием затрат на замену строительных конструкций, а также с демонтажем здания (2,7 тыс. руб./ м²) и компенсацией вывоза строительных отходов на специализированные полигоны.

В тоже время стоимость реализации и аренды объектов различного функционального назначения после редевелопмента производственных территорий превышает существующие показатели на 15–20% по сравнению с существующим фондом в прилегающих районах.

Таким образом, редевелопмент производственных территорий капитализирует прилегающие объекты различного функционального назначения и формирует новый фонд недвижимости, соответствующий современным требованиям рынка по классу, комфортности, востребованности и экологичности.



3. РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ИНСТРУМЕНТ АДАПТАЦИИ ГОРОДСКИХ РАЙОНОВ К ЗАПРОСАМ БУДУЩЕГО

Редевелопмент производственных территорий создает уникальную возможность переосмысления подходов к реновации устоявшейся городской структуры с учетом меняющихся трендов развития городов.

Для определения потребностей городских районов в тех или иных функциональных опциях, удовлетворение которых возможно путем использования высвобождающихся земельно-имущественных ресурсов производственных зон, было оценено качество средового окружения на текущий момент, а также определены возможные векторы развития в долгосрочной и ближайшей перспективах, исходя из сегментированных трендов и градостроительных предпосылок реорганизации производственных территорий.

3.1. Методология раздела

Актуальность поиска новых подходов к редевелопменту территорий

Многие районы Москвы по качеству городской среды значительно уступают признанным мировым и российским эталонам. Будущее таких районов не завидно. Районы не приобретают позитивного имиджа, оставаясь периферийными не только по месту расположения, но и по ментальному восприятию. Стоимость существующих и строящихся объектов жилой недвижимости снижается, районы превращаются в депрессивные. Для положительного изменения ситуации подобным районам необходимы территориальные и культурные ресурсы, способные компенсировать существующие дефициты в объектах социально-культурно-бытового обслуживания этих городских территорий, инициировать появление новых точек роста, обеспечить устойчивость их функционирования. Таким ресурсом, в числе прочих, являются утратившие свое промышленное значение производственные зоны.

СТРУКТУРА РАЗДЕЛА

Методология раздела

Актуальность поиска новых подходов к редевелопменту территорий

Исследование зарубежного опыта. Тренды

Исследование рынка недвижимости в районах Москвы

Определение дефицитов и запросов в районах Москвы

Формирование модели будущего развития городских территорий

Исследование зарубежного опыта

Для формирования полноценного представления о процессах современного городского развития, а также будущего жилых районов необходимо спроецировать полученную модель на территории быстро развивающихся европейских городов, обладающих похожими проблемами и имеющих в качестве ресурса для развития производственные территории.

Исследование рынка недвижимости

Стоимость недвижимости — один из важных индикаторов качества городской среды в том или ином районе. Предположительно, чем выше стоимость жилья, тем выше качество среды, и наоборот.

Определение дефицитов и запросов в районах Москвы

Сопоставление качества городской среды в различных районах дает представление о существующих в них дефицитах, таких как: количество трудоспособного населения, плотность улично-дорожной сети, наличие скоростного внеуличного транспорта, проницаемость — количество въездов/выездов из района, загрязнение воздуха и земли, наличие и качество медицинских и образовательных учреждений, а также иные.

Формирование модели будущего развития городских территорий

Для концептуального определения вектора эволюции городских территорий необходимо сформировать непротиворечивую модель будущего, основанную на выводах современных урбанистов, историков и философов. Такая модель устойчивого управления и развития подразумевает наличие нерушимого пространственно-культурного каркаса, а также большого количества территорий с возможностью гибкого, динамичного развития при низкой точности прогнозирования будущего.

Методология редевелопмента производственных территорий с учетом современных тенденций развития городов

Сохранение и развитие каркаса

- Для формирования тренда устойчивого развития территорий редевелопмента необходимо выявление, сохранение и развитие пространственно-культурного каркаса. Элементами, формирующими такой каркас, являются: объекты культурного наследия, улично-дорожная сеть, ценные сооружения и ансамбли, уникальный морфотип застройки, магистральный внеуличный общественный транспорт, антропогенный и природный ландшафты, социальные и культурные объекты, общественные пространства, потенциальные точки роста и др.

Формирование территорий динамичного развития

- Функциональная гибкость таких территорий позволяет городу быстро и безболезненно реагировать на изменение любых значимых условий, адаптируясь и постоянно совершенствуясь. Так, при наличии правильно работающего каркаса отдельные районные кластеры могут не только кардинально менять функцию, но и повышать свое качество без ущерба для окружающих городских территорий.
- Методология позволяет определить условно непротиворечивую модель будущего реорганизуемых территорий, основываясь на анализе трендов эволюции городских пространств и промышленных территорий, а также положений современных футурологических концепций.

⁸ URL: https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_goroda_moskvy_do_2025_goda/

3.2. Актуальность поиска новых подходов к редевелопменту территорий

Генплан говорит о том, что город желает стать комфортным.

«...Актуализация Генерального плана Москвы направлена на жесткое закрепление социальных гарантий во всех областях жизнедеятельности населения, с одной стороны, и определение экономически необходимых для их реализации объемов коммерческого строительства — с другой.

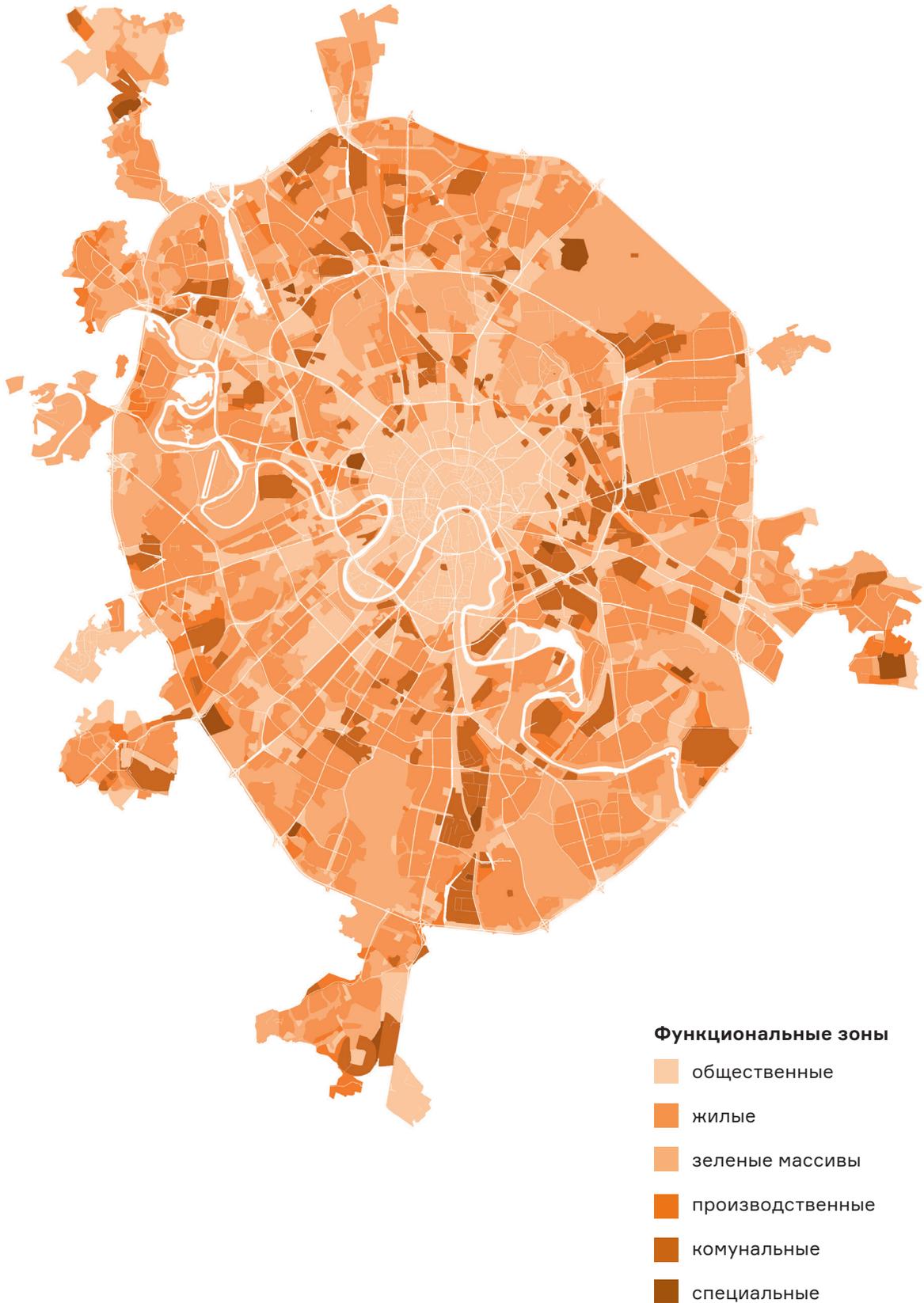
Отличительными чертами Генерального плана города Москвы на период до 2025 года стали высший правовой статус этого документа и беспрецедентный масштаб участия населения в подготовке его проекта. В ходе его обсуждения было получено и рассмотрено около 70 тысяч замечаний и предложений.

Проектные решения этого Генерального плана последовательно развивают принципы эволюционного полицентричного развития планировочной структуры Москвы, качественного преобразования сложившейся застройки, а также вносят актуальные изменения в принятые ранее решения.

В качестве важнейшего условия обеспечения социальных гарантий в частях транспортного обслуживания москвичей и сдерживания роста автомобилизации предусматривается развитие внутригородских систем скоростного внеуличного транспорта. Наряду с общим увеличением плотности уличной сети в ходе реконструкции сложившейся застройки запланированы новые кольцевые и хордовые направления в структуре магистралей города.

Изменились приоритеты городской политики и на производственных территориях, которые по-прежнему остаются основным внутренним территориальным ресурсом города. Однако для того чтобы использовать их потенциал, городу необходимо сконцентрировать усилия на подготовке сохраняемых промышленных зон к организации инновационной деятельности, а также на размещении объектов, компенсирующих ликвидацию производственных мощностей на реорганизуемых территориях...»⁸(схема 11).

Схема 11. Функциональное зонирование Генерального плана города Москвы



3.3. Исследование зарубежного опыта. Тренды

Лондон, Великобритания

Большое внимание уделяется вопросам улучшения территории рядом с крупными достопримечательностями. Улицу Exhibition road, на которой расположены три главных музея страны, перепланировали так, чтобы сделать ее более удобной для пешеходов и более привлекательной для посетителей

Промышленность



Реорганизация производственных зон. Сохранение индустриальной архитектуры. Районы Паддингтон, Доклендс

Креативные индустрии



Креативные индустрии Лондона опережают финансовый сектор. Реклама, архитектура, IT и издательское дело составляют 16,3 % от общего числа рабочих мест в Лондоне

Осло, Норвегия

Последние несколько лет государство активно спонсирует развитие культурных кластеров. Идет активное строительство новых музеев как важных культурных центров и драйверов развития региона Осло, таких как центр искусств Хени-Унстад

Промышленность



Все промышленные предприятия находятся за территорией города. Новый район «Штрикод» расположен на месте бывшей припортовой зоны

Креативные индустрии



Арт-кластеры Трафо и Тентхаус — примеры джентрификации промышленных районов

Стокгольм, Швеция

Стокгольм — один из мировых лидеров по количеству музеев: 70 музеев города привлекают в общей сложности 9 млн посетителей в год. Тщательно охраняются исторические здания и планировка улиц XIV—XVIII веков. Они высоко ценятся как символ национальной идентичности

Промышленность



Строительство эко-кварталов на месте заброшенных производственных зон на примере Хаммабю Шестада

Креативные индустрии



Арт-кластер Subtopia Стокгольма на месте заброшенной производственной зоны — территория культуры и креативных индустрий, на которой разместилось 40 творческих организаций. Подобные образования активно влияют на развитие городской среды и проекты в области творческого взаимодействия бизнеса и гражданского общества

Связи



Приоритет отдан пешеходному движению и велосипедному транспорту. Доступная для всех среда

Образование



Образовательные кластеры (Кембридж, Королевский колледж) — поставщики высококвалифицированной рабочей силы и интеллектуального продукта, которые являются, в свою очередь, главными факторами совпадения высокотехнологичной и инновационной продукции

Качество жилой среды



Внедрение принципов ресурсосбережения. Особое внимание экологизации градостроительных, архитектурных и дизайнерских решений. Районы Айзелворф, Брикстон и Энерли

Связи



Замена дизеля на электро-транспорт. Высоко развита трамвайная сеть

Образование



Научно-образовательный парк Papirbredden — воплощение успешной трансформации бывшей производственной территории в многофункциональное общественное пространство

Качество жилой среды



Сохранение уголков естественной природы в жилых районах. Организация набережных, парковок для катеров. Реконструкция гавани Осло «Город у фьорда». Максимальное использование пространства для создания общественных зон, доступ к крышам-террасам

Связи



Дорожная иерархия:

- 1 место — пешеходы;
- 2 место — велосипедисты;
- 3 место — общественный транспорт;
- 4 место — личные автомобили,

Образование



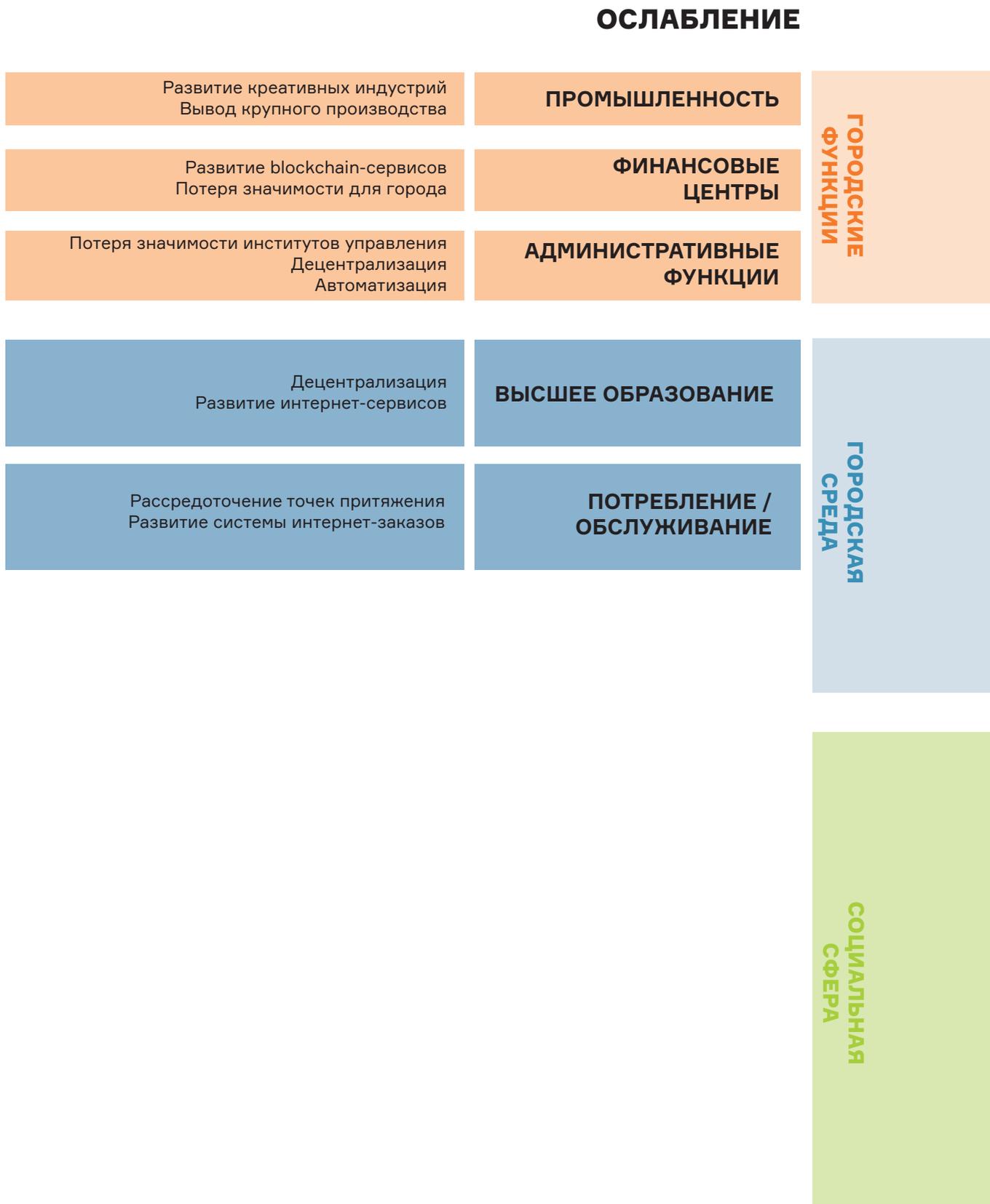
Стратегическое планирование по развитию образовательных кластеров во всех регионах Стокгольма

Качество жилой среды



Приоритет в создании современной среды у воды. Максимум возможностей для пребывания людей самого разного возраста на берегу с минимальным вторжением автомобилей — важная особенность среды у любой акватории Стокгольма

Схема 12. Тренды, влияющие на формирование городской среды



УСИЛЕНИЕ

ГОРОДСКИЕ ФУНКЦИИ

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

СВЯЗИ

Развитие общественного транспорта
Автоматизация управления личным транспортом

Увеличение проницаемости территорий
Уплотнение сетки улично-дорожной сети

КАЧЕСТВО ЖИЛОЙ СРЕДЫ

Рост качества жилой среды
Снижение высотности

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Усиление роли

Переход рекреационного пространства в новое качество

СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА

КРЕАТИВНЫЕ ИНДУСТРИИ

МЕДИЦИНА

Рост качества

КУЛЬТУРНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

Усиление функции
Увеличение многообразия



3.4. Исследование рынка недвижимости районов Москвы

Стоимость недвижимости — индикатор качества среды в том или ином районе.

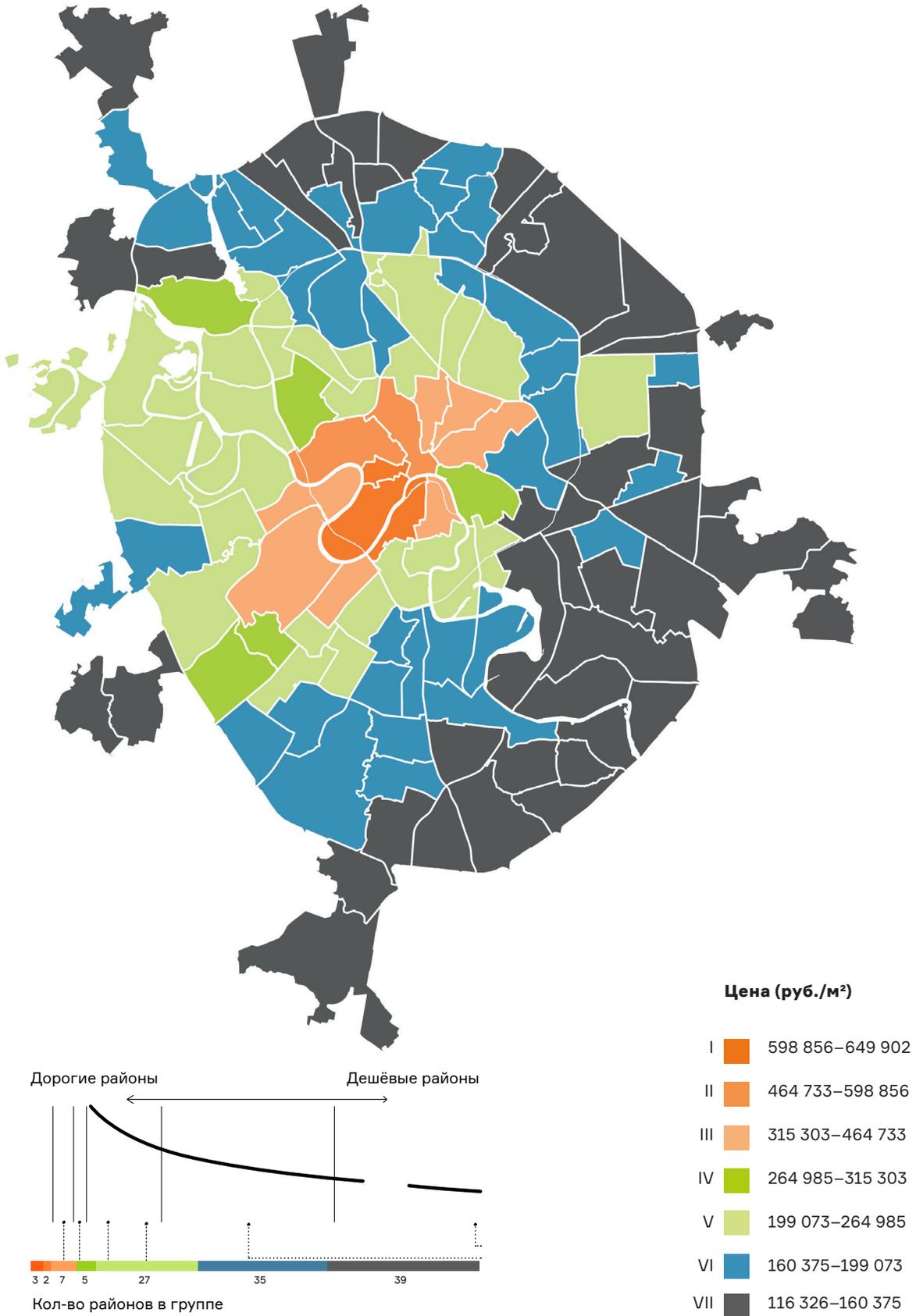
Для определения потребностей городских районов, удовлетворение которых возможно за счет ресурса производственных территорий, необходимо определить их качество в данный момент, а также возможный вектор развития в долгосрочной и ближайшей перспективах.

На качество городской среды влияет множество факторов в различных сочетаниях и с различной прочностью связей. Но каким бы сложным ни был рисунок этих связей, качество среды можно определить через стоимость недвижимости в том или ином районе. Условно: чем выше цена квадратного метра жилья, тем благополучнее район, и наоборот.

Для получения статистически полноценной картины качества городской среды районы объединяются по уровню цен на недвижимость в семь групп таким образом, что первая группа, предположительно, обладает самым высоким качеством среды, а седьмая — самым низким (схема 13).

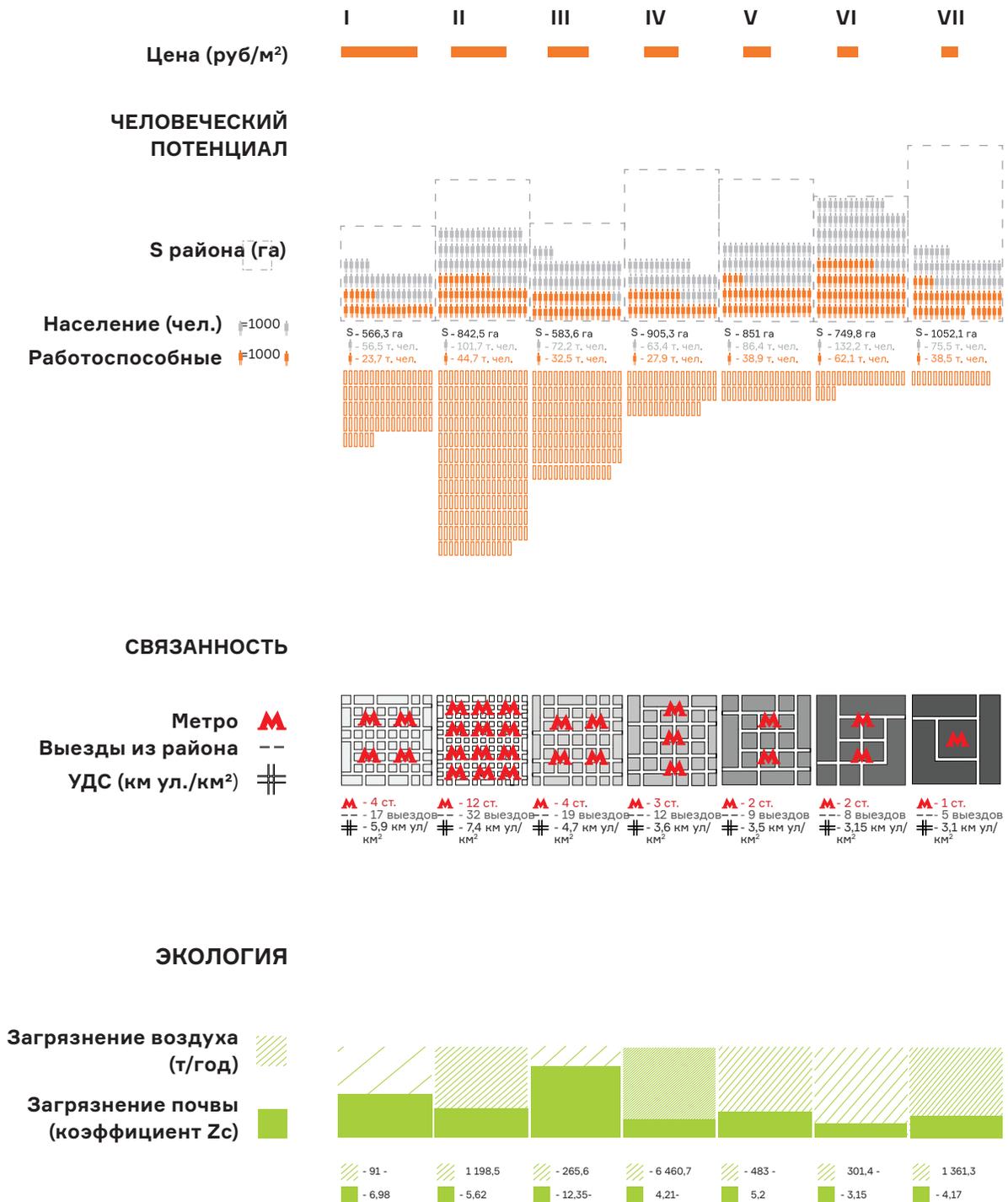
Для определения потребностей городских районов в тех или иных функциональных опциях, удовлетворение которых возможно за счет использования высвобождающихся земельно-имущественных ресурсов промышленных территорий, было оценено качество средового окружения на текущий момент, а также определены возможные векторы развития в долгосрочной и ближайшей перспективах, исходя из сегментированных трендов и градостроительных предпосылок реорганизации производственных территорий.

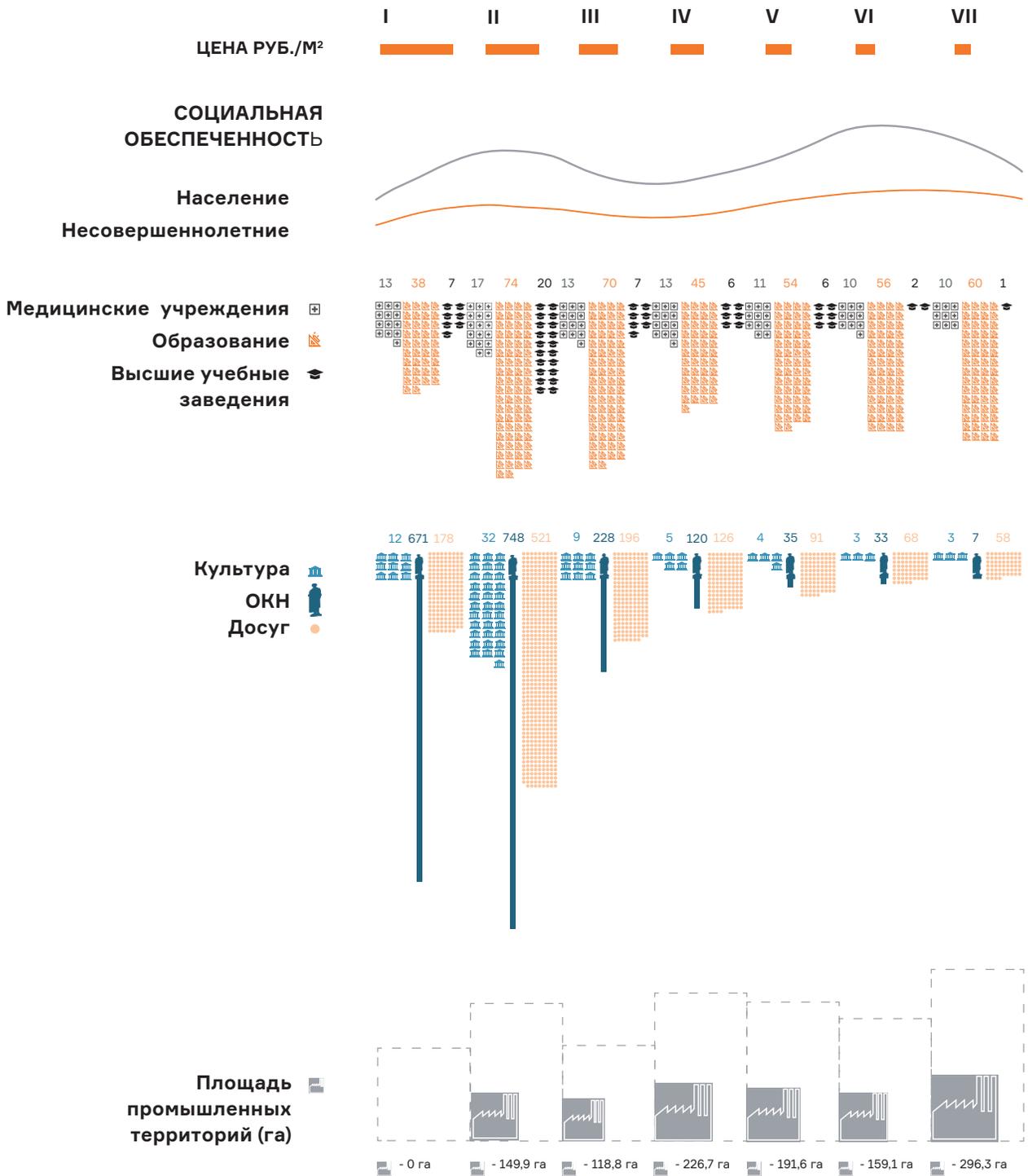
Схема 13. Распределение районов по ценовым категориям



3.5. Определение дефицитов и запросов в районах Москвы

Схема 14. Определение дефицитов и запросов





В основу выявления основных городских дефицитов были положены следующие принципы:

- выявление ярких качеств городской среды для каждой группы районов, формирование их перечня;
- определение факторов, повышающих стоимость недвижимости, которая принята за маркер качества;
- исследование основных дефицитов внутри каждой группы районов, сравнение групп друг с другом по уровню тех или иных дефицитов.
- Определение степени потенциального участия территорий ПЗ в удовлетворении выявленных дефицитов.

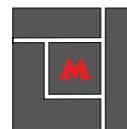
Для исследования факторов, влияющих на качество городской среды (начальным условным маркером которого служит стоимость недвижимости), были проанализированы наличие и развитость таких свойств как: близость к воде, загрязнение воздуха и почв, плотность улично-дорожной сети, развитость сети скоростного внеуличного общественного транспорта, многофункциональность, наличие объектов культурного наследия и иных культурных аттракторов, формирующих идентичность районов, присутствие больших зеленых массивов, а также другие.

Полученные данные позволяют сделать вывод о том, что на качество городской среды в Москве положительно влияют в основном четыре фактора:

- связанность УДС и общественного транспорта;
- многофункциональность;
- экология;
- идентичность.

Это означает, что район, в котором сосредоточены разнообразные функции, развита сеть УДС (достаточное количество альтернативных въездов-выездов, плотность внутренних проездов), имеется диверсифицированный общественный транспорт, зафиксирована комфортная экологическая обстановка, расположено множество объектов культурного наследия и иных маркеров места, является значительно более благополучным, нежели район, в котором по перечисленным показателям обнаруживаются существенные дефициты. При этом близость к воде на качество среды практически не влияет, а наличие больших зеленых массивов часто влияет негативно, т.к. противоречит принципу проницаемости — связанности.

Также следует отметить, что первая группа районов, расположенных в самом центре столицы, своим благополучием в основном обязана исторической идентичности, традиции, нежели иным показателям. Районы четвертой группы рассредоточены по территории города случайно и также носят феноменальный характер. Для получения статистически верной картины две эти группы в дальнейшем анализе не участвуют.



Связанность



Многофункциональность



Экология



Идентичность

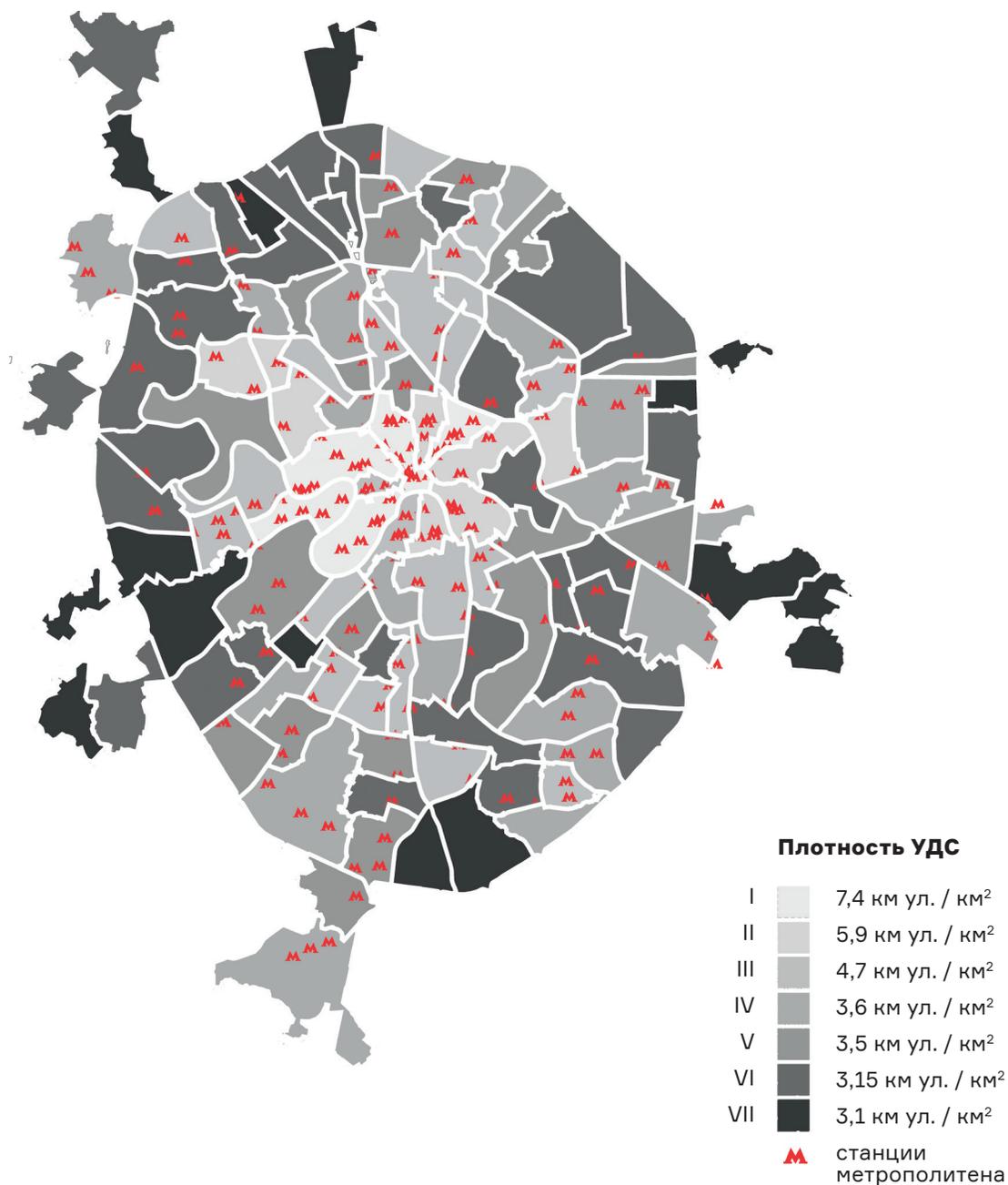


Полученная картина позволяет сделать вывод о глубине дефицитов районов по четырем основным показателям и на их основании определить стратегию реорганизации производственных территорий, способных и обязанных эти дефициты существенно снизить.

Выявление каркаса

На показатели связанности влияют такие факторы, как: близость к центру, наличие крупных лесных массивов, промышленных зон, крупных автомагистралей и железных дорог. Схема создана на анализе данных OSM (схема 15).

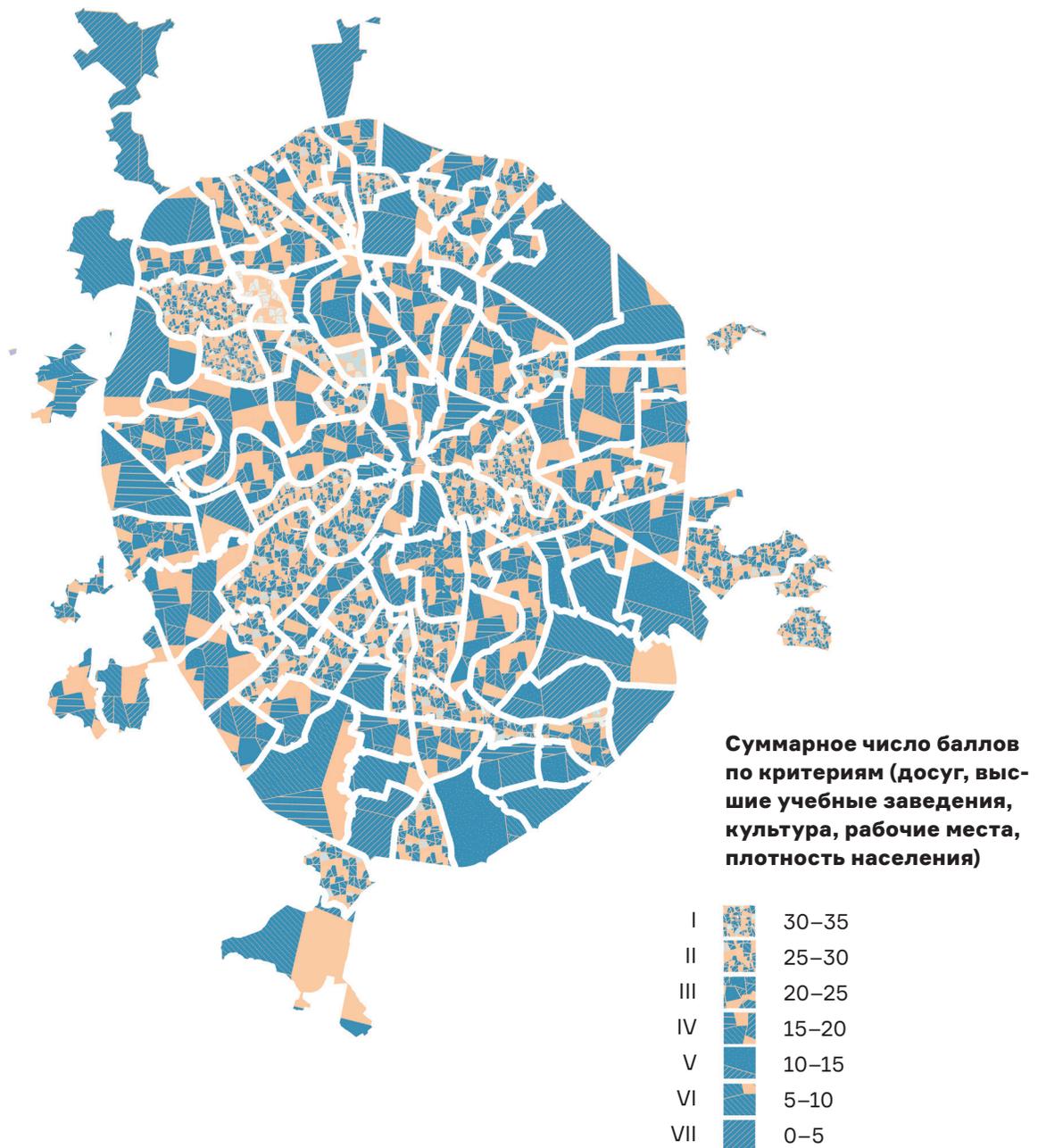
Схема 15. Связанность



Многофункциональность

Чем равномернее соотношение функций, тем благополучнее район. В расчет взяты такие показатели, как: соотношение плотности населения и количества рабочих мест, точки досуга и культуры, вузы. Школы и детские сады не учитывались, так как их количество нормировано законодательно, а потому распределение равномерно независимо от района⁹ (схема 16).

Схема 16. Многофункциональность

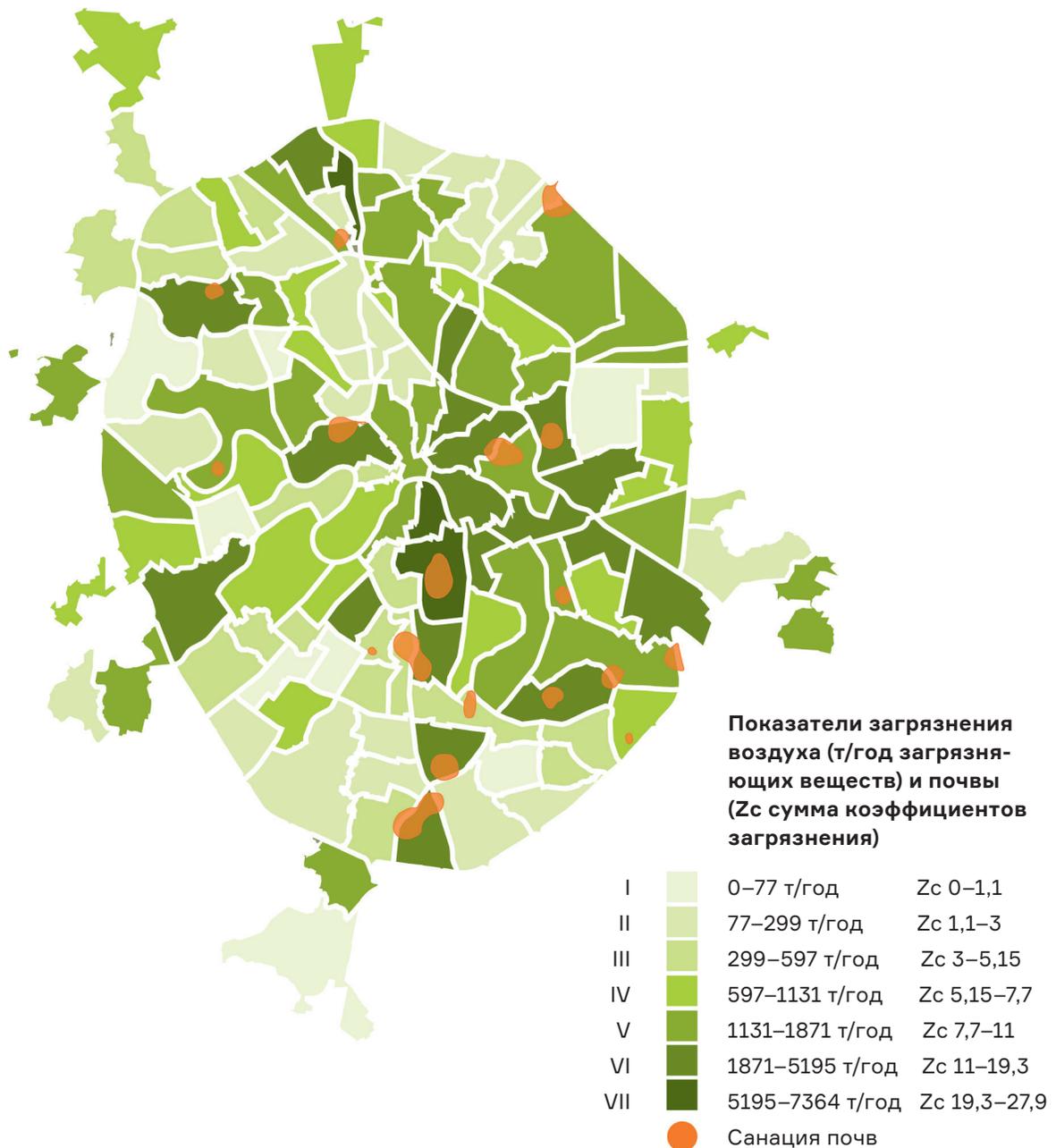


⁹ Карта создана на анализе данных OSM

Экология. Совмещенная карта показателей загрязнения почв и воздуха

Исследование показало, что промышленные зоны не сильно влияют на экологическую ситуацию в районах, за исключением тех, в которых была развита тяжелая промышленность. На этих территориях почвы требуют санации, что будет влиять на процесс редевелопмента. Данные о загрязнении почв — с портала открытых данных правительства Москвы Мосгорстат; данные о загрязнении воздуха — Госкомстат (схема 17).

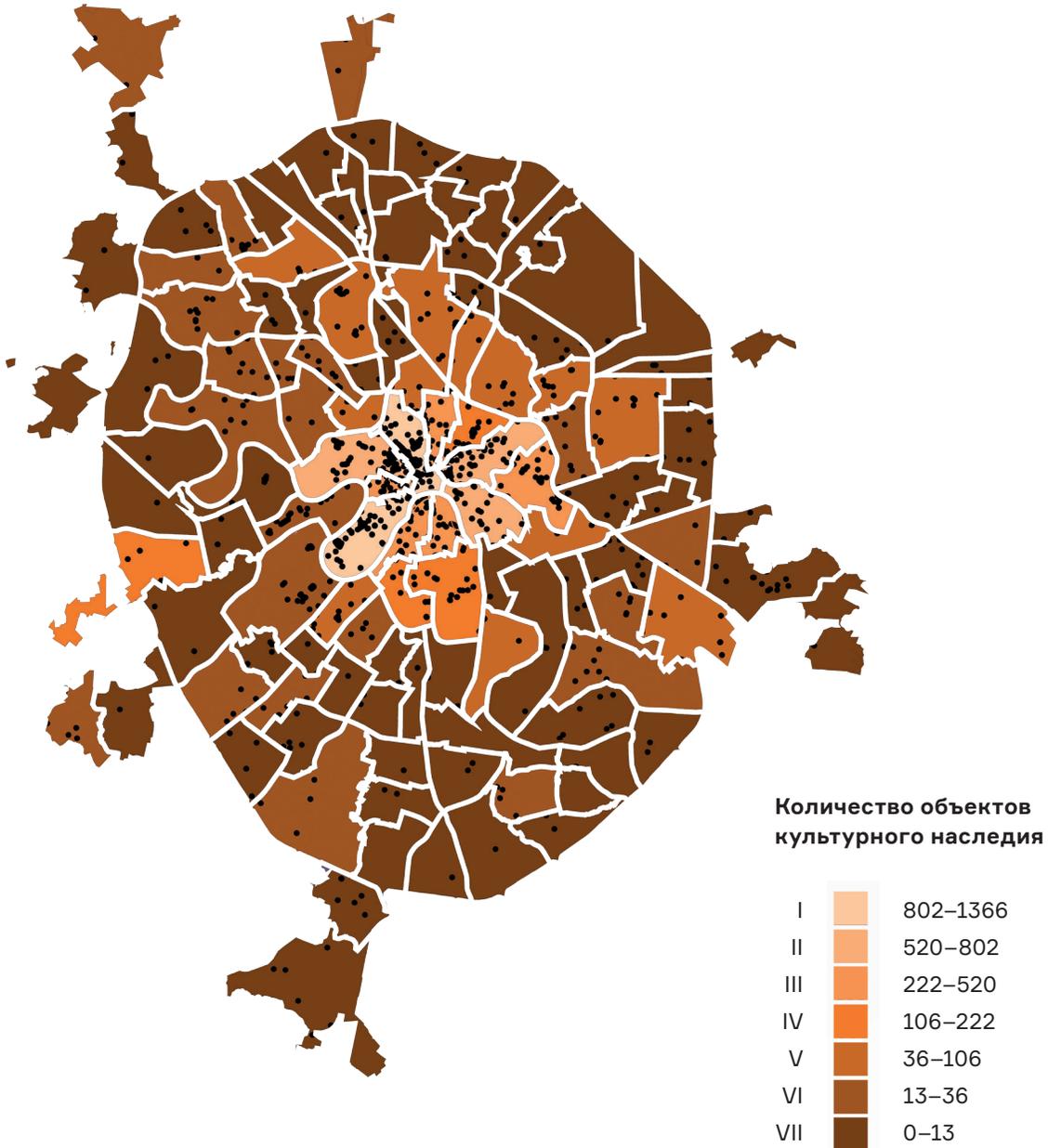
Схема 17. Экология



Идентичность

Идентичность была рассчитана, исходя из количества объектов культурного наследия. Самая высокая идентичность — в центральных районах¹⁰ (схема 18).

Схема 18. Идентичность



Нужды каждого района

Совмещенная схема потребностей районов позволяет выявить первоочередные дефициты в каждом районе. Эти дефициты возможно частично удовлетворить за счет ресурса

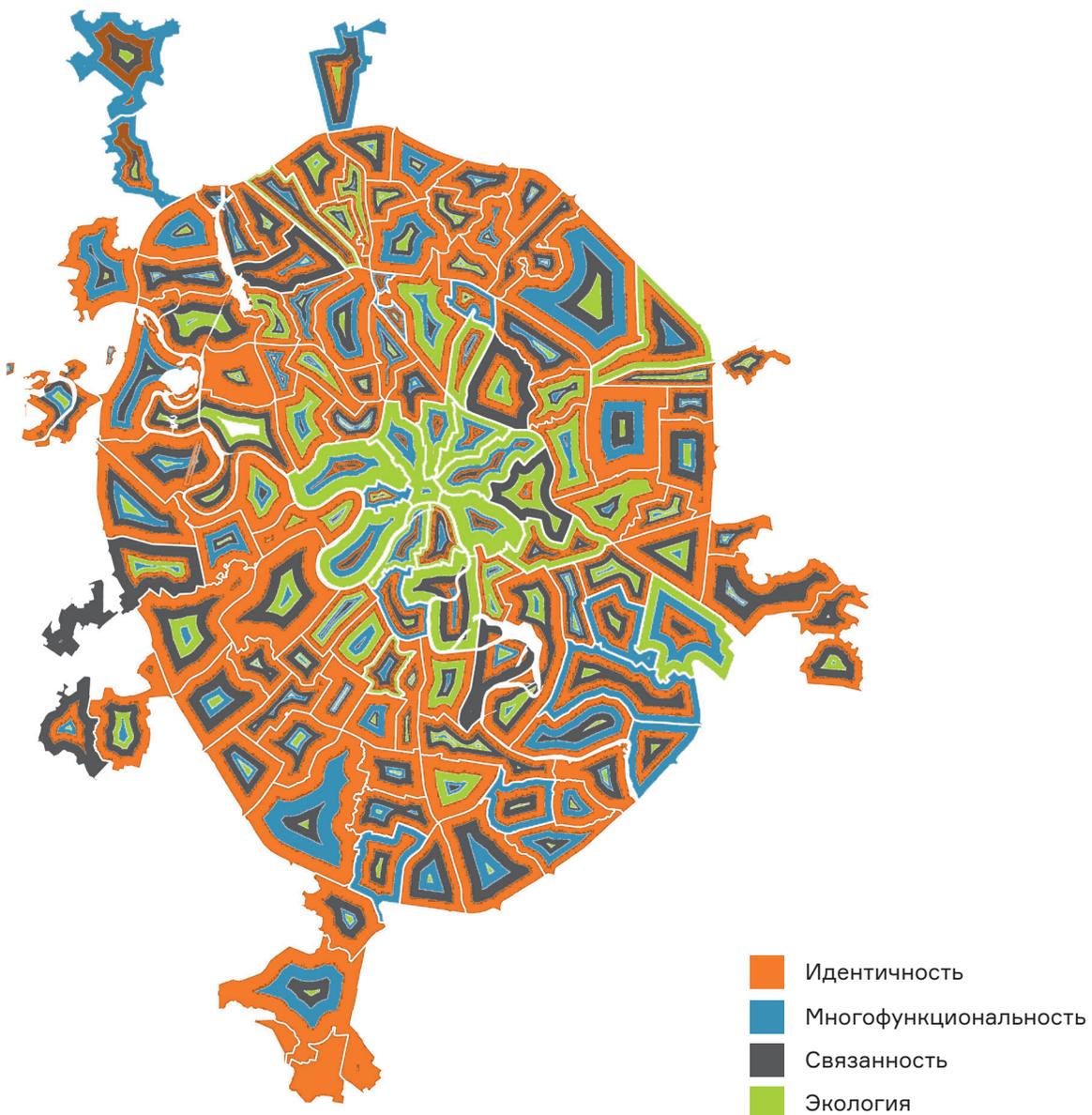
¹⁰ Данные взяты с портала открытых данных Правительства Москвы mos.ru.

промзон. Каталог потенциала той или иной промзоны в зависимости от типа ее редевелопмента (частичный, полный или с неизменной функцией), а также ее функционального наполнения, обусловленного потребностями районов (см. в Приложении 2).

Совмещенные схемы первоочередности

Схема показывает соотношение нужд каждого района (многофункциональность, идентичность, экология, связанность) и первоочередность их удовлетворения посредством редевелопмента промышленных территорий.

Схема 20. Итоговая схема приоритетности нужд районов



ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ. МОСКВА 2018–2025

3.6. Формирование модели будущего развития городских территорий

Согласно потребностям районов в удовлетворении тех или иных дефицитов определяются универсальный каркас производственных территорий, который в приложении к конкретному району будет реализован в той или иной форме в зависимости от уникальных потребностей этого района. Такой каркас включает: объекты культурного наследия, ценную с точки зрения профессионального сообщества застройку и среду, улично-дорожную сеть с необходимостью развития, общественный транспорт, объекты социальной и образовательной инфраструктур, ценный природный и антропогенный ландшафты, уникальность территории, морфотип.



Для каждой производственной территории, расположенной в районах той или иной группы, определяется степень ее возможного участия в удовлетворении выявленных дефицитов данного района или районов в рамках принятой модели будущего развития. На основе полученных в ходе исследования данных может быть разработана модель гибкого развития каждой реорганизуемой промышленной территории Москвы, которая позволит наполнить ее уникальным содержанием с учетом выявленных дефицитов для каждой группы районов (схемы 21–23).



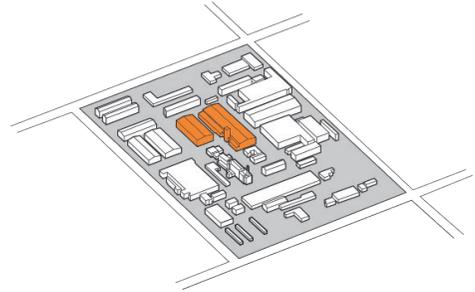
ПРОСТРАНСТВА В НОВОЕ
КАЧЕСТВО

Схема 21. Полная смена функции

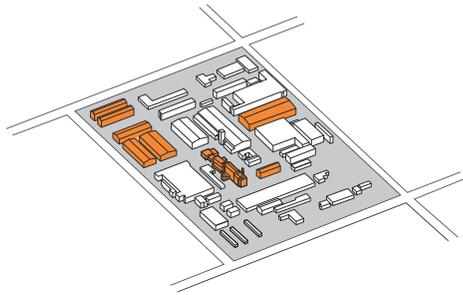
1. Анализ существующего использования объектов и территории



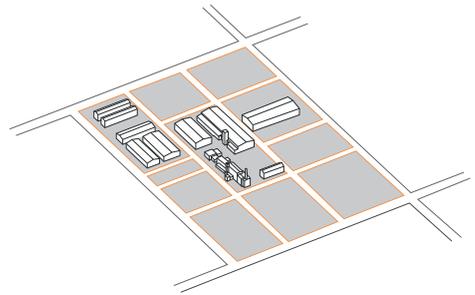
2. Выявление особо ценной застройки



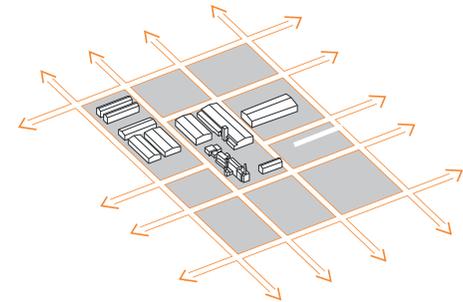
3. Выявление ценной застройки



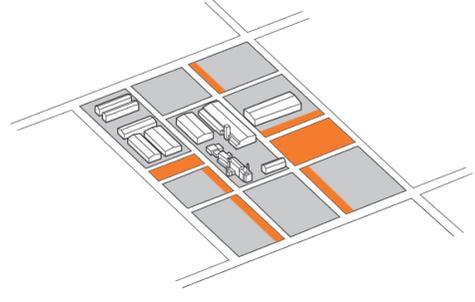
4. Проведение межевания



5. Прокладка улично-дорожной сети



6. Озеленение



7. Предложение по новому функциональному зонированию



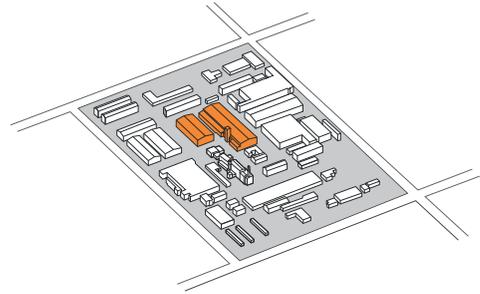
- Сохранение выявленного каркаса и усиление его роли.
- Назначение новой функции сохраняемым зданиям и сооружениям.
- Разработка устойчивой модели управления территорией, удовлетворяющей выявленным дефицитам прилегающих районов.

Схема 22. Частичная смена функции

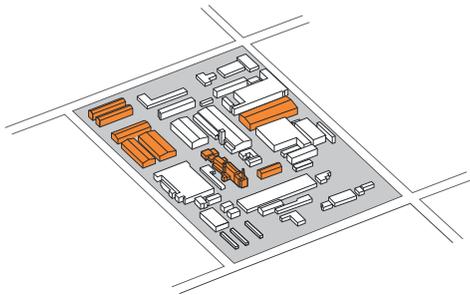
1. Анализ существующего использования объектов и территории



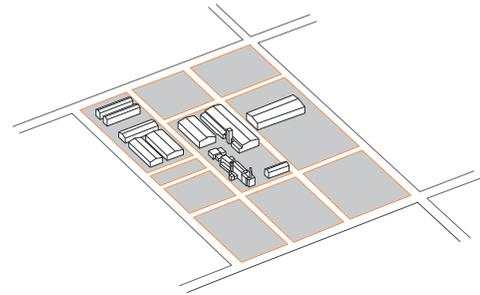
2. Выявление особо ценной застройки



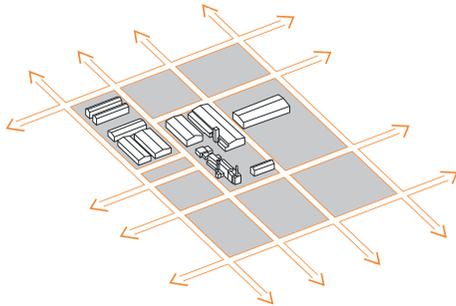
3. Выявление ценной застройки



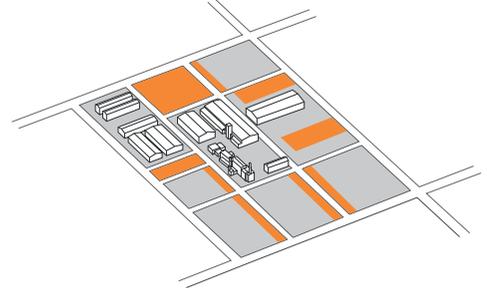
4. Проведение межевания



5. Прокладка улично-дорожной сети



6. Озеленение



7. Предложение по новому функциональному зонированию



- Сохранение выявленного каркаса и усиление его роли, а также промышленных предприятий как части этого каркаса.
- Назначение новой функции сохраняемым зданиям и сооружениям.
- Разработка устойчивой модели управления территорией, удовлетворяющей выявленным дефицитам прилегающих районов.

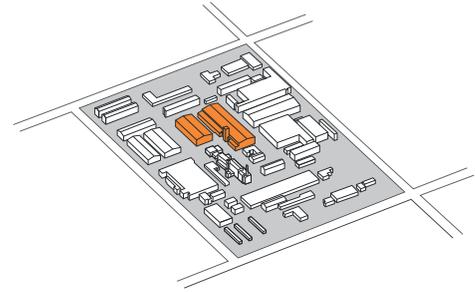


Схема 23. Функция неизменна

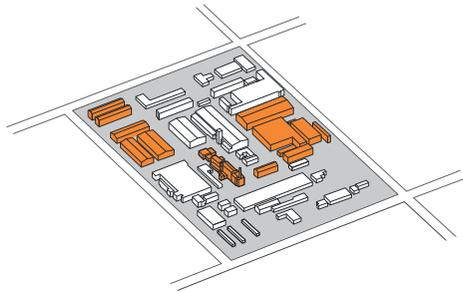
1. Анализ существующего использования объектов и территории



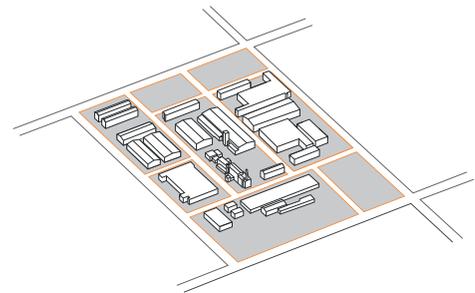
2. Выявление особо ценной застройки



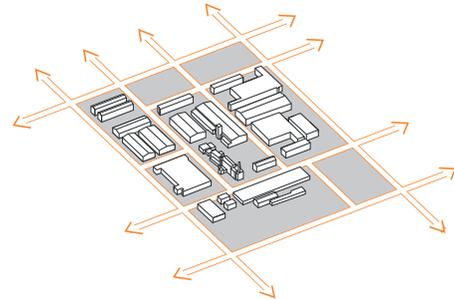
3. Выявление ценной застройки



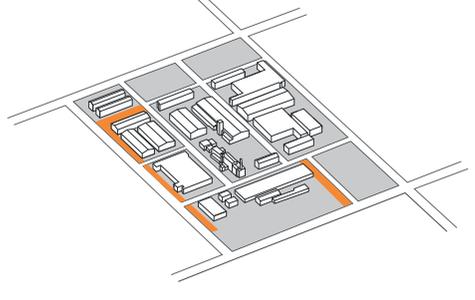
4. Проведение межжевания



5. Прокладка улично-дорожной сети



6. Озеленение



7. Предложение по новому функциональному зонированию



■ Сохранение и модернизация существующих производств, их уплотнение и высвобождение неиспользуемых территорий.

■ Увеличение проницаемости территории.

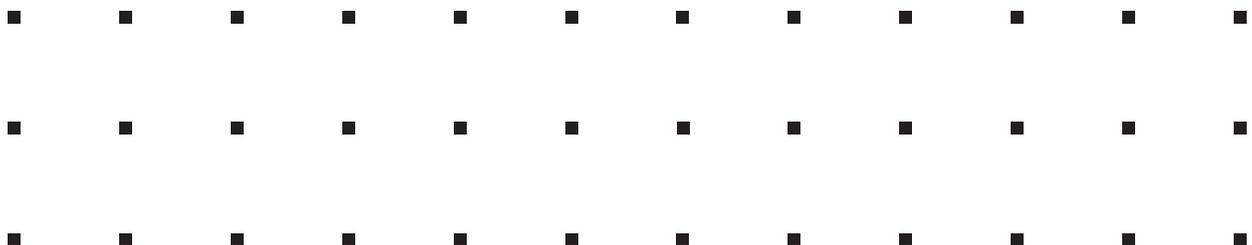
■ Освоение высвобожденных территорий согласно потребностям района.

Резюме

В результате анализа было осуществлено разделение городских функций — остающихся стабильными во времени и динамично меняющихся. Также были сегментированы основные тренды, которые должны учитываться при обосновании направлений редевелопмента:

- постепенная диджитализация централизованных финансовых и административных институтов, деградация традиционных форм управления городом;
- превалирование непроизводственной сферы над производственной;
- вывод ресурсоемких производств за черту городов;
- индивидуализация производства и потребления;
- распространение креативных индустрий;
- возрастающая роль сферы обслуживания;
- эволюционное развитие общественного транспорта;
- рост культурного разнообразия;
- совершенствование социальной сферы.

Представленная методология рассматривает редевелопмент как инструмент развития производственных зон, оптимизирующий использование потенциала утративших свое производственное назначение территорий с учетом существующих и перспективных запросов населения, а также с учетом реальной дифференциации качества городской среды в различных районах города.





Голутвинская слобода

4. ПРОМЫШЛЕННОЕ НАСЛЕДИЕ КАК ДРАЙВЕР РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Одним из внутренних факторов, который может существенно повлиять на направление редевелопмента производственных зон, является историко-культурная ценность территории: наличие объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов и объектов историко-градостроительной среды, зон с особыми условиями использования территории.

В пределах производственных зон — объектов исследования — историко-культурное наследие представлено как единичными объектами (Фабрика-кухня, 1927–1928 гг., арх. А. И. Мешков; клуб «Дорхимзавода» с фабрикой-кухней, 1927–1928 гг., арх. К. С. Мельников; сооружения Московской окружной железной дороги, 1903–1908 гг., и др.), так и комплексами застройки (Пресненский трамвайный парк, 1909–1914 гг.; компрессорный завод «Борец», Алексеевская насосная станция за Крестовской заставой, 1890–1893 гг., 1897–1906 гг., арх. М. К. Геппенер и др.).

Промышленное наследие Москвы до недавнего времени оставалось малоизученным. Столица сильно отставала от Санкт-Петербурга, где с 1980-х гг. над этой темой работала Маргарита Штиглиц и ее коллеги, выпустившие несколько монографий и придавшие охранной статус десяткам зданий. В Москве, как правило, историко-культурные исследования по отдельным территориям производились по заказу собственников или девелоперов, но практически никогда не публиковались. До настоящего времени не создан единый реестр памятников промышленного наследия, не появилось серьезных обобщающих книг.

Лишь в немногих промышленных ансамблях избранные здания получили статус объектов культурного наследия, Ансамблей, охраняемых целиком, практически нет. Постановка индустриального наследия на охрану по заявкам градозащитников, районных активистов и даже потомков владельцев фабрик происходит крайне медленно и неохотно. На сегодняшний день в Реестре объектов культурного наследия города Москвы, по открытым данным Департамента культурного наследия, из 6083 ОКН числится только 100 объектов промышленного наследия в широком смысле этого слова. Среди них 42 объекта — это станции Московского метрополитена и объекты Московской окружной железной дороги, то есть транспортное наследие.

Объекты промышленного наследия, официально включенные в Историко-культурный опорный план города Москвы¹¹, расположены на территориях 24 производственных зон (из 48 рассматриваемых в настоящем исследовании) (схема 24).

СТРУКТУРА РАЗДЕЛА

История промышленных предприятий Москвы

Промышленное наследие производственных зон

Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью

Перспективы объектов промышленного наследия Москвы

Анализ мировых трендов интеграции исторических зданий в новую среду

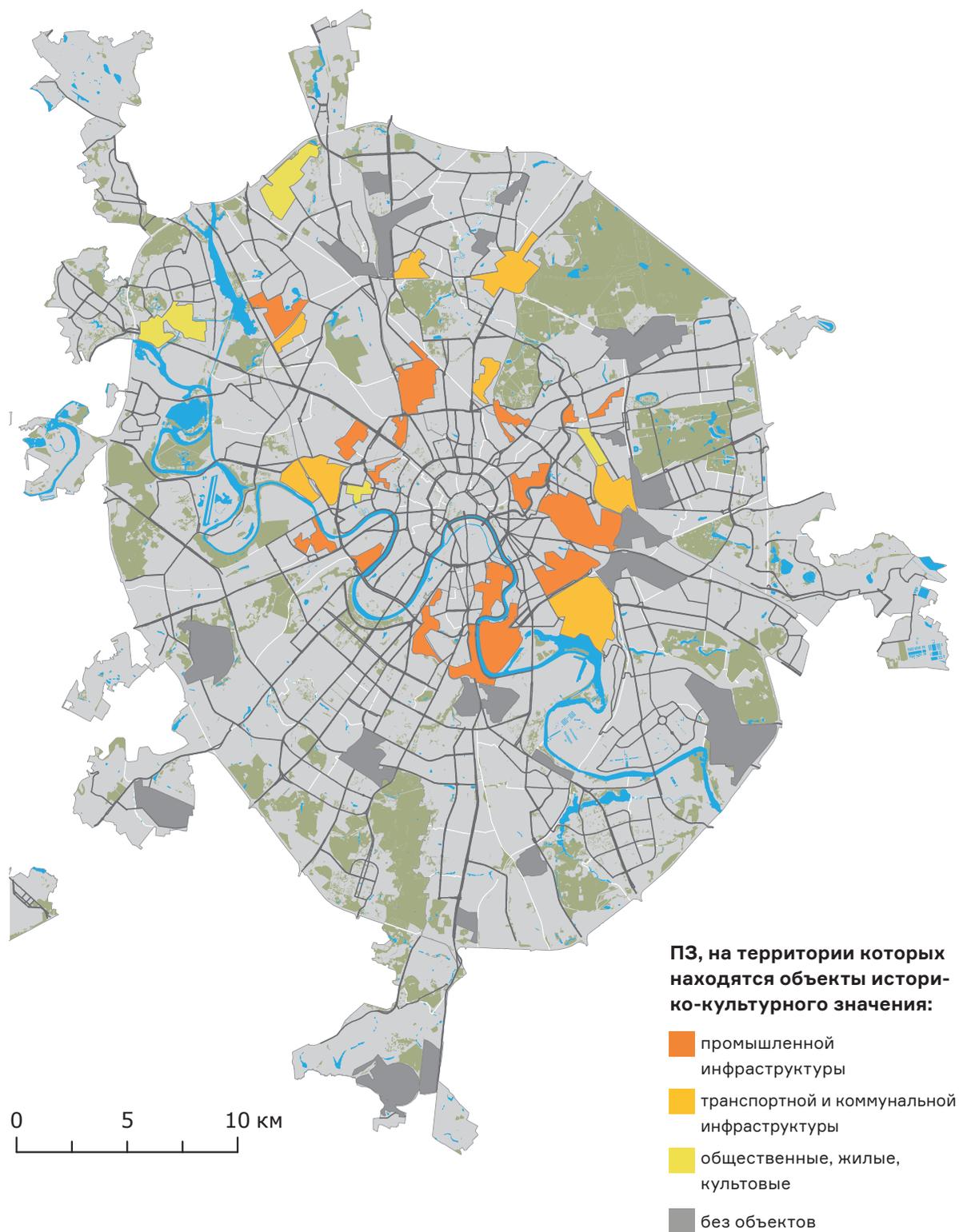
24

производственных зоны, в территорию которых входят объекты культурного наследия

¹¹ <http://atlas.mos.ru/?lang=ru&z=2&ll=37.616837652505%2C55.748880176022>.



Схема 24. Наличие объектов историко-культурного наследия в границах производственных зон



В последние годы наблюдается безусловный рост интереса к теме сохранения и современного использования объектов промышленного наследия¹². По мере того как закрытые территории заводов и фабрик становятся доступными благодаря успешным девелоперским проектам, город начинает эти объекты изучать и ценить. Количество публикаций, выставок, экскурсий, посвященных промышленному наследию, возрастает волнообразно. «Фабричный стиль» становится модным и полноправным компонентом московской среды.

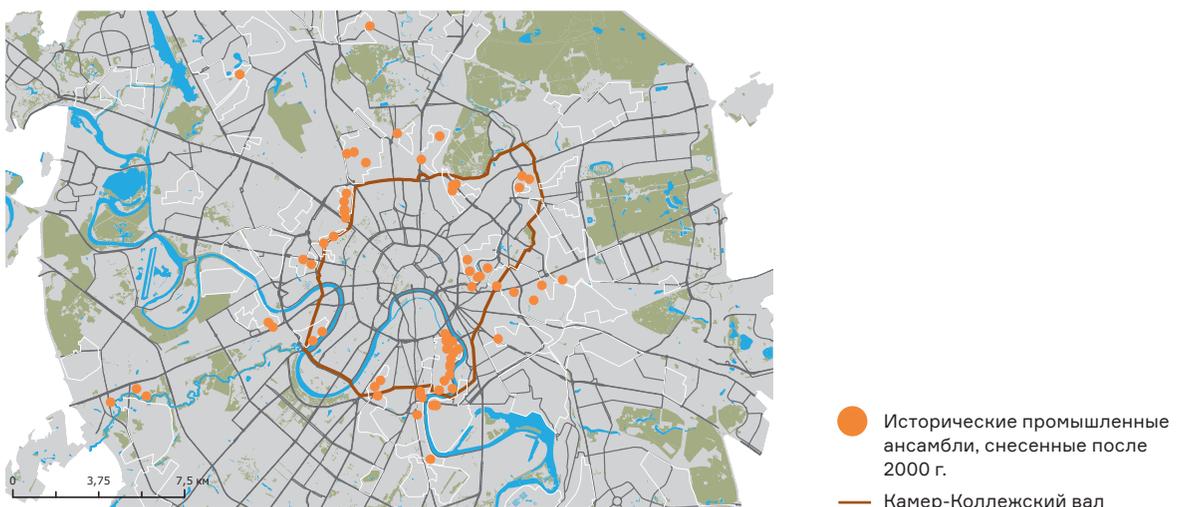
Детальный анализ 209 официально зафиксированных промышленных зон позволил понять, что в большинстве случаев это совсем не те объекты, которые ассоциируются с понятиями «фабрики и заводы Москвы». Привычные краснокирпичные памятники рубежа XIX–XX вв. в большинстве своем утратили не только производственную функцию, но и официальный статус. Земельные участки таких объектов изменили свое назначение и предполагают иное использование.

Согласно дифференциации производственных зон, обладающих схожими градостроительными предпосылками реновации, многие из них расположены вдоль Московского центрального кольца (МЦК), между трассами южного и северного хордовых направлений скоростных автомобильных дорог и трассами Четвертого транспортного кольца, на периферии города вблизи Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). В их границах удалось найти немало замечательных исторических объектов. На территориях половины из 48 проанализированных производственных зон находятся в общей сложности 70 памятников промышленного наследия, чаще всего не имеющих охранного статуса (схема 25).

70

дополнительно выявленных исторических промышленных ансамблей на территориях 48 производственных зон

Схема 25. Расположение исторических промышленных объектов на территориях 48 производственных зон



¹² Исследование «После фабрики». АБ «Рождественка», 2014; Фестиваль «Зодчество-2015» с темой «Новые индустрии» (кураторы Андрей и Никита Асадовы); студенческие проекты курса «Новые лидеры территориального развития» в школе МАРШ (2014–2016); обзор международной практики на сайтах I Like Loft и Redeveloper Марины Юшкевич (<http://likeloft.ru/>, <http://redeveloper.ru/>); лучшие примеры ревитализации в городах России от Яна Ярмощука (<http://flaconx.ru/map/>); просветительский проект Инны Крыловой «МосПромАрт».



Комплексное развитие данных производственных зон должно осуществляться на основании опережающих историко-культурных исследований и выявления объектов, обладающих историко-культурной ценностью.

Схемы размещения объектов историко-культурного наследия на территориях всех ПЗ представлены в Приложении 3.

4.1. История промышленных предприятий Москвы

Промышленные предприятия в Москве начали появляться еще в XVIII в. в форме семейных и кустарных производств. Вплоть до промышленной революции середины XIX в. фабриками и мануфактурами назывались маленькие мастерские, часто в жилых домах или в границах усадеб, где делали мыло и свечи, дубили кожи, перегоняли парфюм и спирт, чесали пряжу и печатали набойку на ткани. Эти мастерские открывались и закрывались, объединялись друг с другом, некоторые разрастались, другие переезжали за городскую черту на свободные земли, чтобы создать новый фабричный комплекс. Крупные производства, в первую очередь, появлялись вдоль транспортных артерий: рек Москвы, Яузы, Сетуни, позже — кольца Московской окружной железной дороги. Реки позволяли не только доставлять грузы, но и вырабатывать энергию, необходимую для механизированных производств. Вдоль Москвы-реки предприятия строились в районах Пресни и Хамовников, Кожевниковой и Симоновой слобод. На берегах реки Яузы промышленность концентрировалась в районах Лефортово, Сыромятники, Хапиловка. К началу XX в., в результате строительства железных дорог и вокзалов, в центре города сформировались крупные конгломераты производственной застройки в северо-восточном и южном направлениях.

Сопоставляя план города Москвы, изданный товариществом А. С. Суворина в 1915 г. (схема 26), с данными открытых источников (в первую очередь, сайтов Wikimapia, Retromap, Pastvu)¹³, мы определили, что к началу Первой мировой войны в Москве было около 150 крупных заводов и фабрик (схема 27). Этот список может быть уточнен и расширен на основе архивных исследований, которые не входили в задачи данной работы.

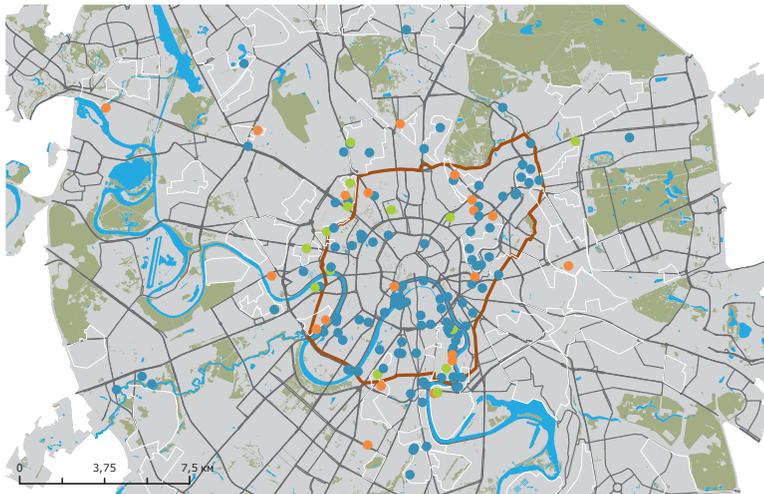


Пример промышленного предприятия, конец XIX — начало XX в.

¹³ URL: <http://wikimapia.org/>
 URL: <http://retromap.ru/>
 URL: <https://pastvu.com/>



Схема 27. Расположение объектов промышленного наследия в Москве в XIX–XX вв.



Промышленные предприятия:

- Дореволюционные (до 1917)
- Довоенные (1920-е—1930-е)
- Послевоенные (1940-е—1980-е)
- Камер-Коллежский вал

В годы войны и революции многие производства Москвы становили работу — поставки сырья прекратились, рабочие были призваны на фронт, многие фабриканты, особенно европейского происхождения, спешно покидали Россию. Но уже с середины 1920-х гг. старые фабрики стали реконструировать. О сносе не было и речи: в новых экономических условиях построить здания аналогичного качества было практически невозможно. Новые предприятия, иногда на освоенных территориях, начали появляться к середине 1930-х гг. В их строительстве принимали участие известные архитекторы: братья Веснины, Илья Голосов, Эль Лисицкий, Николай Колли. В промышленном строительстве дольше, чем в жилом, сохранялась авангардная эстетика конструктивизма.

На Генеральном плане города Москвы 1935 г. впервые было выделено около 50 промышленных зон, объединяющих отдельные производства в комплексные территории; тем самым была определена стратегия развития города. В следующих Генпланах (1971, 1989, 1999 и 2005 гг.) эта тенденция была продолжена. При сохранении ведущей роли юго-восточ-



**Типография «Огонек»,
архитектор Эль Лисицкий**

ных районов промышленные объекты были рассредоточены по всей территории города. Вокруг крупных предприятий начали формироваться подсобные производства, складские и коммунальные хозяйства. Такая территориальная и производственная концентрация послужила предпосылкой для создания более крупных территориальных образований — производственных зон.

В целом доля производственных территорий в общем балансе городских земель Москвы до сих пор превышает аналогичные показатели в других крупнейших городах мира. Это связано с активным развитием промышленности в черте города, отсутствием четкого разделения селитебной и производственной застройки и слабым регулированием процесса формирования земельных участков новых предприятий.

4.2. Промышленное наследие производственных зон

За условную точку отсчета при анализе характерных практик редевелопмента был взят 2000 г. В это время вектор на вывод максимального числа производств за пределы Москвы уже явно намечился, но редевелопмент еще не начался. Предприятия становились банкротами и переживали рейдерские захваты, их территории превращались в вещевые рынки или в стихийные «бизнес-центры» с мелкими арендаторами. Именно в 2000 г. произошел первый знаковый снос объектов промышленного наследия, типографии фабрики «Эйнем» и Металлического завода Листа на Болотном острове. Пустырь на их месте затем простоят огороженным больше 15 лет, напоминая о поспешном и непродуманном сносе.

К началу XXI в. в Москве все еще сохранялось около 150 исторических промышленных комплексов, включая дореволюционные и советские довоенные, — заводы, фабрики, типографии, электростанции, не считая «сервисных» объектов, которые также на сегодняшний день потеряли исходные функции (телефонные станции, фабрики-кухни, банные комбинаты). Транспортное наследие, заслуживающее отдельного рассмотрения, включает многочисленные объекты транспортной инфраструктуры: вокзалы, железнодорожные станции и водонапорные башни, трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные гаражи, пожарные депо и депо конки. Следует отметить, что в последние годы в изучении транспортного наследия произошел серьезный прогресс: благодаря координатору «Архнадзора» Юрию Егорову и его единомышленникам было выпущено несколько книг, десятки объектов были поставлены на охрану.

На сегодняшний день по исходному назначению функционируют не больше полутора десятков исторических промышленных объектов, остальные заброшены или выведены в регионы.

50

промышленных зон
в 1935 г.

150

сохранившихся исторических
промышленных комплексов
к началу XXI века



В первую очередь кризис коснулся текстильной и бумажной промышленности в связи с нарушением поставок сырья после распада СССР. Но и другие производства — от пивоваренных до металлургических — постепенно прекратили существование. Сохранили свою функцию в основном электростанции и хлебозаводы, а также редкие успешные предприятия: фармацевтическая фабрика «Эрманс», парфюмерная фабрика «Новая Заря», кондитерские комбинаты «Бабаевский» и «Ударница», швейное производство «Большевичка». Еще 10 лет назад действующих производств было в 2–3 раза больше.

Сегодня в результате изменения принципов организации производственных процессов, развития транспортного каркаса и реализации стратегии полицентричного развития Московской агломерации в столице формируются локальные городские центры, конкурентоспособные по отношению к историческому ядру. Рассматриваемые производственные территории, обладающие энергетическими ресурсами и транспортными связями, имеют все предпосылки для включения в этот процесс. Исторические корпуса бывших фабрик и заводов по своим несущим способностям, конструктивным и пространственным характеристикам могут быть адаптированы как под офисные, торговые, спортивные функции, так и под зрелищные пространства, учреждения образования, жилье и объекты, совмещающие эти функции в различных вариациях.

Список исторических промышленных ансамблей, судьба которых не определена

В этот раздел вошли исторические промышленные ансамбли, судьба которых на сегодняшний день не определена. Все эти предприятия прекратили свою работу, их сотрудники были сокращены, оборудование вывезено. Некоторые территории пустуют; некоторые стихийно сдаются в аренду под склады, автосервисы, мелкие производства; другие гордо именуются «бизнес-центрами» с дешевыми офисами класса С. Лишь немногие из этих исторических зданий имеют охранный статус объектов культурного наследия. Для многих из этих территорий уже предлагались проекты редевелопмента, дошедшие до разных стадий согласований.

В подавляющем большинстве случаев эти проекты предполагали масштабный снос исторических объектов или довольно радикальную реконструкцию. Экономические кризисы последнего десятилетия притормозили часть этих проектов, продлив таким образом жизнь историческим фабрикам и заводам и дав им шанс на иной сценарий ревитализации. Привлекая внимание к эти объектам, мы надеемся не ускорить приход бульдозеров, но найти заботливых и просвещенных хозяев этим уникальным памятникам промышленной архитектуры.



Наименование объекта: Фабрика брезентов, ремней и непромокаемых тканей товарищества «Ф. Реддавей и Ко» / «Искож»
Адрес: Витебская ул., 7–9
Производственная зона: —



Наименование объекта: Парфюмерная фабрика «А. Ралле и Ко» / Фабрика «Свобода»
Адрес: Вятская ул., 47
Производственная зона: —



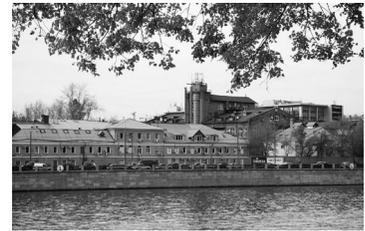
Наименование объекта: Краснопресненская электростанция / ТЭЦ-7
Адрес: Краснопресненская наб., 10
Производственная зона: —



Наименование объекта: Трехгорный / Бадаевский пивоваренный завод
Адрес: Кутузовский пр., 12
Производственная зона: —



Наименование объекта: АО «Первый Московский приборостроительный завод им. В. Казакова»
Адрес: Кутузовский пр., 36
Производственная зона: «Западный порт»



Наименование объекта: Оружейный завод Второва / Завод № 8 Оргавиапрома / Завод «Союз»
Адрес: Лужнецкая наб., 2/4
Производственная зона: —



Наименование объекта: Товарищество мануфактуры В. И. Йокиша / Тонкосуконная фабрика им. Петра Алексеева
Адрес: Михалковская ул., 48
Производственная зона: «Братцево»



Наименование объекта: Ремонтно-механические мастерские Московско-Брестской железной дороги / Завод Памяти 1905 года / Московский электромашиностроительный завод
Адрес: Пресненский Вал, 23–27
Производственная зона: «Грузинский Вал»



Наименование объекта: Прохоровская /Трехгорная мануфактура / Хлопчатобумажный комбинат им. Ф. Э. Дзержинского
Адрес: Рочдельская ул., 15
Производственная зона: —



Наименование объекта: Общежитие фабрики «Московский шелк»
Адрес: Саввинская наб., 27
Производственная зона: —



Наименование объекта: Московский казенный винный склад № 1 / Московский ликероводочный завод / Завод «Кристалл»
Адрес: Самокатная ул., 4
Производственная зона: —



Наименование объекта: Типография «Новости»
Адрес: ул. Ф. Энгельса, 46
 Большая Почтовая ул., 7
Производственная зона: -

Наименование объекта:
 Фармацевтическая фабрика
 Фридриха Байера / «Гелиймаш»
Адрес: Лужнецкая наб., 2/4
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 Измайловская мануфактура
Адрес: 3-я Парковая ул., 41
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 Бумаго-прядельная фабрика
 наследников московского купца
 Гамсона / Карандашная фабрика
Адрес: Гамсоновский пер., 2
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 Московское товарищество резино-
 вой мануфактуры / Завод «Красный
 Богатырь»
Адрес: Краснобогатырская ул., 2
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 Водочный завод Поповой
Адрес: Кремлевская наб., 9, стр. 10
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 Красильно-набивная фабрика
 Товарищества Рябовской мануфак-
 туры / Завод «Измеритель»
Адрес: Холодильный пер., 3, стр. 1
Производственная зона: —

Наименование объекта:
 НПО «Пластик»
Адрес: Бережковская наб., 20
Производственная зона:
 «Бережковская набережная»

Наименование объекта:
 Товарищество «В. К. Феррейн» /
 Государственный химио-фарма-
 цевтический завод им. Л.Я. Карпова
Адрес: Нагатинская ул., 1
Производственная зона:
 «Варшавское шоссе»

Наименование объекта:
 Императорский протезный завод
 / Московский металлообрабаты-
 вающий завод им. Н. А. Семашко /
 Московское производственное
 объединение «Металлист»
Адрес: 2-й Донской пр-д., 4
Производственная зона:
 «Донские улицы»

Наименование объекта:
 Завод братьев Бромлей
Адрес: Малая Калужская ул., 15,
 стр. 28
Производственная зона:
 «Донские улицы»

Наименование объекта:
 Красильно-набивная фабрике
 Кузьмичева / завод «Москватоль» /
 завод «Филикровля»
Адрес: Кутузовский пр-д, 16, стр.
 8, 11, 15, 36
Производственная зона:
 «Западный порт»

Наименование объекта:
 Хлебозавод № 16
Адрес: Звенигородское ш., 11
Производственная зона:
 «Звенигородское шоссе»

Наименование объекта:
 Компрессорный завод «Борец»
 машиностроительный завод
 немецкого предпринимателя
 Густава Листа
Адрес: Складочная ул., 6, стр. 2
Производственная зона:
 «Огородный проезд»

Наименование объекта:
 Даниловский алебастровый завод /
 Даниловский кабиностроительный
 завод
Адрес: Даниловская наб., 8
Производственная зона:
 «Павелецкая»

Наименование объекта:
 Завод по производству красителей
 «Фарбениндустрие» / Химический
 завод Акционерного общества
 «Фарбверке» / Дербеневский
 химический завод Анилтреста
Адрес: Дербеневская ул., 20
Производственная зона:
 «Павелецкая»

Наименование объекта:
 Красильно-аппретурная фабрика
 Товарищества «М. И. Шустров» /
 Производственное объединение
 «Мостекстильпром»
Адрес: Дербеневская ул., 24
Производственная зона:
 «Павелецкая»

Наименование объекта:
 Авторемонтный кузовной завод
 («Аремкуз»)
Адрес: Кожевническая ул., 20
Производственная зона:
 «Павелецкая»

Наименование объекта:
 Завод «Компрессор»
Адрес: 2-я ул. Энтузиастов, 5
Производственная зона:
 «Соколиная гора»

Наименование объекта:
 Завод «Коммунар»
Адрес: 3-я ул. Ямского Поля, 8,
 корп. 4
Производственная зона:
 «Улица Правды»

Наименование объекта:
 Издательство и типография
 «Правда»
Адрес: ул. Правды, 24
Производственная зона:
 «Улица Правды»

Наименование объекта:
 Завод «Дукс»
Адрес: ул. Правды, 8
Производственная зона:
 «Улица Правды»

Наименование объекта:
 Изофабрика, бывшая фабрика
 «Всекохудожник»
Адрес: Часовая ул., 28, корп. 2, 3
Производственная зона:
 «Площадь Развилки»

4.3. Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью

Анализ практик редевелопмента исторических промышленных объектов производственных зон Москвы позволяет выявить основные тенденции ревитализации бывших производственных территорий. Главными стратегиями девелоперов можно считать полный снос исторических объектов с масштабным новым строительством, малобюджетное приспособление и реконструкцию с сохранением наиболее ценных исторических элементов.

Снос

За последние 15 лет было снесено более 40 исторических промышленных ансамблей, т.е. около трети всех переживших XX в. объектов (примеры — на схеме 28). Большинство снесенных комплексов уступает место новой жилой застройке, реже офисам и бизнес-центрам. Волны экономических кризисов и нестабильность девелоперского рынка приводили к тому, что некоторые площадки после сноса пустовали долгие годы, как случилось с фабрикой «Сакко и Ванцетти» на набережной Тараса Шевченко и Кружевной фабрикой Флетчера на Саввинской набережной.

Были снесены завод «Каучук», Хамовнический пивзавод, Кружевная фабрика Флетчера, завод Бари, часовой завод «Слава», Даниловский сахарорафинадный завод, большая часть корпусов фабрики Шлихтермана, заводов «Динамо», «Серп и Молот» и ЗИЛа. Начат снос на текстильной фабрике Петра Алексеева, мыловаренном заводе Ширмера в типографии «Правда», на кондитерской фабрике им. Марата. В чрезвычайно насыщенной промышленной зоне «Павелецкая» было снесено больше половины ансамблей. В некоторых случаях застройщики сносят большинство корпусов, оставляя один выразительный элемент, например, водонапорную башню, чтобы напомнить об индустриальном прошлом этой территории. Иногда в новых зданиях воспроизводят краснокирпичную эстетику и пропорции, свойственные промышленной архитектуре. Но в целом снос масштабных промышленных ансамблей происходит безжалостно. Выбор именно этой стратегии — полного сноса под новую застройку — к сожалению, преобладает в последние два-три года. Снос около 10 исторических ансамблей, сохранившихся до наших дней, уже согласован московскими властями, ситуация с еще 20 объектами остается неопределенной.

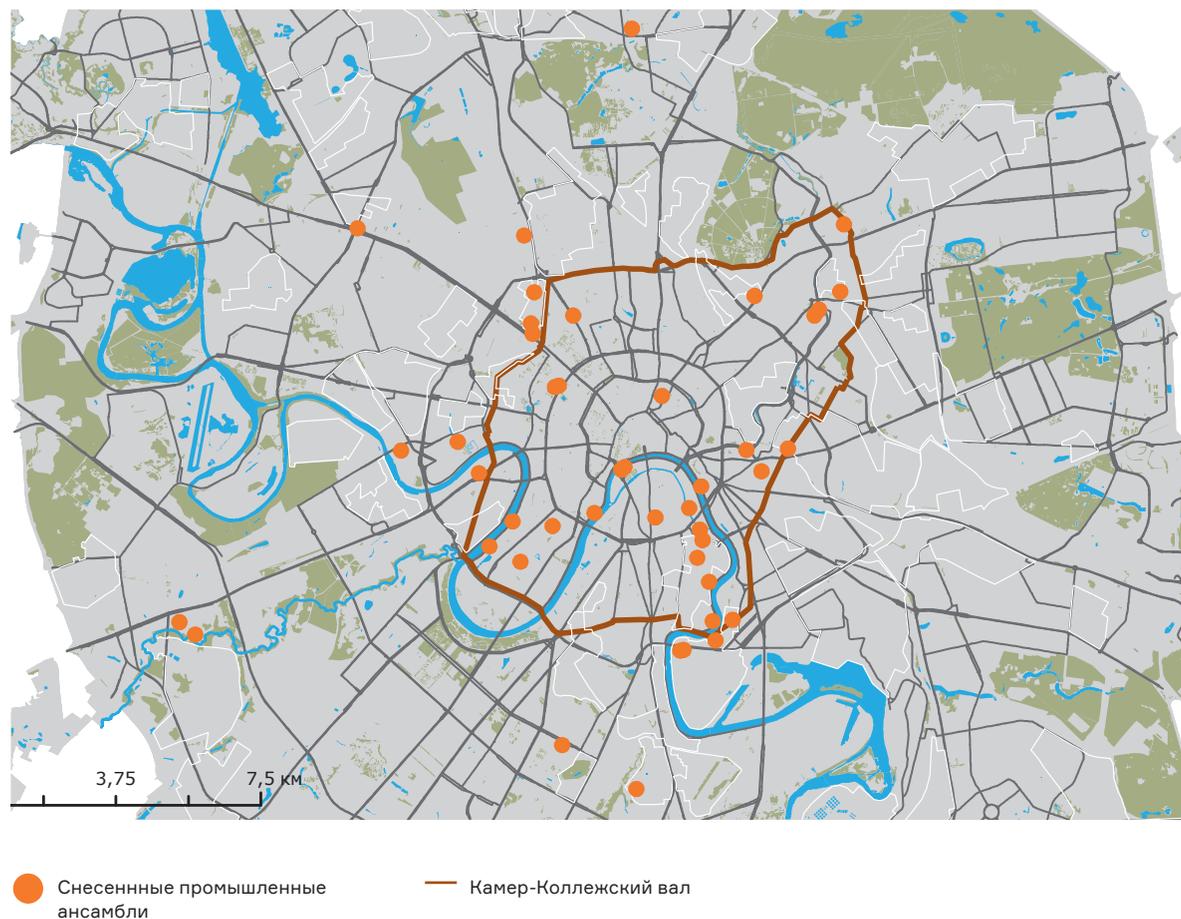
БОЛЕЕ 40

исторических промышленных ансамблей снесено за последние 15 лет

Тотальная «зачистка» территории, возможно, кажется более простым управленческим решением и приносит больше выгоды в ближайшей перспективе. В долгосрочном планировании такой подход не может не разочаровывать своими издержками. Разрушение добротных и художественно привлекательных зданий приводит:

- к утрате *embedded labor* — вложенного труда, интеллектуальной энергии, природных ресурсов и материалов;
- создает огромные горы строительного мусора, засоряющего Московскую область на долгие годы;
- разрушает масштаб городской среды и безвозвратно стирает накопленную память места, значение которой для городской устойчивости давно признано во всем мире.

Схема 28. Исторические объекты производственных зон, снесенные с 2000 по 2018 годы





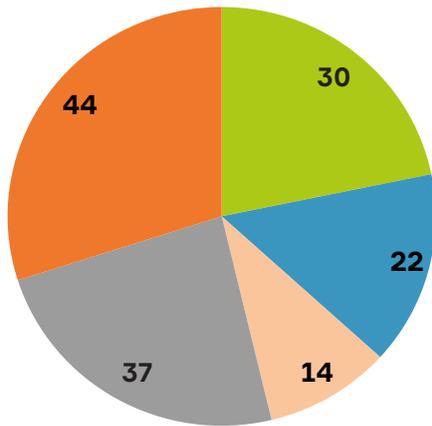
**Фабрика Флетчера
перед сносом**

Приспособление

Приспособление — это «мягкий» подход к объектам промышленного наследия, не предполагающий больших инвестиций и активных архитектурных интервенций. Главной ценностью приспособления становится открытие некогда непроницаемых территорий городу и включение их в активный социальный, культурный и экономический оборот. Распространенный на западе подход **Temporary Use** (временное использование) предполагает постепенный подбор наиболее подходящих функций для объектов, утративших исходное назначение. Кен Бернштейн, глава Отдела охраны наследия Лос-Анджелеса, предложил назвать такой подход **Organic Evolutionary Use**, подразумевая, что перерождение бывших фабрик происходит естественным и наиболее органичным путем.

Через период **Temporary Use** прошли фабрика «Красная Роза» с первым центром ArtPlay и газовый завод АРМА с конгломератом галерей и студий, позже уступивших место серьезному редевелопменту. По пути приспособления пошли «Винзавод», «Флакон», «Красный Октябрь», новый центр ArtPlay на заводе «Манометр» и соседний «Плутон», Электрозавод, «Авиатор» на Танкоремонтном и «Ролл-Холл» на бывшем изразцовом заводе. На слуху тот десяток успешных объектов, чьи владельцы выбрали целостную концепцию и принцип тематического отбора арендаторов (современное искусство, дизайн, образование, медиа). Незаметны глазу бесчисленные «бизнес-центры», продолжающие жить в режиме аренды 1990-х гг., постепенно приводя в порядок корпус за корпусом. Некоторые из них попадают в поле зрения крупных девелоперов и переходят в следующую категорию.

Схема 29. Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью



- комплексная реконструкция
- приспособление, аренда без реконструкции
- продолжает функционировать
- судьба объекта не определена, есть угроза
- снос



Завод «Плутон»

Реконструкция

Реконструкция — это затратные девелоперские проекты, в рамках которых исторические промышленные ансамбли проходят комплексную ревитализацию. Этот подход требует участия профессиональных архитекторов и существенных инвестиций. Как правило, наиболее ценные здания (иногда имеющие статус объектов культурного наследия) проходят через более или менее научную реставрацию. Менее ценные или поздние объекты нередко сносятся или претерпевают более радикальную реконструкцию. Интервенция современной архитектуры в ткань исторического ансамбля нередко становится эффективным художественным приемом. В результате поэтапной реконструкции промышленных исторических ансамблей создаются новые анклавы живой городской среды чрезвычайно высокого качества.

Как правило, подобная реконструкция сопровождается разработкой нового функционального наполнения комплекса, дальнейшее управление которым строится в соответствии с этой продуманной программой. Мы насчитали около 30 объектов в Москве, прошедших через полную или частичную реконструкцию, или тех, где она вот-вот начнется. Наиболее яркие из них — «Фабрика Станиславского» и «Большевик», возрожденные по проекту британского бюро Джона МакАслана, «Красная Роза» и «Даниловская мануфактура», бизнес-центры «ЛеФорт», «Новоспасский», «Электролуч», типографии Левинсона и «Утро России».

К сожалению, некоторые проекты замирают на стадии реализации, например, проект превращения фабричных корпусов Товарищества суконной мануфактуры «Йокиш» в апартаменты Loft Park или типографии «Новости» в ЖК Loft Post. Брошенные на полпути проекты наносят непоправимый вред объектам промышленного наследия, судьба которых вызывает большую тревогу.



Завод «Электролуч»

Смена функций

Утрата исторической функции — переломный момент в судьбе любого здания, за которым могут последовать годы запустения, руинирование и снос. Смена производственных технологий во всем мире и структуры собственности в России привели к утрате функции рекордного количества промышленных объектов. Независимо от дальнейших событий (снос, приспособление, реконструкция) в подавляющем количестве случаев содержимое зданий безоглядно уничтожалось. Гибли заводские архивы, вывозилось на металлолом дореволюционное и трофейное оборудование. Сегодня в Москве практически невозможно найти историческое производство, пригодное для музеефикации. Незаметно, за пару десятилетий, мы потеряли возможность показать детям, как делали ткани, галоши, флаконы, автомобили.

Разные типы исторических ансамблей по-разному переживают «конверсию». Типографии, как самые компактные из производств, первыми были приспособлены под бизнес-центры. Типографские станки были выброшены повсеместно, но respectable издательские конторы были отреставрированы для представительских нужд, в бывших печатных цехах разместились офисы open-space. Вместо складов и гаражей появились новые встройки, повышающие капитализацию территории.



**Типография
«Утро России»**

Крупные фабрики, в первую очередь, текстильные, развиваются по принципу городков с множеством функций. Монофункция (только офисы или только образование) оставляет территорию полузакрытой, пустынной по вечерам и в выходные. Принцип Mixed Use значительно повышает привлекательность территорий, обеспечивая потоки разных аудиторий. Редкие примеры, как «Фабрика Станиславского», сочетают весь спектр возможностей: постоянно проживающих «резидентов», дневной поток работающих в офисах, вечерний поток посетителей культурных мероприятий, туристов и гуляющих в выходные.



**Фабрика
«Станиславского»**

Наверное, одной из самых распространенных функций бывших промышленных помещений остается офисная. Разновидность офисов, «креативные кластеры», отличается большим разнообразием форматов рабочих пространств и более низкими требованиями к качеству отделки. Именно в бывших фабриках расцветает новая философия постиндустриального производства: коворкинги, анти-кафе, shared spaces, радикально меняющие управленческие практики и отношение к личной карьерной траектории.

До недавнего времени культурная жизнь бывших фабрик строилась вокруг небольших галерей, клубов и концертных площадок. В последние годы в арт-конверсию включились новые игроки. Крупные частные коллекционеры обратили внимание на промышленные ансамбли как на место для размещения своих художественных собраний. Музейный ландшафт Москвы пополнили Институт русского реалистического искусства Алексея Ананьева на фабрике Эмиля Цинделя на Дербеневской набережной («Новоспасский»), Музей Ар-деко мецената Мкртича Окрояна на территории фармацевтической фабрики Фридриха Байера (заводы «Союз» и «Гелиймаш») на Лужнецкой набережной, Музей русского импрессионизма Бориса Минца на фабрике «Большевик». Одно из наиболее ожидаемых событий — реализация проекта знаменитого итальянского архитектора Ренцо Пьяно по превращению Центральной электрической станции городского трамвая «ГЭС-2» в музей современного искусства Фонда V-A-C Леонида Михельсона.



**Фабрика
«Большевик»**

Еще одна тенденция последних лет — появление жилых проектов реконструкции промышленных объектов без насыщения иными функциями. Отчасти это связано с новыми нормативами, разрешающими строительство апарт-отелей — жилых помещений, к которым предъявляются менее строгие требования, чем к квартирам. Недавно закончены Wine House на Московском заводе шампанских вин и «Парк Мира» на бывшем военном заводе «Импульс».

В процессе строительства — «Клейнхаус» в бывшей Чаеразвесочной фабрике на Красносельской, DomCloudNine в Центральной военно-картографической фабрике им. Дунаева на Полянке и даже апартаменты в круглом корпусе хлебозавода «Бутырский». О спросе на жилье в лофтах можно судить по новой моде — стилизации зданий советского времени под кирпичное промышленное наследие (ЖК «Рассвет» в позднем корпусе мебельной фабрики «Мюр и Мерилиз», ЖК Loft Garden в конструкторском бюро вертолетного завода им. М.Л. Миля). Больше того, строительство новых зданий в «эстетике лофта» (ЖК Loft-River в Тушино) свидетельствует о маркетинговой привлекательности «фабричного стиля».

По сравнению с другими европейскими столицами в Москве не так много промышленных ансамблей, приспособленных под учебные кампусы. Редкий тому пример — факультет экономики ВШЭ в бывшей фабрике Гужона-Симоно на Шаболовке. Образовательный компонент играет важную роль в Центре дизайна ArtPlay и чуть меньшую — на Винзаводе, «Флаконе» и АРМЕ. Передача заброшенного объекта учебному заведению — непростой шаг, невозможный без доброй воли городских властей, руководства вуза, собственников территории и меценатов. Но эффект от прихода студентов на заброшенные территории при сравнительно скромных вложениях может быть колоссальным.

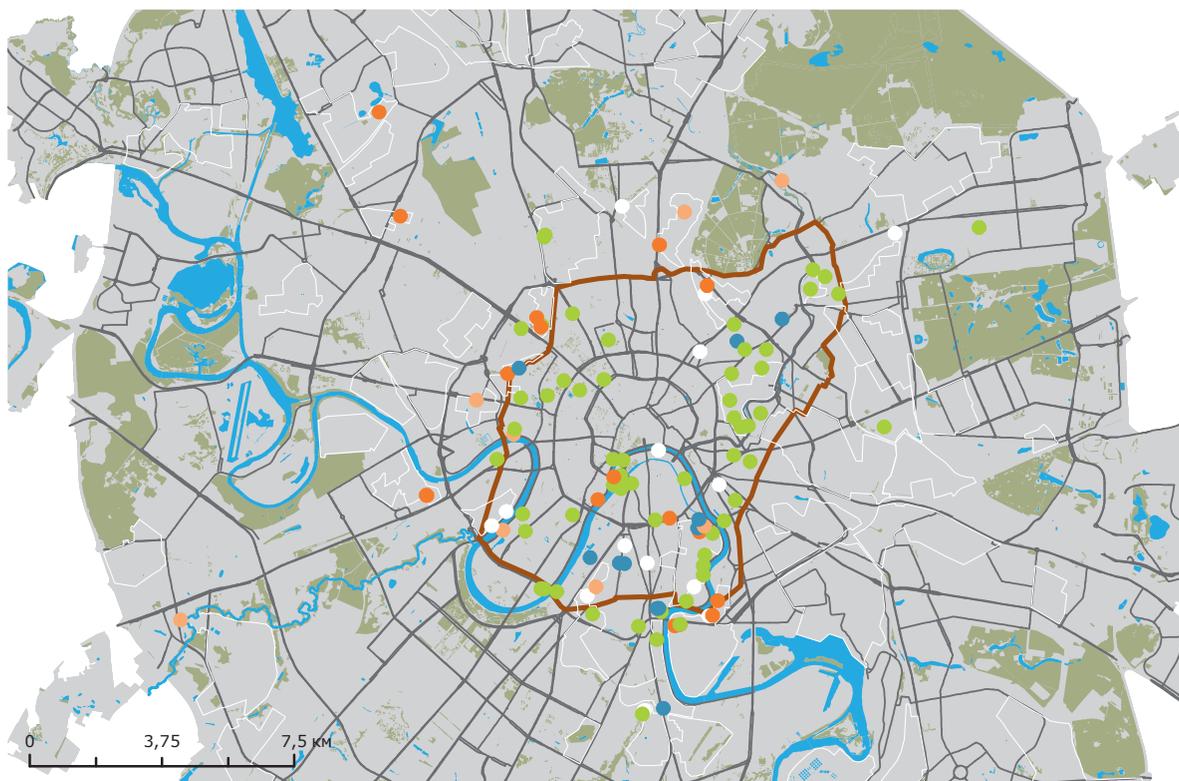


Мебельная фабрика «Мюр и Мерилиз»

Удивительно, что даже в многофункциональных объектах сравнительно низкой остается доля торговли. До сих пор ни на одной из фабрик в Москве не появился фуд-маркет, крайне популярный в Европе. Тимур Болотов, один из основателей «Флакона», создал прекрасную модель на Даниловском рынке; предложения подобной концепции для Миусского троллейбусного парка на Лесной улице и гаража по проекту Мельникова на Новорязанской улице пока в жизнь не воплотились.

Основные методы редевелопмента производственных объектов показаны на схеме 30.

Схема 30. Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью



Промышленные предприятия:

- | | | |
|---|---|---|
| ● Комплексная реконструкция с реставрацией | Продолжает функционировать | ● Судьба объекта не определена, есть угроза |
| ● Аренда без реконструкции | ● Снос и новая застройка | — Камер-Коллежский вал |



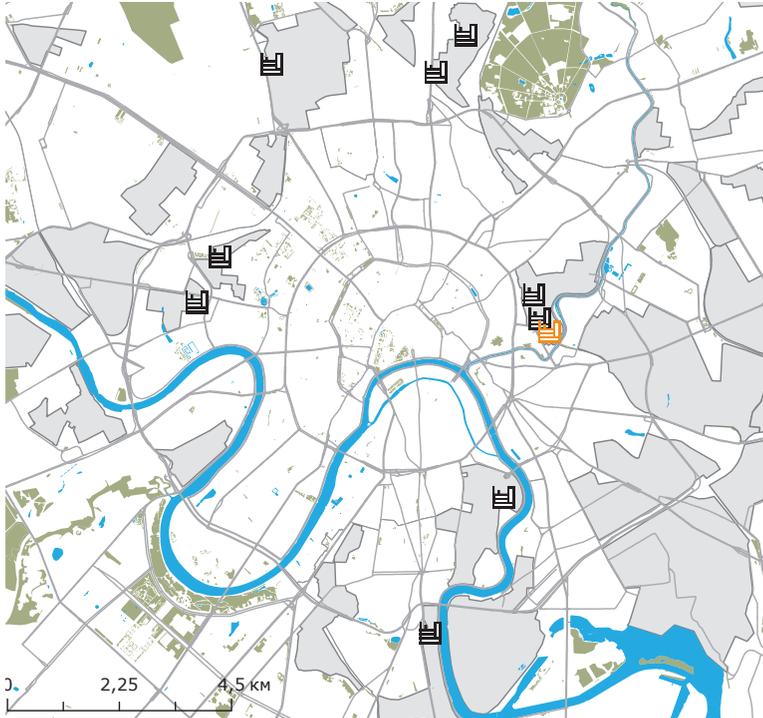
Характерные практики редевелопмента

ЦЕНТР ДИЗАЙНА ARTPLAY

Методы редевелопмента:



Приспособление



Историческое название

Бронзомеднолитейный, чугунолитейный и арматурный завод и фабрика манометров Федора Федоровича Гакенталя

Историческое производство

Оборудование

Даты постройки

1870–1914

Наличие объектов культурного наследия

нет

Период редевелопмента

2006–2010

Адрес

Нижняя
Сыромятническая ул., 10

Производственная зона
«Курская»

Девелопер и архитектор

Управляющая компания
ARTPLAY, архитектор
Михаил Лабазов-мл.

www.artplay.ru



ARTPLAY — один из первопроходцев и долгожителей среди «креативных кластеров» Москвы. Первый ARTPLAY на Миусской площади был шоу-румом дизайнерской мебели и площадкой для стильных событий, вроде выставки фотографа Владимиром Клавихо или выступления минималиста-композитора Майкла Наймана. Это пространство скоро стало мало владельцам, и в 2004 г. Сергей Десятов с Алексеем Рудаковым сделали нестандартный ход: арендовали заброшенный склад и фабричный корпус текстильной фабрики «Красная Роза» на улице Тимура Фрунзе. Следы разрухи прибрали сами, а с запуском боролись уже коллективно — фактически ARTPLAY стал кооперативом единомышленников, возрождавших фабрику своими руками. Первые субарендаторы — архитектурные бюро, галереи и дизайн-студии — получили льготную аренду на условиях ремонта своих помещений. Следующая волна платила больше, но приходила в обжитое и модное место.

В 2007 г. истекли три года аренды. ARTPLAY выселили с «Красной Розы», кирпичный склад 1904 г. постройки разрушили, чтобы с неточностями воссоздать несколько лет спустя. Уже на следующий год ARTPLAY открылся на бывшем заводе «Манометр» в излучине Яузы по той же схеме: минимальные вложения в переустройство, ограничение «темы» и приглашение ярких якорных арендаторов на льготных условиях. К архитектуре, дизайну, искусству добавилось образование, превратившее кластер в постоянно кипящий котел энергии. Преподаватели Британской высшей школы дизайна, школы МАРШ, Киношколы снимают здесь же офисы для своих бюро; студенты наполняют жизнью кафе, рестораны и бесконечные маркеты.

За последние два года команда ARTPLAY взяла в управление часть соседнего завода «Плутон» и запустила Центр творческих индустрий ARTPLAY в Петербурге, в зданиях казарм Новочеркасского полка на Охте. Бывший куратор программ ARTPLAY, Алина Сапрыкина, стала директором Музея Москвы, вдохнув новую жизнь в забытые Провиантские склады.

Новые функции



Торговля



Образование



Офисы



Культура



Рестораны

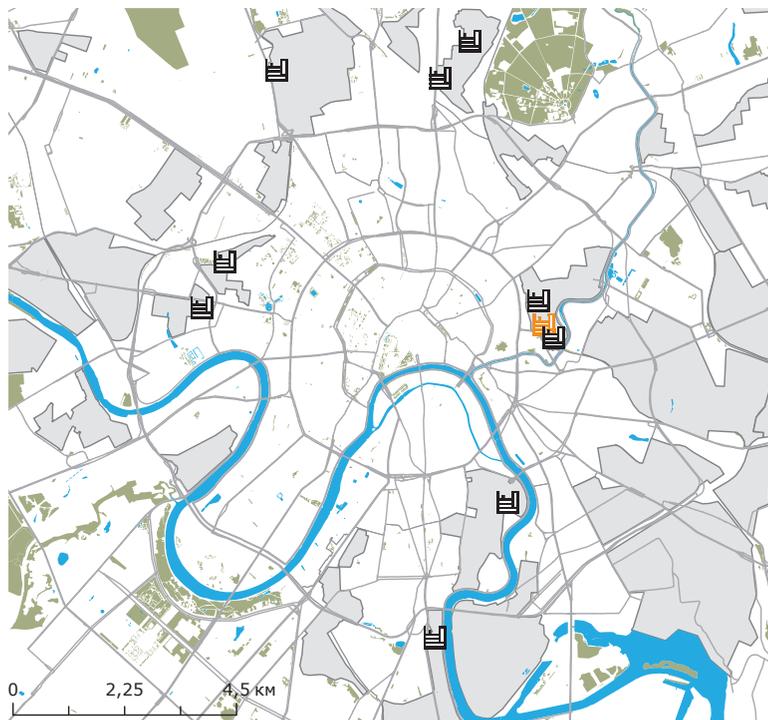


ЦЕНТР СОВРЕМЕННОГО ИСКУССТВА «ВИНЗАВОД»

Методы редевелопмента:



Приспособление



Историческое название

Русское товарищество пивоварения и медоварения в Москве «Московская Бавария»

Советское название

Московский комбинат виноградных и десертных вин

Историческое производство

Алкоголь

Даты постройки

1870-е–1880-е

Наличие объектов культурного наследия

да

Период редевелопмента

2007

Адрес

4-й Сыромятнический пер.,
1, стр. 6

Производственная зона

«Курская»

Девелопер и архитектор

«АЕОН-Девелопмент», Александр Бродский

www.winzavod.ru



В Западной Европе и США за несколько десятилетий накопился обширный опыт «арт-сквоттинга»: художники в поисках просторных мастерских самовольно заселяли заброшенные фабричные здания. Их богемная жизнь с концертами, вернисажами и отнюдь не буржуазной атмосферой постепенно привлекала к себе внимание горожан и туристов; через несколько лет там «прорастал» мелкий бизнес — кафе, галереи и хостелы. А еще через несколько под давлением серьезных девелоперов и властей богема уступала место дорогим лофтам и бизнес-центрам, отправляясь в иные неизведанные районы.

Россия, оставшаяся без промышленности в больших городах лишь к началу 2000-х, имела время оценить и переосмыслить это явление. Западный опыт был воспринят как технология, а процесс — как конечная цель. «Винзавод» — один из примеров девелопмента, в котором свободные капиталы и широкий кругозор основателей позволили территории на несколько лет стать одной из самых оживленных в Москве арт-площадок.

Александр Бродский, деликатный и поэтичный архитектор, предложил вариант минимального приспособления зданий, с сохранением всех позднейших пристроек и наслоений. Куратор Николай Палажченко собрал ключевых арендаторов — галереи первой величины. С его уходом и закрытием важнейших галерей (например, Марата Гельмана) значение Винзавода в Москве начало меркнуть. «Винзавод», безусловно, стал вдохновляющим примером для частных арт-площадок по всей стране: Музея стрит-арта и «Новой Голландии» в Петербурге, «Зари» во Владивостоке, «Текстиля» в Ярославле, «Смены» в Казани, «Макаронки» в Ростове-на-Дону.

Новые функции:



Торговля



Образование



Рестораны



Культура

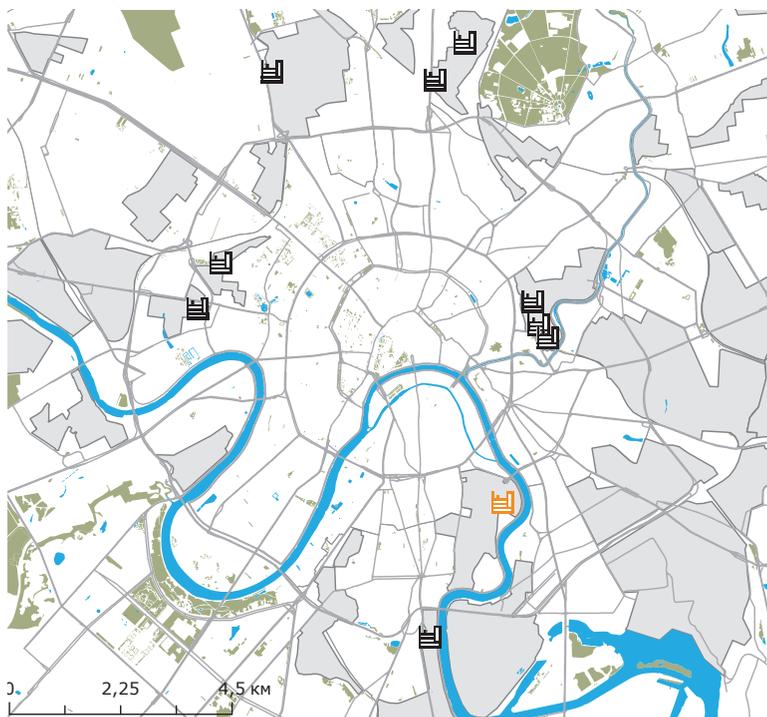


ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ «НОВОСПАССКИЙ»

Методы редевелопмента:



Приспособление /
Реконструкция



Историческое название
Фабрика Эмиля Цинделя

Советское название
Первая ситценабивная
фабрика

**Историческое
производство**
Текстиль

Даты постройки
1847–1906

**Наличие объектов
культурного наследия**
да

Период редевелопмента
2006–2008

Адрес
Дербеневская ул., 7

Производственная зона
«Павелецкая»

Девелопер и архитектор
Группа ПСН, ЗАО «Пром-
связьнедвижимость»

www.novospassky.ru



Деловой квартал «Новоспаский» — один из первых и наиболее показательных примеров комплексной реконструкции исторических промышленных ансамблей в Москве.

Фабрика Эмиля Цинделя была основана в 1823 г. швейцарцем Бухером на берегу Москвы-реки как небольшая мастерская по набивке хлопчатобумажных тканей. В предыдущем, 1822 г., вышел правительственный указ о запрете ввоза в Россию набивных тканей и оказании всяческих привилегий основателям фабрик по набивке тканей в России. Этот факт привлек в Россию много иностранных специалистов, которые открывали мастерские на окраинах города, поближе к рекам. Мастерская Бухера в 1825 г. перешла к другому владельцу, тоже швейцарцу, Георгу Штейнбаху. Именно он развил ручное печатание многокрасочных рисунков, ввел технические новшества. В 1847 г. владельцем фабрики стал Эмиль Циндель. С его именем связывают бурный рост и процветание фабрики. Изделия фабрики неоднократно удостоивались высоких наград и отличались передовым производством, например выпускали ткани в стиле «старинный гобелен» (набивка по основе).

Большинство производственных и жилых корпусов были построены архитектором В.Г. Залесским в 1880-е –1890-е гг. Отдельные постройки на территории мануфактуры были спроектированы архитектором А.Э. Эрихсоном, автором целого ряда доходных домов и фабричных зданий Москвы. Фабрика работала до 1915 г.. После революции, в 1918 г., фабрика была национализирована и переименована в «Первую ситценабивную фабрику», с 1978 г.— в «Ситценабивную фабрику объединения Мосхлоппром», в 1990-х гг.— в АО «Ситценабивная фабрика».

Сегодня фабричные корпуса переоборудованы в бизнес-центр, в состав которого входят 14 зданий, сохранивших оригинальный облик XIX — начала XX века. Этот пример примечателен локальным включением новых элементов, изменением габаритных размеров корпусов при сохранении общей архитектурной композиции комплекса. Основная функция реконструированных зданий — офисы крупных компаний. В бывшей котельной разместился частный музей — Институт русского реалистического искусства.

Новые функции:



Офисы



Рестораны



Культура

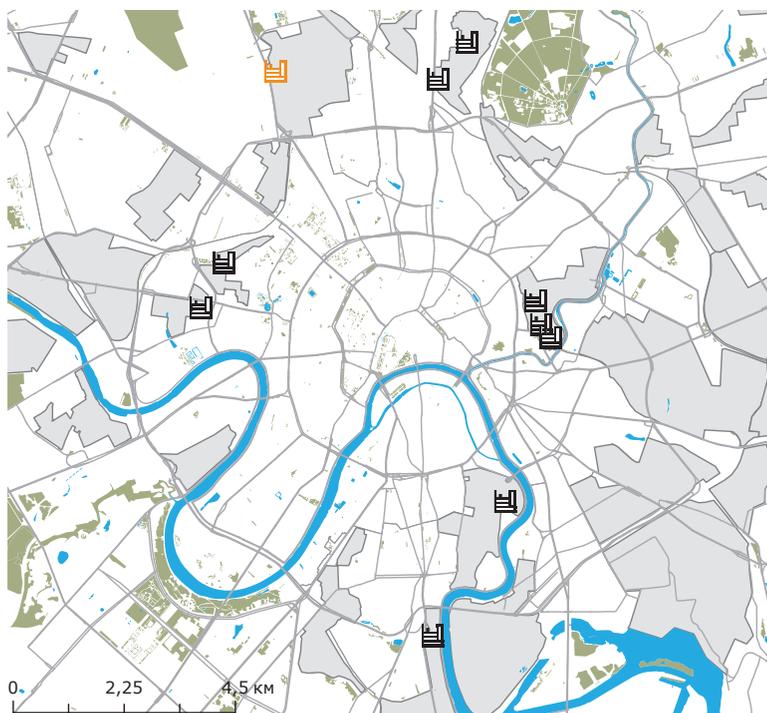


ДИЗАЙН-ЗАВОД «ФЛАКОН»

Методы редевелопмента:



Приспособление



Историческое название
Фабрика Альфонса Ралле
и Фредерика Дютфуа

Советское название
Московский хрустальный
завод им. М. И. Калинина

**Историческое производ-
ство**
Стекло

Даты постройки
1864–1900-е

**Наличие объектов
культурного наследия**
нет

Период редевелопмента
2009

Адрес
Б. Новодмитровская ул., 36

Производственная зона
«Огородный проезд»

Девелопер и архитектор:
FLACON

www.flacon.ru



Дизайн-завод возник на территории бывшего хрустально-стекольного завода, выстроенного за пределами исторической границы Москвы — Камер-Коллежского вала. История завода началась в 1841 г. и была связана с парфюмерным производством небольшой косметической фабрики «А. Ралле и Ко». Изначальная функция хрустально-стекольного завода — производство парфюмерной посуды — впоследствии дополнилась выпуском лампад, аптекарского, строительного и промышленного стекла.

Приспособление под «дизайн-завод» началось в 2009 г. и осуществлялось минимальными средствами, нередко с участием арендаторов. Благодаря грамотной концепции функционального зонирования и эффективной реконструкции значительно увеличилась полезная площадь зданий и общественных пространств. Территория завода сегодня доступна и связана с окружающими улицами. Многие здания имеют входы как со внешней, так и с внутренней стороны.

«Флакон» стал местом концентрации небольших «креативных» магазинов, кафе, офисов, мастерских и студий; платформой для развития молодых проектов, самовыражения творческих личностей и реализации социокультурных инициатив. Повседневная жизнь резидентов завода сочетается с насыщенной событийной программой, привлекающей постоянный поток посетителей.

«Флакон» воспитал целую плеяду кураторов, глубоко пропитавшихся идеей «креативных пространств» и перенесших свой опыт на другие проекты. Нынешние первые лица «Флакона», Николай Матушевский и Ян Ярмошук, развивают проект FlaconX — консалтинговую платформу, позволяющую владельцам сходных площадок в регионах перенять московский опыт из первых рук.

Новые функции:



Торговля



Образование



Рестораны



Культура



Офисы

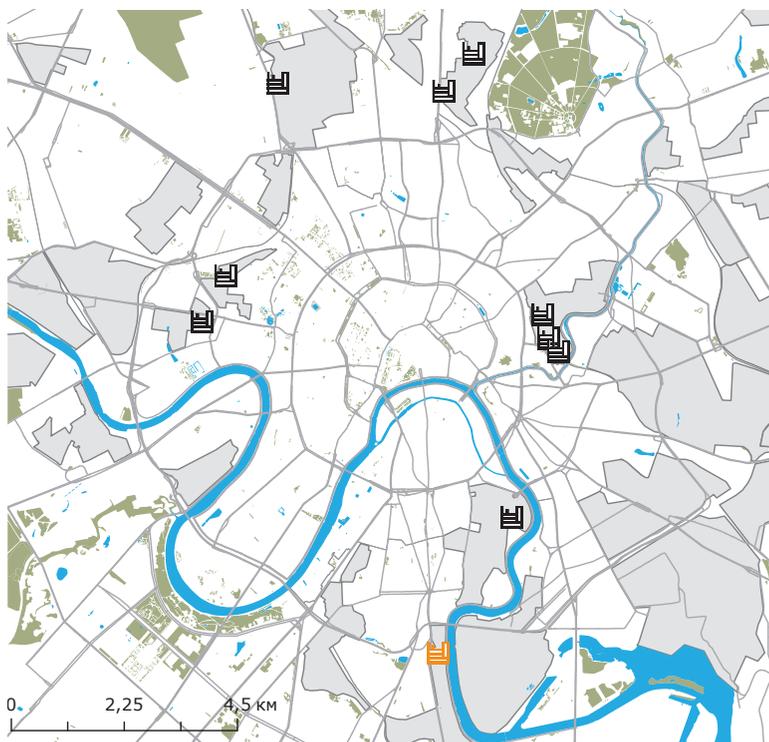


ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ «ДАНИЛОВСКАЯ МАНУФАКТУРА»

Методы редевелопмента:



Приспособление /
Реконструкция



Историческое название

Товарищество Даниловской мануфактуры / Даниловская прядильно-ткацкая и красильно-набивная фабрика

Советское название

Фабрика им. 5-й годовщины Красной Армии / Фабрика им. М. В. Фрунзе

Историческое производство:

Текстиль

Даты постройки

1877–1925

Наличие объектов культурного наследия

да

Период редевелопмента

2008–2010-е

Адрес

Варшавское ш., 9

Производственная зона

«Варшавское шоссе»

Девелопер и архитектор

KR Properties,
бюро «Сити-Арх»

www.dm1867.ru



Даниловская мануфактура относится к числу крупных фабрик, имеющих важное преимущество — расположение на берегу реки. Когда-то это было вызвано производственной необходимостью: именно по реке подвозили на баржах сырье и увозили товары, а речная вода использовалась для паровых машин. Как и многие текстильные фабрики, Даниловская — целый городок: в начале 1880-х гг. здесь уже работало около 6000 человек. В начале XX в. ею управлял барон фон Кноп, построивший станкостроительный и литейный цеха. Товарищество Даниловской мануфактуры удостоилось Золотой медали на выставке в Нижнем Новгороде, получив тем самым право изображать на своих изделиях государственный герб, и ордена «Льва и Солнца» в Персии вместе с почетным званием придворного поставщика персидского шаха. В советское время фабрика им. М. В. Фрунзе выполняла заказы разных отраслевых ведомств, включая Министерство обороны.

В 2005 г. в Центре дизайна ArtPlay на улице Тимура Фрунзе прошел российско-немецкий семинар ARCH[X]CHANGE, организованный Ириной Коробьиной. Молодые архитекторы предложили шесть вариантов трансформаций — от глобальной реконструкции с новым высотным строительством до минимальных арт-интервенций, как в проекте Арт-Спорт-Медиа Центра тогда еще никому не известного Федора Дубинникова.

Настоящая реконструкция началась три года спустя и шла поэтапно. Компания KR Properties освоила поэтапный подход на «Красной Розе» и повторила здесь: корпуса реконструировались и сдавались в аренду по одному, позволяя направлять доходы от одних зданий на восстановление других.

Новые функции:



Торговля



Офисы



Рестораны

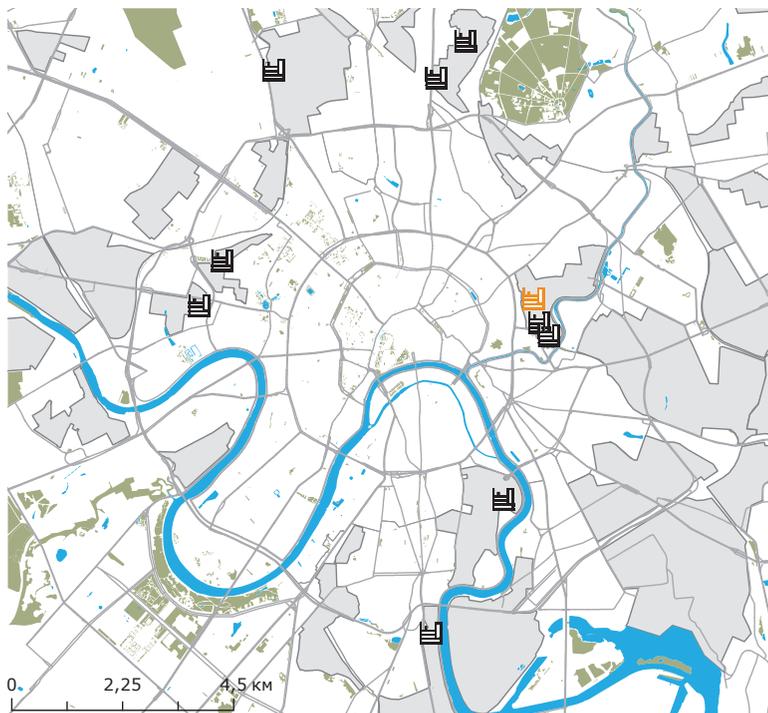


БИЗНЕС-КВАРТАЛ «АРМА»

Методы редевелопмента



Приспособление /
Реконструкция



Историческое название
Завод Общества освещения
текучим газом

Советское название
Московский газовый завод

**Историческое
производство**
Энергия

Даты постройки
1865–1868, 1912–1914

**Наличие объектов
культурного наследия**
да

Период редевелопмента
2012–2016

Адрес
Нижний Сусальный пер., 5

Производственная зона
«Курская»

Девелопер и архитектор
ОАО АЗ «АРМА», бюро «Сер-
гей Киселев и партнеры»

www.armazavod.ru



АРМА прошла долгий путь к своему нынешнему состоянию, которое можно на ближайшие лет 50 назвать окончательным. Еще в 1970-е гг. газовый завод попал в список экологически вредных предприятий, и производство начало медленно сокращаться. В 1998 г., когда завод был практически заброшен, выпускницы МАРХИ Ольга Дихтенко и Елизавета Винтова защитили дипломный проект под руководством О. Д. Бреславцева и В. И. Орлова. Эстетская графика предлагала конверсию пяти бывших газгольдеров в клуб, аттракционы, выставочный павильон, цирк и оранжерею, а цехов завода — в «Площадь Мастеров» с мастерскими. Любопытно, что это произошло за несколько лет до реализации знаменитого проекта «Газометр» в Вене, собравшего архитектурных звезд вроде Жана Нувеля и бюро Coop Himmelb(l)au.

В 2003 г. в прокопченные резервуары для производства и хранения газа, который получали посредством сухой перегонки каменного угля, начала заселяться пестрая публика: дизайнеры Денис Симачев и Катя Гомиашвили, галерист Александр Якут, кинопродюсеры и техно-клубы. Якут сам разработал дизайн своей галереи: в круглое пространство газгольдера был вписан крест, «внутри» которого находились экспозиционные пространства, а «снаружи» — бары. Основные дизайнерские силы были брошены на оформление туалетов, украшенных хрустальными люстрами и вычурной мебелью.

В 2012 г. началась реконструкция всего комплекса АРМЫ по проекту бюро «Сергей Киселев и партнеры». Результат получился добротным и респектабельным, хотя и слегка гламурным. С «Красного Октября» сюда переехала медиа-группа «Живи!» и журнал «Сноб». Подбор арендаторов из категории «креативных индустрий» хорошо работает на притягательность кластера, но от промышленной ауры и истории места ничего не осталось. Формы зданий, вызванные уникальной технологией производства, кажутся футуристически абстрактными на фоне безупречного асфальта. Может быть, через несколько лет погода сделает свое дело, а разросшиеся деревья смягчат впечатление.

Новые функции:



Торговля



Офисы



Рестораны



Культура

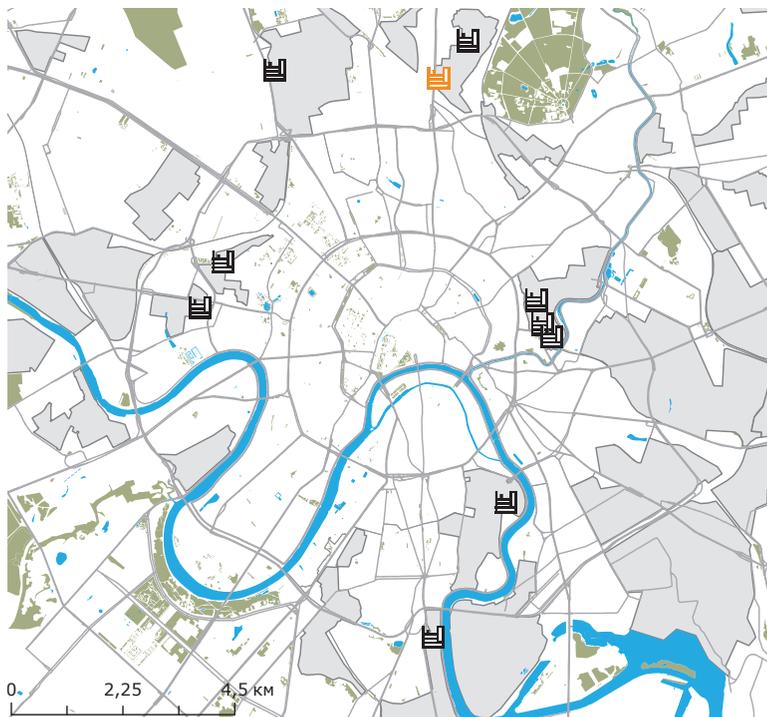


ОФИСНЫЙ ЦЕНТР И ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРК МИРА»

Методы редевелопмента



Приспособление /
Реконструкция



Историческое название
Дроболитейный и патронный завод акционерного общества «Н. Феттер и Е. Гинкель»

Советское название
Завод им. Климента Ворошилова, НИИ завода «Импульс»

Историческое производство
Оборудование

Даты постройки
1900-е

Наличие объектов культурного наследия
нет

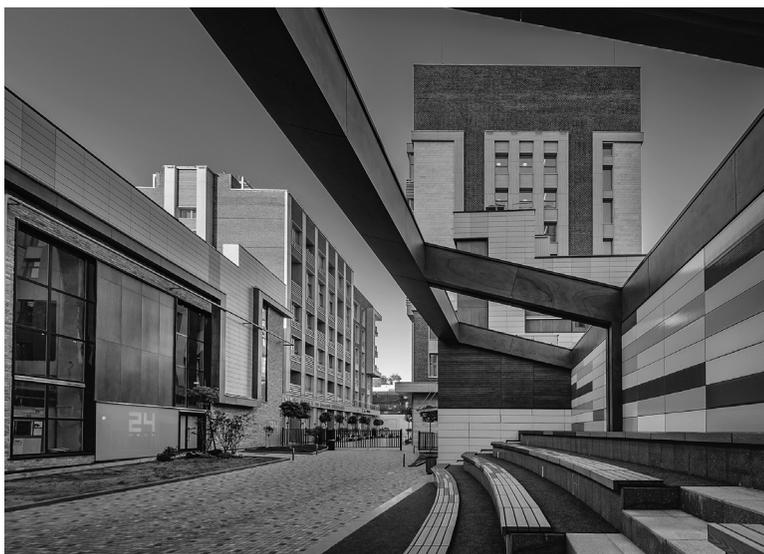
Период редевелопмента
2012–2017

Адрес
Пр. Мира, 102

Производственная зона
«Алексеевские улицы»

Девелопер и архитектор
Sminex, бюро Алексея Гинзбурга (корп. 2), Glekel Partners, Gavalidi and friends architects

www.park-mira.ru



В 1901 г., когда Московское Губернское правление выдало товариществу Московского дроболитейного и патронного завода свидетельство о разрешении содержать цеха за Крестовской заставой, эта территория еще была загородной. Зажатая между современным проспектом Мира и Пятницким кладбищем, она и в советское время оставалась закрытой. В годы Второй мировой войны завод начал выпускать радиоаппаратуру для боеприпасов — радиовзрыватели для зенитных снарядов и бомб. В 1990-е завод еще работал под вывеской НИИ, в 2000-е сдавал корпуса в аренду, а с 2012 г. компания Smipex начала открывать «Импульс» городу.

За сто лет тут скопился плотный конгломерат зданий от 1901 до 1980-х гг. постройки, от двух до тринадцати этажей. Девелоперы, кажется, обошлись и без сносов, и без нового строительства. Фасад парадного административного корпуса аккуратно отреставрировал Алексей Гинзбург. «Атмосфера европейского уюта, комфорта и безопасности» внутри квартала была создана путем облицовки имевшихся зданий качественными материалами: голландским клинкерным кирпичом, бельгийской плиткой, деревом, юрским мрамором. Тема «эко-фьюжн» была поддержана детально продуманным благоустройством: пестрое мощение, ночная подсветка, детские площадки, летний кинотеатр с подушками, розовые кусты и сотни деревьев, высаженных на субботниках с участием новоселов.

Интересно, что «Парк Мира» прекрасно обошелся без спекуляций на тему краснокирпичного фабричного прошлого. Шоколадный кирпич и яркие цветные вставки, витражные окна и асимметричные консоли, обшитые деревом, выглядят очень современно и по-голландски. Молодые архитекторы проекта привнесли в него западный вкус без оглядки на местные моды. Греческое происхождение Григория Гавалиди явно дает себя знать в «просолнечной» атмосфере улиц. В багаже Евгения Глекеля — редкий опыт работы с лос-анджелесским экспериментатором Эриком Оуэном Моссом и участие в реконструкции «Фабрики Станиславского», до недавнего времени бывшей эталоном своего жанра.

Новые функции:



Жилье



Офисы

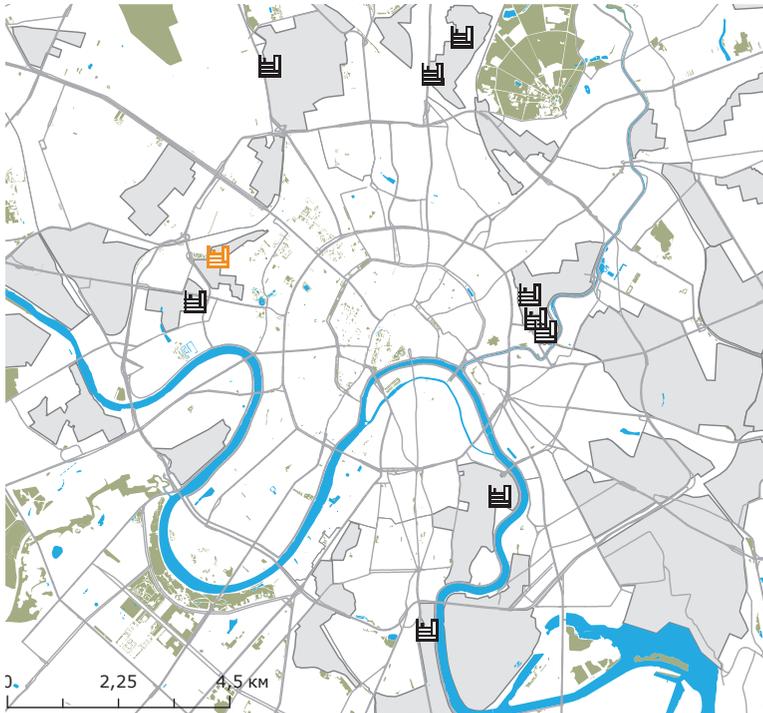


ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПРЕСНЯ СИТИ»

Методы редевелопмента:



Реконструкция / Снос



Историческое название

Хлебозавод им. Н. С. Хрущева
/ Хлебозавод им. В. П. Зотова
(№ 5)

Историческое производство

Хлеб

Даты постройки

1929–33

Наличие объектов культурного наследия

да

Период редевелопмента

2006 — по настоящее время

Адрес

Ходынская ул., 2, стр. 2

Производственная зона

«Грузинский Вал»

Девелопер и архитектор

Coalco, ВТБ, ТПО «Резерв»,
бюро SPEECH

www.presnya.city



Хлебозаводы инженера Г.П. Марсакова — недооцененное изобретение из копилки новаторских решений советского авангарда. В придуманных им цилиндрических хлебозаводах происходило непрерывное автоматическое производство хлеба, до 240 тонн в сутки. Как в сказке, почти без участия человека, мука, вода и дрожжи двигались по спирали сверху вниз, превращались в опару, замешивались в тесто, разделялись на буханки, попадали в кольцевые печи и в конце концов по наклонным спускам съезжали в хлебохранилище. Вода для производства поступала из артезианской скважины, из нее же питался каскадный фонтан на территории.

Хлебозавод № 5, первый из построенных по этой системе, был остановлен в 2006 г. Часть уникального оборудования была передана в Политехнический музей. Статус выявленного объекта культурного наследия, присвоенный хлебозаводу, явно мешал планам компании Coalco, задумавшей офисную застройку. Изначальный проект бизнес-центра «Хрустальные башни» претерпел несколько изменений и в итоге превратился в комплекс апартаментов «Пресня Сити». Цилиндрический производственный корпус был очищен от пристроек и вытрошен изнутри. На фоне трех 44-этажных башен он стал смотреться крохотной шкатулкой, предназначенной под общественный центр жилого комплекса.

В 2017 г., после покупки незавершенного проекта банком ВТБ, его глава Алексей Костин сообщил об идее создания музея современного искусства совместно с Пушкинским музеем. Круглый музей, возможно, использует спиральный принцип организации музея Гуггенхайма в Нью-Йорке. Впрочем, его автор, Фрэнк Ллойд Райт, и сам вдохновлялся проектами своих современников — архитекторов русского авангарда.

Аналогичные цилиндрические хлебозаводы, № 7 на Павелецкой, № 8 в Черкизово и № 11 на Звездном бульваре, были модернизированы и продолжают работать. Для хлебозавода № 9 на Дмитровской команда соседнего Дизайн-завода «Флакон» предложила концепцию приспособления круглого корпуса под «лофт-резиденции», сдаваемые в аренду.

Новые функции:



Культура



Образование

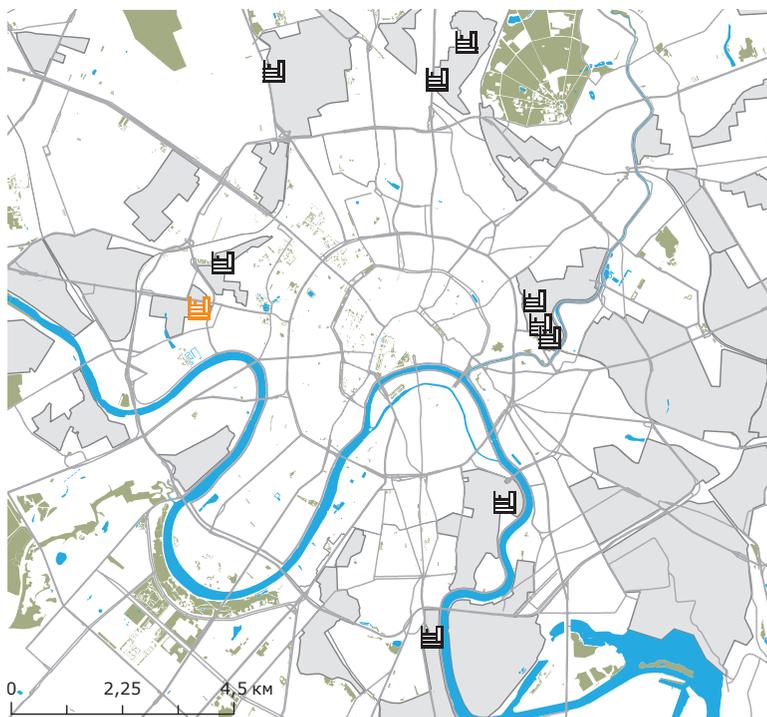


КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР LUCKY+

Методы редевелопмента



Приспособление /
Реконструкция



Историческое название

Товарищество братьев
А. и Н. Мамонтовых

Советское название

Государственный Красно-
пресненский лакокрасочный
завод

**Историческое производ-
ство**

Химия

Даты постройки

1858–1889

**Наличие объектов куль-
турного наследия**

нет

Период редевелопмента

2016 — по настоящее время

Адрес

Звенигородское ш., 3

Производственная зона

«Звенигородское шоссе»

Девелопер и архитектор

Vesper, архитектурное бюро
«Проект Меганом»

www.luckyplus.ru



История завода начинается с сургучной фабрики, основанной в 1840 г. Н. Ф. Мамонтовым и перешедшей в 1854 г. к его сыновьям. После революции фабрика была переименована в Пресненский завод лаков и красок, вошедший с 1922 г. в трест «Лакокраска». Впоследствии Краснопресненский лакокрасочный завод был одной из ведущих научно-производственных организаций лакокрасочной отрасли России.

Завод удачно расположен в престижном Пресненском районе, между жилыми кварталами, и хорошо связан со станциями городского транспорта, набережной Москвы-реки и Третьим транспортным кольцом. Среди 26 объектов на территории сохранились и постройки XIX в., и корпуса советского времени, две эффектные дымовые трубы, встроенная водонапорная башня, множество артефактов и элементов исторической промышленной среды.

На протяжении 2012–2015 гг. появилось несколько проектов застройки этой территории. Ни один из них не был реализован, и с 2016 г. территория завода стала открытой и постепенно наполнилась арендаторами. Большинство построек были приспособлены под размещение офисно-деловой функции. Некоторые из объектов, например «Лофт 19.0.5», были рассчитаны на творческую публику и сдавались под фотосъемки и мероприятия.

Несмотря на активное развитие и многофункциональное использование, эта модель оказалась неустойчивой. В 2018 г. Альфа-Банк выдал кредит на реализацию здесь проекта нового жилищного строительства. Компания Vesper, известная проектами реконструкции исторических зданий под элитные жилые объекты, объявила о новом проекте жилой застройки, разработанном архитектурным бюро «Проект Меганом». Одновременно все здания на территории комплекса были исключены из перечня объектов, обладающих признаками культурного наследия. В описании проекта говорится о сохранении некоторых исторических зданий. Тем не менее, отсутствие охранного статуса даже у самых старых построек вызывает опасения за сохранность ансамбля завода.

За время подготовки книги в печать часть исторических корпусов завода вдоль 2-й Звенигородской улице была снесена. Основные постройки начала XX века, составляющие ансамбль Лакокрасочного завода, подлежат реконструкции в габаритах наружных стен¹⁴.



Новые функции:



Торговля



Офисы



Рестораны



Культура

¹⁴ Согласно проекту планировки территории квартала 787 Пресненского района — https://www.mos.ru/upload/documents/docs/18082016_64-02-982_16_Sobyatin_SS_Hysnyllin_MSh.pdf

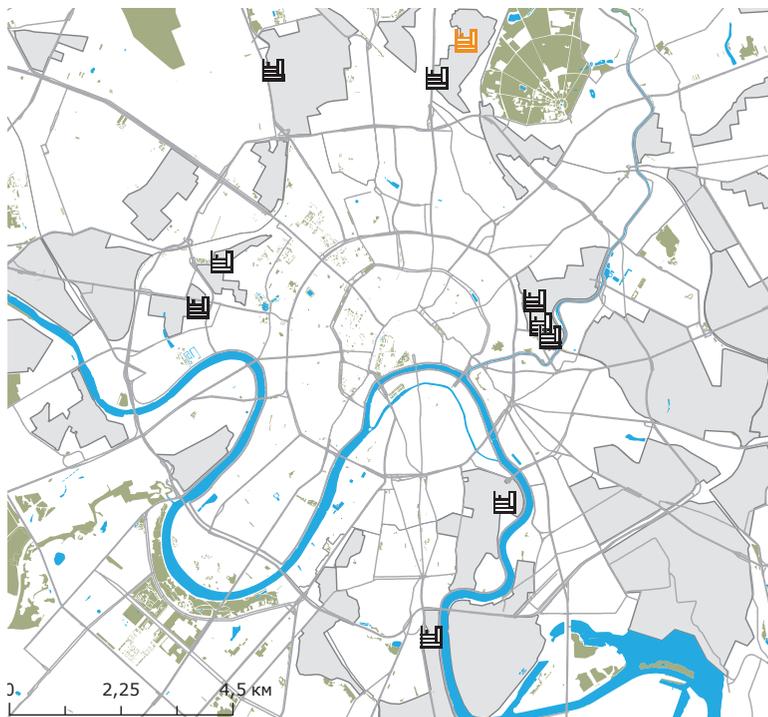


ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН»

Методы редевелопмента:



Снос / Реконструкция /
Новая застройка



Историческое название
Алексеевская насосная станция

Советское название
Завод «Водоприбор»

Историческое производство
Оборудование

Даты постройки
1890–1893

Наличие объектов культурного наследия
да

Период редевелопмента
2017 — по настоящее время

Адрес
Новоалексеевская ул., 16

Производственная зона
«Алексеевские улицы»

Девелопер и архитектор
ГК «Эталон-Инвест», бюро
SPEECH

www.etalonsilver.ru



Алексеевская насосная станция была сооружена в районе одноименного села в 1830 г. Работу станции обеспечивали два паровых насоса мощностью по 25 лошадиных сил каждый, вода перекачивалась в емкость, находящуюся на Сухаревой башне. В 1892 г., когда была окончена постройка нового машинного отделения и приемного резервуара под землей на Мытищинском акведуке, вода стала перекачиваться в величественные Крестовские водонапорные башни (снесены в 1939 г.). Здания были построены по проекту известного архитектора-инженера М. К. Геппенера. Алексеевская насосная станция функционировала до 1940 г., когда ее функции перешли к Восточной водонапорной станции. В освобожденных зданиях расположили ремонтные мастерские Московского водопровода. Завод «Водоприбор» прекратил свою работу совсем недавно.

Бывшая насосная станция входит в границы производственной зоны «Алексеевские улицы» вместе с еще одним краснокирпичным ансамблем, Сиротским приютом братьев Бахрушиных. В прилегающих районах идет очень интенсивное жилое строительство, в основном порядка 25–30 этажей. Девелопер «Эталон-Инвест» исследовал возможность застройки территории «Водоприбора» на протяжении нескольких лет. Первый проект, разработанный архитектурным бюро «Атриум», поражал несвойственной для Москвы экспрессией футуристических форм. Проект предполагал снос нескольких исторических зданий и подземной цистерны, напоминающей об античных аналогах. На ее месте должен был разместиться подземный паркинг.

Параллельно с продвижением проекта шел и встречный процесс, инициированный местным сообществом, — постановка исторических зданий Алексеевской насосной станции на охрану. К счастью, главные постройки комплекса получили статус объектов культурного наследия раньше, чем до них добрался бульдозер. Корпуса советского времени на прилегающих территориях были снесены. В настоящее время идет строительство первой очереди высотного жилого комплекса «Серебряный фонтан» по новому, более сдержанному проекту от бюро «SPEECH» (Сергей Чобан). Инвестор обещает отреставрировать исторические корпуса, но их новая функция пока не ясна.



Новые функции:



Жилье



4.4. Анализ мировых трендов интеграции исторических зданий в новую среду

Общепризнанные тенденции в области редевелопмента производственных территорий и объектов промышленного наследия основаны на осознании ценности промышленной архитектуры и сохранении ее аутентичности. Одна из международных организаций — Международный комитет по сохранению индустриального наследия (ТИССИН), целью которого является сохранение и популяризация промышленного наследия как части национальной и международной культуры всего человечества. В начале XXI в. исторические промышленные территории стали включать в Список всемирного наследия ЮНЕСКО. В России объектов промышленного наследия, внесенных в Список всемирного наследия, на сегодняшний день нет.

В последнее десятилетие по всему миру были перепрофилированы многие ранее заброшенные промышленные предприятия. И сегодня редевелопмент исторических промышленных территорий является одной из основных тенденций в области строительства, включающей целый спектр приемов преобразования объектов: от сохранения и временного приспособления до полной реорганизации и изменения градостроительной структуры территории.

Анализ мировой практики релевантных проектов, представляющих различные примеры подходов к редевелопменту масштабных производственных зон и отдельных промышленных объектов, позволил выявить следующие ключевые факторы, влияющие на процесс редевелопмента производственных территорий и объектов промышленного наследия (табл. 6):

- местоположение территории /объекта в структуре города;
- наличие объектов, представляющих историко-культурную ценность;
- право собственности на объекты и территорию производственной зоны;
- форма интеграции в городскую среду;
- методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью;
- функциональное назначение объектов недвижимости;
- этапы развития территории;
- физические характеристики и качество территории, технологические решения;
- роль территории в формировании имиджа места;
- модель управления.



Таблица 6. Факторы, влияющие на процесс редевелопмента производственных территорий и объектов промышленного наследия

Факторы	Территория производственной зоны	Территория комплексов объектов промышленного наследия	Территория единичного объекта промышленного наследия	Отдельные артефакты и элементы исторической среды
Местоположение территории /объекта в структуре города	Присутствуют в центральной и периферийных зонах города	Присутствуют преимущественно в центральной зоне города	Присутствуют в центральной и периферийных зонах города	Присутствуют в центральной и периферийных зонах города
Наличие объектов, представляющих историко-культурную ценность	Наличие объектов культурного наследия	Возможно как наличие, так и отсутствие объектов культурного наследия Часто на территории отмечается наличие исторически ценных градоформирующих объектов, без статуса ОКН	Возможно как наличие, так и отсутствие объектов культурного наследия	Возможно как наличие, так и отсутствие объектов культурного наследия
Право собственности на объекты и территорию производственной зоны	Муниципальное/ частное	Муниципальное/ частное	Муниципальное/ частное	Муниципальное/ частное
Форма интеграции в городскую среду	Формирование нового образа промышленного здания Акцентирование, локальная адаптация исторической промышленной застройки Социокультурная адаптация, создание новой социокультурной среды Использование традиций промышленной архитектуры	Формирование нового образа промышленного здания Акцентирование, локальная адаптация исторической промышленной застройки Социокультурная адаптация, создание новой социокультурной среды Использование традиций промышленной архитектуры	Формирование нового образа промышленного здания Социокультурная адаптация, создание новой социокультурной среды	Формирование нового образа промышленного здания Акцентирование, локальная адаптация исторической промышленной застройки Социокультурная адаптация, создание новой социокультурной среды Использование традиций промышленной архитектуры
Методы редевелопмента производственных объектов, обладающих историко-культурной ценностью	Чаще всего приспособление, аренда без реконструкции на первом этапе развития и реконструкция и модернизация, значительное вмешательство в историческую среду после прихода девелоперов	Приспособление, аренда без реконструкции Комплексная реконструкция с реставрацией	Приспособление, аренда без реконструкции Комплексная реконструкция с реставрацией	Чаще всего реконструкция и модернизация либо снос

Функциональное назначение объектов недвижимости	Жилая / общественная Преимущественно административно-деловые объекты, учебно-образовательные, культурно-просветительские объекты	Жилая / общественная Преимущественно культурно-просветительские объекты	Жилая / общественная Преимущественно культурно-просветительские объекты	Жилая / общественная Преимущественно культурно-просветительские объекты и учебно-образовательные
Этапы развития территории	Очередность развития территории, определенная стратегией развития, начиная с восстановления исторического облика, инженерного переоснащения комплекса, приспособления под современное использование до создания комфортной среды, благоустроенных пешеходных пространств	Временное использование (тематический отбор арендаторов) разработка целостной концепции развития, восстановление исторического облика, инженерное переоснащение комплекса, строительство новых построек, снос малоценных пристроек, выбор новых функций территории	Включение новых сомасштабных элементов, учитывающих традиционный морфотип комплекса Часто – внесение в список объектов культурного наследия после привлечения внимания к комплексу (перспективно с точки зрения капитализации наследия) Часто – создание музея истории места	Тщательная реставрация внешнего облика, основных внутренних конструкций Сохранение аутентичного облика
Физические характеристики и качество территории, технологические решения	Необходимо исследование технического состояния объектов, а также оценка воздействия производства на ландшафт и окружающую среду, степень загрязнения и стоимость очистки, качество зданий			
Имиджевость места, роль территории для местной идентичности	Необходимо проведение историко-культурного и историко-архитектурного анализа, оценка степени разрушения, сохранившихся и утраченных элементов			
Модель управления	Управляющая компания коммерческого объекта (бизнес-квартал), создание некоммерческого партнерства или ассоциации местных жителей и приглашенных экспертов			



Решающие факторы



Второстепенные факторы



Не оказывают значительного влияния



Характерные примеры мирового опыта редевелопмента промышленных территорий

Культурный центр KULTURBRAUEREI BERLIN Берлин, Германия

Краткая информация о проекте: расположенный на месте небольшого пивоваренного завода XIX в. культурный центр — одно из мест проведения культурных мероприятий самого широкого спектра: от театральных постановок до кинематографических и гастрономических фестивалей. Участок площадью 2 га включает свыше 20 зданий постройки 1871–1926 гг. и шесть внутренних взаимосвязанных общественных пространств.

Последовавший за редевелопментом рост стоимости недвижимости не позволил создать эффективную экономическую модель, не зависящую от поступлений финансирования из внешних источников. Тем не менее, был создан механизм национальной лотереи, который и обеспечивает деятельность культурного центра.

Особенности стратегии редевелопмента: в 1991 г. шесть инициаторов проекта (архитекторов, художников) сформировали некоммерческую компанию, которая при поддержке государства обустривает небольшое пустое пространство столовой на территории бывшего пивоваренного завода, начиная процесс постепенной ревитализации. На протяжении 10 лет здания по очереди наполнялись новой функцией. Для управления развитием была создана организация KulturBrauerei gGmbH, куда вошли основные арендаторы территории — театр Ramba Zamba/Sonnenuhr, художественные мастерские для детей и взрослых с ограниченными возможностями, Фонд промышленной и бытовой культуры, издательство Literaturwerksta. Вместе с возрождением пивоварни и созданием малых коммерческих и некоммерческих предприятий началась ревитализация окружающего района.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, пристройка, фрагментарная застройка, благоустройство и инженерное переоснащение.



Культурный центр
KULTURBRAUEREI BERLIN,
Берлин, Германия

Центр современной культуры LX FACTORY Лиссабон, Португалия

Краткая информация о проекте: после потери своей функции в 1970-х гг. бывшая текстильная фабрика, благодаря удачному месторасположению вдали от жилья, а также близости к центру Лиссабона, превратилась в привлекательное пространство для различных клубов. В 2004 г. был объявлен конкурс на ревитализацию прибрежной зоны р. Тежу со сносом старых заводских строений. Из-за кризиса 2008 г. планы по сносу были отложены, одновременно территории были временно приспособлены к современному использованию. Сейчас территория функционирует как рынок по продаже продукции местных фермеров и дизайнерских изделий. LX FACTORY также является пионером Португалии в сфере коворкинга.

Особенности стратегии редевелопмента: фактически проект осуществлен благодаря частной инициативе, но были привлечены и средства государства. Однако проект сноса промышленных зданий все еще является приоритетным для Лиссабона, поэтому все нынешние арендаторы при осуществлении второй части редевелопмента территории должны будут ее покинуть.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, благоустройство и инженерное переоснащение.



Культурный центр
KULTURBRAUEREI BERLIN,
Берлин, Германия

Многофункциональный центр Manufaktura Лодзь, Польша

Краткая информация о проекте: в конце 1990-х гг. бывшая фабрика была выкуплена девелопером. После реконструкции в 2006 г. с сохранением внешнего облика объект открылся для посетителей в виде торгового центра. На территории фабрики также находятся музеи и кинотеатры.

Особенности стратегии редевелопмента: целью редевелопмента было создание торгового центра с диверсифицированным набором функций, подразумевающим также и наличие культурно-досугового сегмента.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, надстройка, пристройка, реконструкция, фрагментарная застройка, благоустройство и инженерное переоснащение.



**Многофункциональный
центр Manufaktura
Лодзь, Польша**

Портовые склады Speicherstadt Гамбург, Германия

Краткая информация о проекте: район представляет собой большое количество плотно расположенных объектов, исторически выполнявших функции складов и конторских помещений для организации логистики товаропотоков. Территория была сильно разрушена во время Второй мировой войны и с середины 1960-х гг. планомерно восстанавливает утраченную градостроительную структуру.

Особенности стратегии редевелопмента: район внесен в Список всемирного наследия ЮНЕСКО, что ограничивает возможности изменений сложившейся среды. В настоящее время территория трансформируется из туристической достопримечательности в офисный, культурный и музейный центр.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, благоустройство и инженерное переоснащение.



**Портовые склады
Speicherstadt
Гамбург, Германия**

Городской район Hafen City Гамбург, Германия

Краткая информация о проекте: в 2003 г. функциональное назначение земельных участков, на которых располагались бывшие коммунально-складские территории, было изменено на многофункциональное общественное. Был сохранен исторический морфотип застройки, новые объекты интегрированы в сложившийся каркас, часть объектов приспособлена к современному использованию. Район был разбит на восемь участков, каждый из которых наполнен отдельной функцией. Таким образом, с учетом запросов разных целевых аудиторий обеспечено круглосуточное использование территории. Проект планируется завершить в течение 25 лет.

Особенности стратегии редевелопмента: превращение бывшей производственной зоны в отдельный городской район (административную единицу) и разделение его на восемь участков застройки с многофункциональным наполнением.

Ключевые подходы: новое строительство, реконструкция существующих зданий, надстройка, пристройка, фрагментарная застройка, благоустройство и инженерное переоснащение.



Городской район
Hafen City
Гамбург, Германия

Ландшафтный парк Duisburg-Nord Дуйсбург, Германия

Краткая информация о проекте: бывший металлургический завод, закрытый в 1985 г. На территории создан ландшафтный парк. Кроме объектов благоустройства и рекреации территория включает биологические станции, обеспечивающие функционирование парка, а также выработку новых экотехнологических решений.

Особенности стратегии редевелопмента: сохранение строений и элементов исторической среды (атрибуты сталелитейной фабрики — 70-метровая доменная печь) и природного ландшафта. Тактичное благоустройство рекреационных зон с организацией вело и пешеходных маршрутов.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, благоустройство и инженерное переоснащение.



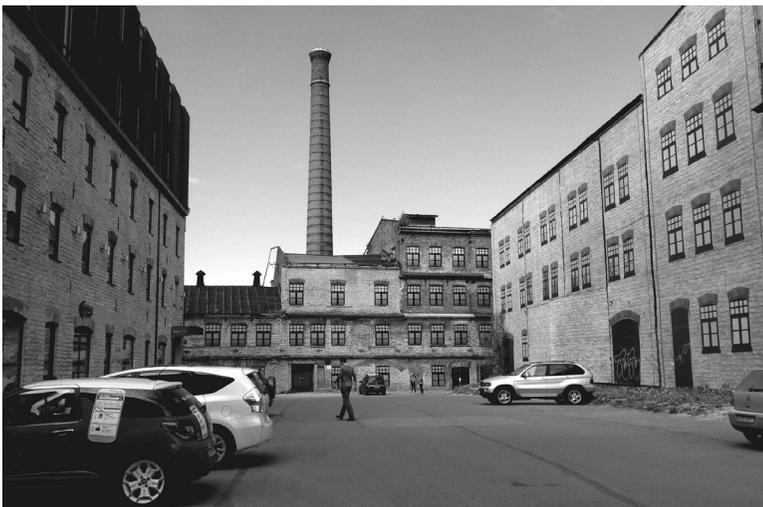
Ландшафтный парк
Duisburg-Nord
Дуйсбург, Германия

**Rotermanni kvartal,
Таллин, Эстония**

Краткая информация о проекте: в советский период фабрика пришла в упадок, в постсоветское время была заброшена и постепенно разрушалась. Реконструкция улицы Ахтри отделила от квартала территорию, соединенную с соляным складом. Сначала был реорганизован соляной склад, где в 1996 г. открылся музей архитектуры. Далее в квартале были введены регламенты по высоте застройки (до 24 м). Сейчас комплекс предлагает в аренду площади для ритейла и офисов.

Особенности стратегии редевелопмента: введение ограничения по высотности для всего квартала.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, надстройка, пристройка, реконструкция, фрагментарная застройка, благоустройство и инженерное переоснащение.



Rotermanni kvartal,
Таллин, Эстония

Культурный центр DE Hallen Амстердам, Нидерланды

Краткая информация о проекте: широкие общественные обсуждения с местными жителями будущей судьбы комплекса зданий трамвайного депо 1901 г. начались в 1994 г., когда стало известно, что муниципальная транспортная компания (далее — GVB) покидает здание. В январе 1997 г. GVB передала бывшее трамвайное депо в ведение местных властей, которые предложили сдавать помещения арендаторам во временное пользование по невысоким ценам на два года, пока не будет решен вопрос об их дальнейшем назначении. В результате совместных усилий архитекторов и местных жителей в 1999 г. здание получило статус национального памятника. После окончания двухлетней аренды все арендаторы покинули помещения, здание захватили сквоттеры. К 2009 г. девелопером был подготовлен архитектурный проект и в 2010 г. началась его поэтапная реализация.

Особенности стратегии редевелопмента: проект характерен как пример взаимодействия приглашенных архитекторов с локальным сообществом жителей, управляющей моделью в виде создания некоммерческой организации TROM (Компания по развитию трамвайного депо), координирующей процесс планирования. Кроме местных жителей, в компанию были привлечены промоутеры, строители, финансисты и другие заинтересованные стороны, преследующие общие цели. TROM разработала программу действий и финансовую сторону реализации проекта и эксплуатации. Технические и финансовые условия рассматривались независимым советом, куда входили эксперты из соответствующих областей. Это правление все время находилось в контакте с муниципалитетом, местными жителями, пользователями.

Ключевые подходы: приспособление, реконструкция существующих зданий, благоустройство и инженерное переоснащение.

Центр модной индустрии TIT CREATIVE INDUSTRY ZONE Гуанчжоу, Китай

Краткая информация о проекте: успешный пример редевелопмента промышленных территорий. Несмотря на то, что изначально предполагалось снести фабрику, а на ее месте создать парк, по инициативе муниципальных властей фабрика была перепрофилирована в кластер модной индустрии. После продолжительной реконструкции новый кластер в первый же год функционирования достиг оборота в 15 млрд юаней, что в 200 раз больше, чем при производстве текстиля.

Особенности стратегии редевелопмента: редевелопмент был осуществлен в первую очередь при участии государства. Реконструкция территории по большей части произошла сразу, а не поэтапными запусками.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, фрагментарная застройка, благоустройство, озеленение и инженерное переоснащение.

Научно-культурный центр STRIJP-S Эйндховен, Нидерланды

Краткая информация о проекте: после нефтяного кризиса 1970-х гг. производства Philips переехали в Китай, превратив город Эйндховен в центр управления и разработок компании. Однако промышленные территории оставались большой проблемой для города до начала 2000-х гг. Ввиду наступления кризиса от изначальной концепции создания бизнес-центра пришлось отказаться. Было принято решение о диверсификации будущих функций территории. Теперь она не только является банком арендных площадей, но и включает жилую функцию и площадку для проведения культурно-событийных мероприятий.

Особенности стратегии редевелопмента: сохранение изначального исторического собственника территории с фабрикой Philips, осуществляющего сегодня редевелопмент территории.

Ключевые подходы: новое строительство, реконструкция существующих зданий со сносом, благоустройство и инженерное переоснащение.

Культурный центр 77 C&C PARK Пекин, Китай

Краткая информация о проекте: бывшая типография практически в центре города после своего закрытия в 2000 г. сдавала помещения фирмам различного рода деятельности, что отрицательно сказалось на общем позиционировании территории в городе и ценности фабрики. В 2013 г. был произведен редевелопмент, который подразумевал реорганизацию территории, освобождение зданий от пристроек и создание связанных переходами пространств. Это позволило создать территорию, привлекательную для культурных и креативных индустрий. Центром новых пространств стал «Театр 77».

Особенности стратегии редевелопмента: территория не была заброшена и закрыта после перепрофилирования производств, однако отсутствие внятного менеджмента, стратегии и концепции привело ее к упадку. Выявление «духа места» и создание единой функциональной концепции позволили вывести район на совершенно иной уровень качества городской среды.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий со сносом, фрагментарная застройка, благоустройство и инженерное переоснащение.

Креативное пространство Fabrika Тбилиси, Грузия

Краткая информация о проекте: процесс редевелопмента территории бывшей швейной фабрики начался в 2006 г. с организации большого хостела. Также пространство включает развлекательные функции, бары, магазины и места для культурно-массовых мероприятий. Постепенно территория получила репутацию нового творческого кластера.

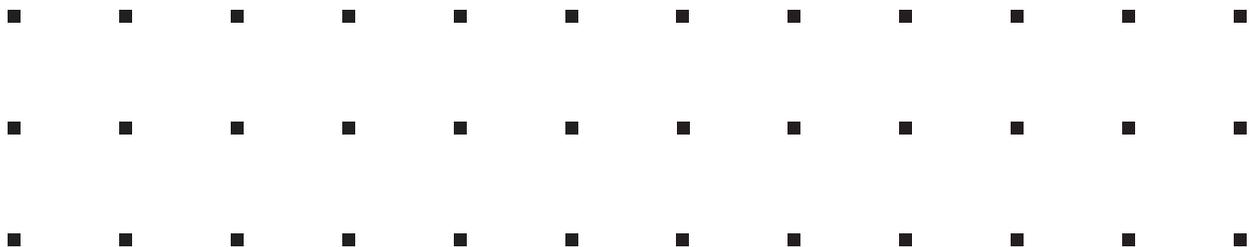
Особенности стратегии редевелопмента: основной стейкхолдер территории — хостел, принадлежащий компании-девелоперу.

Ключевые подходы: реконструкция существующих зданий, благоустройство и инженерное переоснащение.

Резюме

Таким образом, в мировой практике комплексный редевелопмент бывших промышленных территорий, создание нового «не-промышленного функционала» (жилье, офисные и гостиничные центры, ритейл, культурные институции) достигается путем:

- архитектурной интеграции исторических зданий в новую среду и приспособлением под музейное пространство (портовые склады Шпайхерштадт (Speicherstadt) в Гамбурге, Германия);
- введения строгих градостроительных регламентов застройки (Hafen City, Гамбург, Германия; Rotermanni kvartal, Таллин, Эстония);
- создания единой функциональной концепции редевелопмента с внедрением диверсифицированного спектра новых функций (научно-культурный центр STRIJP-S, Эйндховен, Нидерланды; культурный центр 77 C&C PARK, Пекин, Китай);
- сохранения внешнего облика — объемно-пространственных характеристик и фасадов всех исторических построек, сохранения внутренних пространств и элементов исторической среды (текстильная фабрика Лодзь, Польша — многофункциональный центр Manufaktura; ландшафтный парк Duisburg-Nord, Дуйсбург, Германия)
- создания на промышленных территориях ландшафтных парков с умеренной рекреацией (ландшафтный парк Duisburg-Nord, Дуйсбург, Германия);
- выявления нематериальных и социо-культурных аспектов, вовлекающих посетителей в историю места (Текстильная фабрика LX Factory, Лиссабон, Португалия — Центр современной культуры LX Factory);
- насыщения территории арендаторами, формирования творческих кластеров и непрерывности процесса преобразований (хостел, магазины, кафе, бары, рестораны, коворкинг на территории пространства Fabrika в Тбилиси, Грузия; культурный центр Kulturbrauerei Berlin, Германия);
- создания специализированных агентств или управляющих компаний, реализующих проекты редевелопмента производственных зон (культурный центр Kulturbrauerei Berlin, Берлин, Германия; трамвайное депо De Hallen, Амстердам, Нидерланды — создание некоммерческой организации TROM).



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Утрата производственными территориями в городе своего промышленного, градостроительного и социокультурного значения — мировая тенденция, обусловленная переходом к новым технологическим укладам на фоне изменившейся системы мирового разделения труда, наиболее ярко выраженная в крупных городах.

1. Процесс утраты производственными территориями своих функций в городе Москве, вызванный в середине 1990-х гг. существенным экономическим спадом, в новом веке приобретает дальнейшее развитие. Если в 90-е гг. процесс не сопровождался высвобождением производственных площадей и территорий для нужд городского хозяйства или для формирования вторичного рынка прав землепользования, то в настоящее время рынок землепользования сложился, и тенденции последних лет показывают стремление к более активному включению производственных территорий в структуру города. Данное обстоятельство требует системного подхода к реорганизации производственных зон при смене их функций.

2. Территории производственных зон в городе Москве, для которых Генеральным планом предусмотрено изменение функционального назначения, являются значимым и по сути последним территориальным ресурсом для формирования полифункциональной структуры города, повышения разнообразия и качества среды — формирования многофункциональных пространств, размещения социально значимых объектов, повышения пешеходной и транспортной связанности территорий, создания современных общественных пространств, в т.ч. рекреационных.

Редевелопмент производственных зон следует рассматривать как инструмент эффективного развития города, способствующий формированию полицентричности города, снижению неравномерности размещения объектов сферы обслуживания, уменьшению вынужденных перемещений жителей, обеспечивая в итоге разнообразие городской жизни и повышение жизнестойкости города.

3. Высокий градостроительный потенциал реорганизуемых производственных территорий в городе Москве обусловлен усложнением транспортного каркаса и предпосылками формирования локальных городских центров. Однотипный формат использования производственных территорий для удовлетворения текущих нужд города представляется неэффективным из-за динамичности запросов общества.



4. Методологический подход, позволяющий оптимизировать использование земельных ресурсов, высвобождающихся при реорганизации производственных зон, и социально-экономического потенциала прилегающих районов, должен предусматривать формирование устойчивого пространственно-культурного каркаса и функциональную гибкость территории, позволяющую своевременно реагировать на изменяющиеся запросы общества.

5. Учет разноуровневых градостроительных предпосылок при выборе направления редевелопмента производственных зон обеспечивает сбалансированное развитие города и оптимизирует использование потенциала реорганизуемых территорий.

Среди градостроительных предпосылок наиболее важными являются следующие:

- фактор тяготения производственных зон к системе зон реорганизации и развития Москвы, определяющий необходимый уровень интенсификации использования реорганизуемых ПЗ;
- фактор связанности реорганизуемых производственных зон транспортно-коммуникационным каркасом с существующими и планируемыми городскими центрами различного уровня, индицирующий благоприятность/неблагоприятность предпосылок для дальнейшей интеграции реорганизуемых территорий в городскую среду и обоснованность их планируемого функционального назначения;
- пешеходная доступность и проницаемость территории производственной зоны; доступность станций скоростного внеуличного транспорта и наземного пассажирского транспорта; планируемое функциональное назначение территории ПЗ и сопряженных с ней территорий; характер существующего использования территории; историко-культурная значимость и иные характеристики, определяющие условия и особенности интеграции реорганизуемой территории в городскую среду.

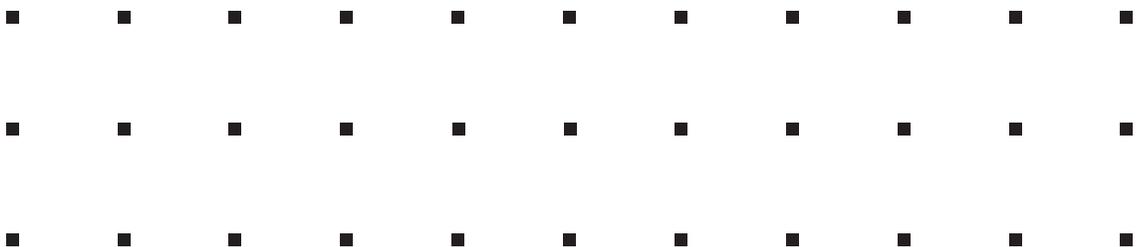
6. Сохранение значимых объектов индустриальной архитектуры и их приспособление к современному использованию остается неурегулированным вопросом редевелопмента производственных территорий, несмотря на наличие законодательных и других нормативно-правовых актов, предусматривающих такую возможность. В связи с этим сохранение промышленного наследия требует развития в качестве самостоятельного направления.



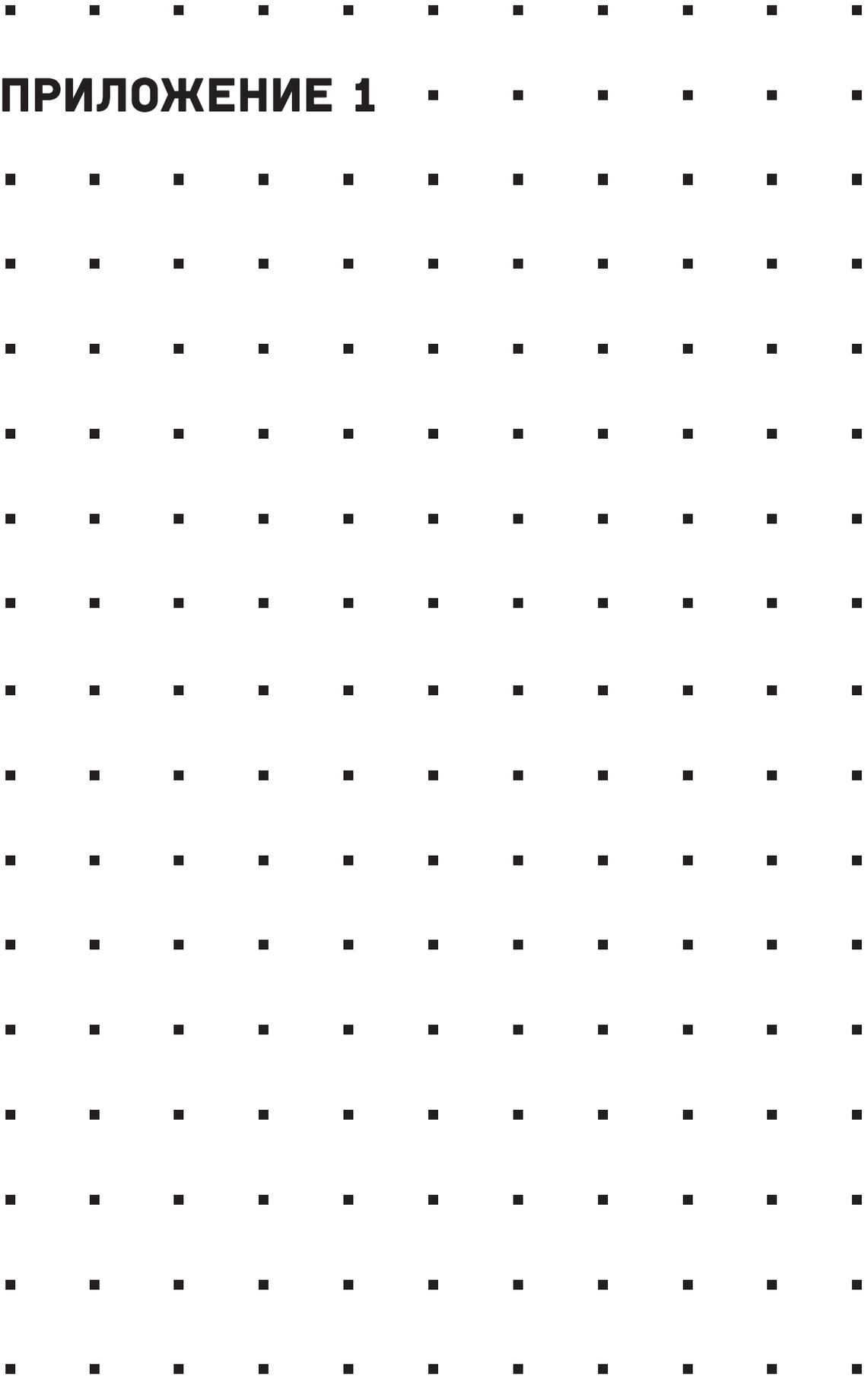
7. К началу 2000-х гг. в Москве сохранилось около 150 исторических промышленных комплексов. За последние 15 лет было снесено более 40 исторических промышленных ансамблей, то есть к началу процесса редевелопмента знаковых московских производственных территорий было утеряна почти треть исторических объектов города. Эта тенденция продолжает усиливаться.

8. В Москве насчитывается около 40 объектов, прошедших через полную или частичную реорганизацию территории с разной степенью сохранности исторической среды. Их характеризует поэтапность развития и приглашение якорных арендаторов на льготных условиях, локальное включение новых элементов в сложившуюся градостроительную структуру с уплотнением застройки территории по историческому морфотипу при введении новых функций, с максимальным сохранением исторического облика среды.

9. Сегодня в результате изменения принципов организации производственных процессов, усложнения транспортного каркаса и реализации стратегии полицентричного развития в Москве сложились предпосылки для формирования локальных городских центров, конкурентоспособных по отношению к историческому центру. Редевелопмент производственных территорий, утративших свое назначение, имеет все предпосылки для включения в этот процесс, взаимовыгодный для всех его участников.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1



Приложение 1.

Характеристика градостроительного потенциала производственных зон (на примере анализа территории производственной зоны «Грузинский Вал»)

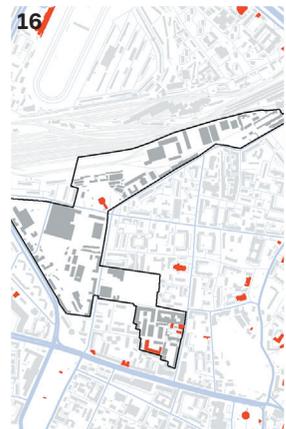
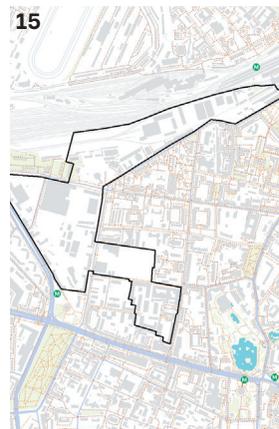
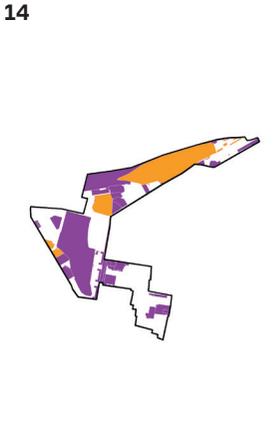
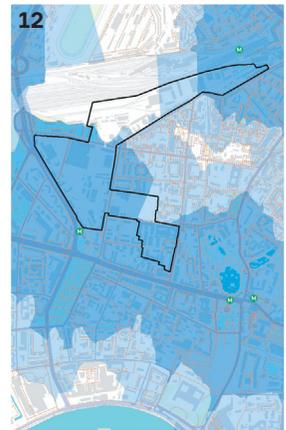
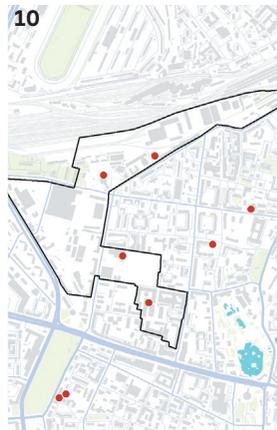
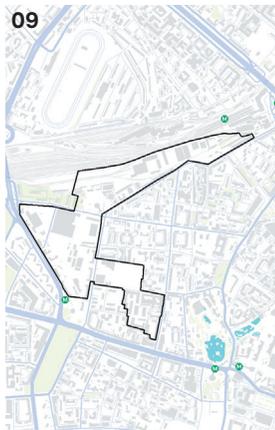
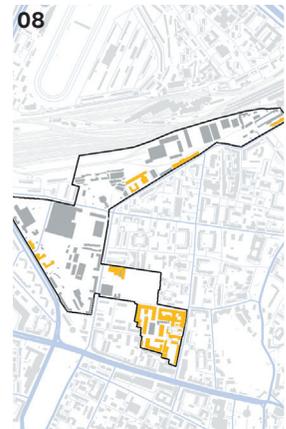
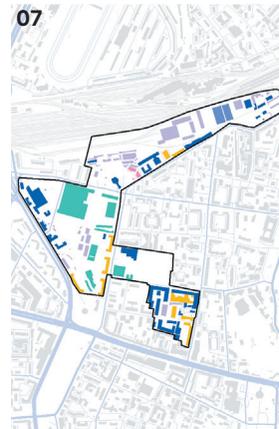
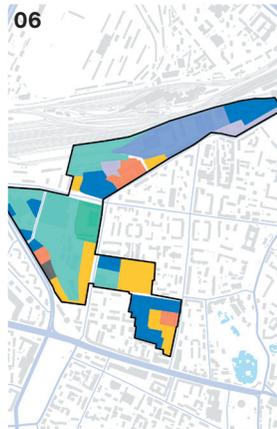
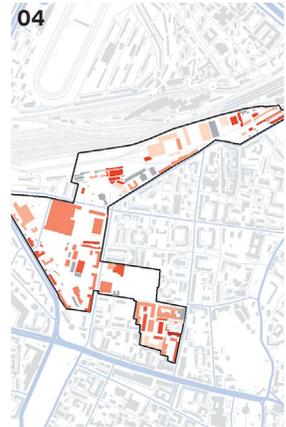
Размер территории	Плотность	Высотность	Год		
$S_{\text{территории}} = 55,01249$ га	$S_{\text{зданий}} = 15,6425$ га				
Размер: маленькая	$S_{\text{территории}} = 55,01249$ га			1	37
Интервалы размеров:	$k_{\text{плотности}} = S_{\text{зданий}} / S_{\text{тер}}$			2	26
маленькая: 45–112 га	$k_{\text{плотности}} = 0,28$			3	8
средняя: 113–180 га	Процент застройки = 28 %			4	13
большая: 181–248 га				5	9
Окружение:				6	3
смешанная застройка (жилая, Ваганьковское кладбище, общественно-деловая)				7	5
				8	1
				9	4
		10	1		
			1880		
			2001		
			Превалирует: 1910–1920		
Функциональное зонирование по генеральному плану	Существующее использование	Функции зданий	Социальная активность		
Многофункциональная зона: 53 га – 96 %	Жилая: 15 % Деловая функция: 18 % Коммунальная: 4 % Транспортная: 33 % Общественная: 5 % Промышленная: 15 % Инженерная: 1 % Специальная: 5 %	Жилье: 15 Офисы: 62 Склады: 92	Количество объектов: 41 Процент активных = 27,91 % Уровень активности: средний		



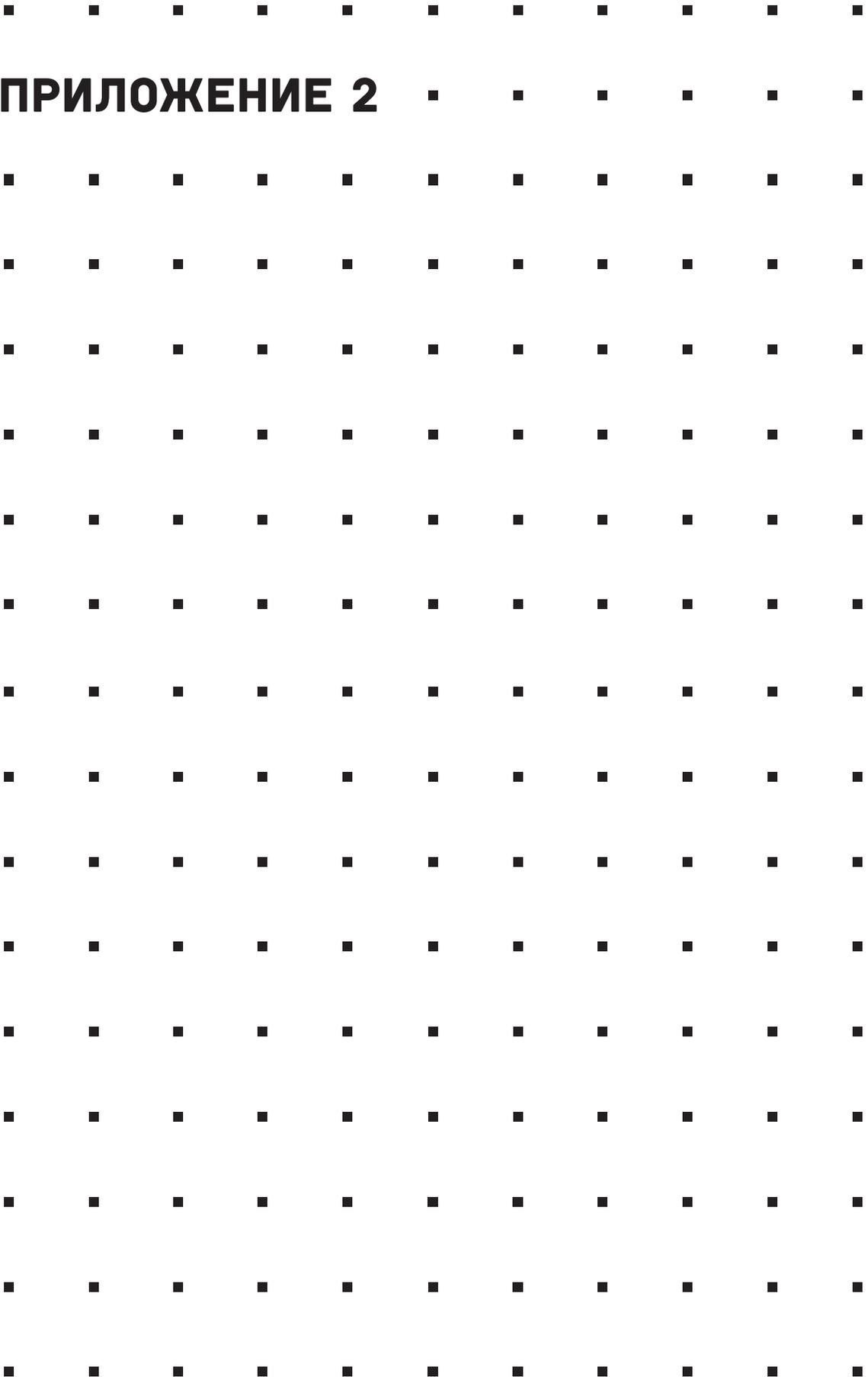
Расположение	Проницаемость территории	Доступность общественного транспорта	Пешеходная доступность
Территория находится в центральной зоне. Округ: ЦАО Район: Пресненский	Барьеры Северная часть Запад-Восток: железнодорожные пути (50% площади территории) Кладбище	В непосредственной близости находятся Станции метро: Белорусская Улица 1905 года Ж/д станции: Москва—Пассажирская—Смоленская Доступность станций наземного пассажирского транспорта: более 10 остановок общественного транспорта Территория имеет развитую сеть общественного транспорта	Был проведен расчет пешей 10 и 15-минутной доступности Территория имеет высокий показатель доступности
Большие дороги Запад: улица 1905 года Восток: Ленинградский проспект, улица 1-я Тверская-Ямская Северо-Запад: ТТК улица Красная Пресня, Звенигородское шоссе	Территория имеет низкую степень проницаемости		

Форма собственности зданий	Форма собственности земельных участков	Новое жилое строительство	Объекты культурного наследия
Собственность публично-правовых образований Количество объектов: 24	Собственность публично-правовых образований Количество участков: 47 Доля: 29 %	В границах производственной зоны ведется активное жилое строительство (4 объекта)	Объекты, имеющие статус объекта культурного наследия: 2
Частная собственность Количество объектов: 48	Частная собственность Количество участков: 10 Доля: 18 %		Объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия: 3





ПРИЛОЖЕНИЕ 2



Приложение 2.

Таблица возможностей производственных зон

В таблице рассматриваются три вида производственных зон – подлежащие полному реновации, частичному и сохраняющие функцию. Графики отражают соотношение свойств внутри районов, окружающих конкретную производственную территорию, по семи-балльной шкале, определяя первоочередную потребность районов, где 1 – самый сильный дефицит, а 7 – его отсутствие.

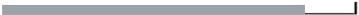
Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 53 «Калошино» ТЭЦ-23	Богородское, Гольяново, Метрогородок	
	№ 37 «Чертаново» 3060888,51 м ²	Чертаново Центральное, Чертаново Северное	
	№ 72 «Теплый Стан» 1167945,84 м ²	Ясенево	
	№ 35 «Воронцово» 3083161,83 м ²	Коньково, Обручевский, Черемушки	
	№ 37А «Южное Очаково» 2670734,31 м ²	Очаково- Матвеевское	
	№ 38 «Кунцево» 1960593,25 м ²	Кунцево, Можайский	
	№ 14 «Калибр» 541390,24 м ²	Останкинский	
	№ 19 «Хапилровка» 395599,27 м ²	Преображенское	
	№ 21 «Кирпичные улицы» 457908,43 м ²	Соколиная Гора	

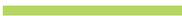
Производственная зона, выступающая как ресурс для улучшения качества городской среды, должна развиваться, опираясь на потребности окружающей ее территории. Зоны, остающиеся полностью производственными, не будут сильно влиять на развитие района как зоны с частичным и полным редевелопментом, удовлетворяя потребности территории в силу своих возможностей.



Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность



Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 63 «Выхино» 1124192,80 м ²	Выхино-Жулебино	
	№ 49 «Бескудниково» 977027,51 м ²	Лианозово, Алтуфьевский	
	№ 8 «Площадь Развилки» 628068,75 м ²	Сокол, Аэропорт	
	№ 41 «Октябрьское поле» 1413878,88 м ²	Щукино	
	№ 32 «Котляково» Царицынский мясокомбинат	Царицыно	
	№ 30 «Коломенское» Электростанция 213	Москворечье- Сабурово	
	№ 57 «Курьяново» Курьяновская станция аэрации	Печатники	
	№ 58 «Люблино-Перерва» Люблинский литейно- механический завод, вагонное и локомотивное депо «Люблино»	Марьино, Люблино	
	№ 28А «Бирюлёво» ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов», Завод игрушек «Огонек»	Бирюлёво Западное	
	№ 43 «Трикотажная» Завод ЖБК, завод «Шоссе», 15-й автобусный парк	Покровское- Стрешнево, Южное Тушино	
	№ 46 «Коровино» ТЭЦ-21, ОИВТ РАН, Московский трубо- заготовительный комбинат, ДСК № 7, Бусиновский мясо- перерабатывающий комбинат, рыбоком- бинат «Меридиан»	Западное Дегунино, Дмитровский	

Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

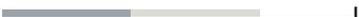


Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 47 «Вагоноремонтный»	Дмитровский, Восточное Дегунино	
	№ 45 «Автомоторная» МОСАВТОТРАНС, МОССЕЛЬМАШ	Головинский	
	№ 48 «Дегунино-Лихоборы» 7-й автобусный парк, МОСТОНАП, 149 Механический завод, Владыкинский механический завод	Западное Дегунино	
	№ 51 «Медведково» Фабрика «Кожгалантерея», Лосиноостровский завод строительных материалов, МосИнжБетон, Медведковский хлебозавод	Северное Медведково, Южное Медведково	
	№ 21 «Производственная зона» Карачарово	Нижегородский	
	№ 69 «Руднево» Мусоросжигательный завод	Косино-Ухтомский	
	№ 40 «Фили» Завод им. Хруничева	Филёвский парк	
	№ 34 «Черемушки»	Котловка	
	№ 54 «Прожектор» «Прожектор», Московский электродный завод	Перово, Соколиная гора	
	№ 12 «ТСХА» Завод низковольтной аппаратуры	Тимирязевский	
	№ 31 «Каширское шоссе» 713356,09 м ²	Москворечье-Сабурово	

Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 36 «Красный Строитель» 863183,28 м ²	Чертаново Южное	
	№ 37 «Северное Очаково» 5126668,75 м ² ДСК-2, ТЭЦ-25	Можайский, Очаково- Матвеевское	
	№ 59 «Капотня» 8190341,85 м ²	Люблино Капотня	
	№ 29 «Нагатино» 1786863,62 м ² ЦНИИХМ, 7-й троллейбусный парк, 9-й автобусный парк	Нагатино- Садовники	
	№3 «Донские улицы» 1477232,52 м ² 220789,81 м ² ТЭЦ-20	Донской, Академический	
	№ 39 «Бережковская набережная» 1111247,37 м ² ТЭЦ-12, депо Москва- Пассажирская- Киевская	Дорогомилово	
	№ 40_A «Западный порт» 1188609,20 м ² Западный порт	Дорогомилово, Филёвский парк	
	№ 6 «Силикатные улицы» 1555781,37 м ² ТЭЦ-16, 5-й автобусный парк	Хорошевский, Хорошево- Мневники, Пресненский	
	№ 7 «Боткинский проезд» 1266083,58 м ² ОКБ имени П. О. Сухого, «Знамя Труда», «Гражданские самолёты Сухого»	Беговой, Хорошевский	
	№ 4 «Звенигородское шоссе» 645103,33 м ² КБ «Мотор»	Пресненский	

Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		



Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 9 «Улица Правды» 695659,36 м ²	Беговой	
	№ 11 «Огородный проезд» 3392731,16 м ²	Бутырский, Марьиная Роща	
	№ 15 «Алексеевские улицы» 1229677,79 м ²	Алексеевский	
	№ 16 «Митковская ветка» 982523,80 м ²	Сокольники, Крас- носельский	
	№ 19 «Хапиловка» 528355,82 м ²	Соколиная гора Преображенское, Соколиная гора	
	№ 22 «Соколиная гора» 2511487,43 м ² ТЭЦ-11	Соколиная гора, Перово	
	№ 23 «Серп и Молот» 5689449,62 м ² «Серп и Молот», ТЭЦ- 11, «Компрессор», МСВЗ им. Войтовича	Нижегородский, Лефортово, Таган- ский	
	№ 56 «Грайвороново» 3663432,26 м ² Карачаровский ме- ханический завод, Московский жировой комбинат	Нижегородский, Рязанский, Тек- стильщики	
	№ 25 «Волгоградский проспект» 3235115,34 м ² Московский шинный завод, ТЭЦ-8	Нижегородский, Южнопортовый, Таганский	
	№ 26 «Южный порт» 6416539,95 м ²	Печатники	

Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

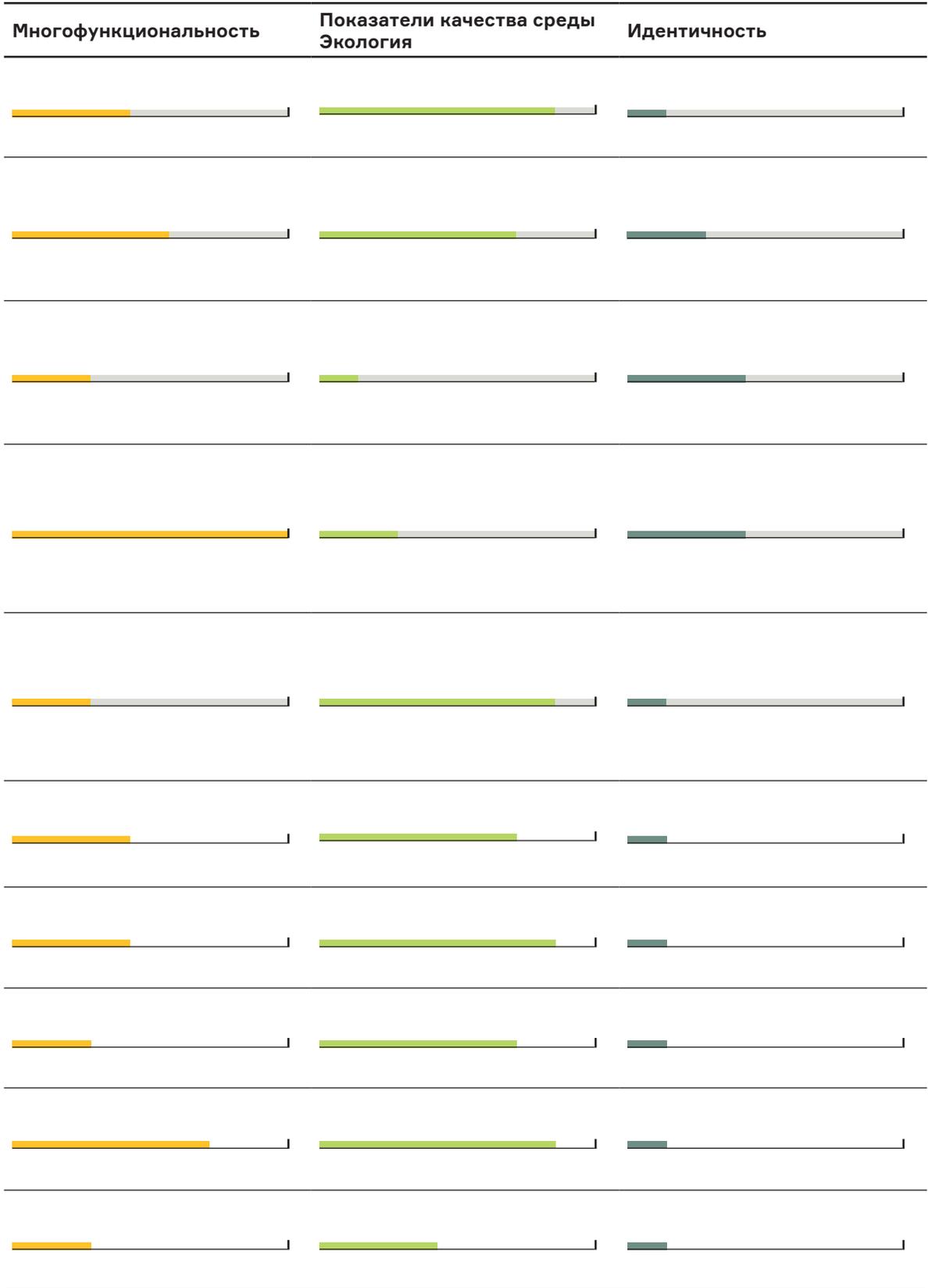


Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 52 «Северянин» 3564406,50 м ² платформа Северянин, «Русский мех», ТРК «Золотой Вавилон», Metro, Московский нефтемаслозавод, Ростокинский ремзавод, Яуза-Хлеб	Ярославский, Ростокино, Свиблово, Бабушкинский	
	№ 52А «Свиблово» 770959,87 м ²	Свиблово, Бабушкинский	
	№ 10 «Владыкино» 1244038,11 м ²	Отрадное	
	№ 44 «Братцево» 2277975,39 м ² Московская тонкосуконная фабрика им. Петра Алексеева, НИМИ, Завод нестандартного оборудования	Коптево, Головинский, Войковский	
	№ 71А «Солнцево» Завод железобетонных конструкций «ПИК»	Солнцево	
	№ 20 «Семеновская» «Салют», ВНИИИНСТРУМЕНТ, «Московский инструментальный завод»	Соколиная гора	
	№ 50 «Алтуфьевское шоссе» Подстанция 505 Бескудниково, ОАО «Научно-исследовательский центр по испытанию высоковольтной аппаратуры» (НИЦ ВВА), Торговое плодоовощное ГУП «Алтуфьево», Управление механизации № 37 ЗАО	Отрадное, Алтуфьевский	
	№ 17 «Курская» 1575340,35 м ²	Басманный	

Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность
		
		
		
		
		
		
		
		



Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 28 «Ленино» 1272034,20 м ²	Бирюлёво Восточное	
	№ 2 «Варшавское шоссе» 1608133,48 м ² «Ферейн», «Мосинжбетон», СКИМ	Донской, Нагорный, Нагатинно- Садовники	
	№ 1 «Павелецкая» 2067231,88 м ² Московский электро- механический завод имени Владимира Ильича	Замоскворечье, Даниловский	
	№ 4 «Грузинский Вал» 547745,93 м ² Депо имени Ильича, хлебозавод имени Зотова, электродепо «Красная Пресня»	Тверской, Пресненский	
	№ 51_А «Осташковское шоссе» 830823,49 м ² Московский пограничный институт ФСБ России	Бабушкинский Лосиноостров- ский, Бабушкин- ский	
	№ 101 «Территория бывшего Московского завода радиотехнической аппаратуры»	Москворечье- Сабурово	
	№ 102 «Районная тепловая станция Бирюлево»	Бирюлёво Восточное	
	№ 103 «Гаражи»	Северное Бутово	
	№ 104 «Промзона Бутово»	Южное Бутово	
	№ 106 «РТС Переделкино»	Солнцево	

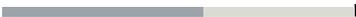


Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 107 «ГСК»	Новопеределкино	
	№ 108 «Территория бывшего ПАО „Домостроительный комбинат № 3“»	Солнцево	
	№ 109 «ПАО „Тушинский машиностроительный завод“»	Южное Тушино	
	№ 110	Молжаниновский	
	№ 111	Молжаниновский	
	№ 112	Гагаринский	
	№ 113 «ГСК, РТС»	Зюзино	
	№ 114 «ГСК»	Коньково	
	№ 115 «Сгоревшее здание института»	Черемушки, Академический	
	№ 116 «ВНИИТС»	Нагорный	
	№ 117 «Промзона ПАО „Московский судостроительный и судоремонтный завод“»	Нагатинский затон	
	№ 118 «ЦНИИ Комета, ПАО „Мос-ЭнергоРемонт“»	Южнопортовый	

Многофункциональность	Показатели качества среды Экология	Идентичность
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		



Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 119 «Кондитерская фабрика „Ротфронт“»	Якиманка	
	№ 121 «ГСК Выхино, Электродепо»	Выхино-Жулебино	
	№ 122 «ОКБ-1»	Вешняки	
	№ 123 «МЗОК-1»	Рязанский	
	№ 124 «Хлебзавод № 12»	Лефортово	
	№ 125 «Хлебзавод № 13, склады, ж/д станция»	Басманный	
	№ 126 «СВАРЗ»	Сокольники	
	№ 127 «Склад»	Измайлово	
	№ 128 «Завод „Цвет“, ГСК, автобаза»		
	№ 129 «ТЭЦ-16»		
	№ 130 «ГСК, ВНИИ»		
	№ 128 «Завод „Цвет“, ГСК, автобаза»	Северное Измайлово	

Производственная зона	Название и № ПЗ	Районы	Связь
	№ 129 «ТЭЦ-16»	Хорошево-Мневники	
	№ 130 «ГСК, ВНИИ»	Щукино	
	№ 131 «Казарма Солдат ЦСКА»	Хорошевский	
	№ 133 «РТС Тушино-1»	Северное Тушино	
	№ 134 «АО „Концерн Автоматика“»	Марфино	
	№ 135 «Территория бывшего карантина ВДНХ»	Отрадное	
	№ 105 «Экспериментальное железнодорожное кольцо ВНИИЖТ»	Южное Бутово	

-  - неизменная функция
-  - частичный редевелопмент
-  - полный редевелопмент

ПРИЛОЖЕНИЕ 3



Приложение 3.

Схемы размещения объектов историко-культурного наследия

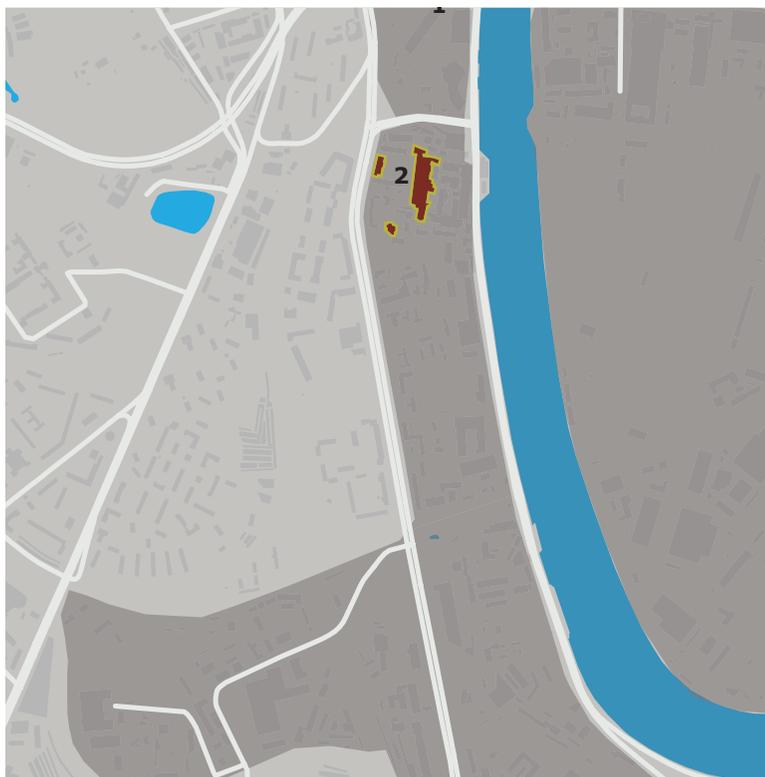
Павелецкая

№	Название комплекса	Год
1	Памятник на месте покушения на В.И. Ленина	
2	Памятник В.И. Ленину, ск. В.Б. Топуридзе, арх. К.Т. Топуридзе	1967
3	Усадьба купца Перегудова	1760–1770
4	Палаты	XVII в.
5	Церковь Троицы в Кожевниках, колокольня, арх. И.П. Зарудный	1685–1687, 1718
6	Завод Михельсон, где в июне–августе 1918 г. В.И. Ленин неоднократно выступал	1918
7	Бюст В.И. Ленина, ск. С.Д. Меркуров, арх. А.Ф. Жуков	1947
8	Траурный поезд (паровоз № У–127, вагон № 1691), который доставил тело В.И. Ленина в Москву в 1924 г.	1924
9	Товарищество кожевенной и суконной фабрик «А. Бахрушин и сыновья»	XVIII– нач. XIX в.
10	Храм мчч. Флора и Лавра — Дом причта	кон. XIX в.
11	Жилой дом Крашенинниковых	1800
12	Ансамбль зданий ситценабивной фабрики Э. Цинделя, арх. А.Ф. Крафт, В.Г. Залесский	1847
13	Деревянное здание элеватора Рязано–Уральской железной дороги (снесено)	1900



Варшавское шоссе

№	Название комплекса	Год
1	Жилой дом в Даниловской слободе	XIX в.
2	Товарищество Даниловской мануфактуры: миткалевая, ситценабивная, бумагопрядильная фабрики / Даниловская прядильно-ткацкая и красильно-набивная фабрика / Фабрика им. 5-й годовщины Красной Армии / Московская хлопчатобумажная фабрика имени М.В. Фрунзе	1877



 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

 Исторически ценный градоформирующий объект

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

 Жилое и общественное

«Курская»

№	Название комплекса	Год
1	Дом, в котором жил и работал Н. Е. Жуковский в 1915–1920 гг. В доме мемориальный музей Н. Е. Жуковского	
2	Центральный аэрогидродинамический институт, арх. В. А. Кузнецов, В. Я. Мовчан, И. С. Николаев, А. С. Фисенко	1925–1930
3	Фанагорийские казармы (Почтовый двор)	XVIII–XIX вв.
4	Дом жилой	1820
5	Дом жилой	1860
6	Церковь Никиты Мученика, арх. Д. В. Ухтомский	1750–1751
7	Комплекс сооружений	XVII–XIX вв.
8	Дворец Петра Первого на Язуе	1698–1801
9	Техническое училище (перестройка быв. «Слободского дворца» после пожара 1812 г., арх. Д. И. Жиллярди)	1812
10	Дом жилой	XVIII–XIX вв.
11	Палаты (Дом Анны Монс)	XVII в.
12	Главный дом городской усадьбы Чернышовых	1881–1913
13	Усадьба	Нач. XIX в
14	Дом Демидова	1756
15	Городская усадьба Демидова, арх. Д. В. Ухтомский, В. И. Баженов	XVIII–XIX вв.
16	Усадьба А.К. Разумовского, арх. А. А. Менелас, А. Г. Григорьев	XVIII–XIX вв.
17	Дом жилой	кон. XVIII в.
18	Городская усадьба М. Н. Гусева — В. Д. Марецкой	нач. XIX в.
19	Пивоваренный завод, с 1870–х гг. – завод «Московская Бавария», с 1886 г. – завод «Русского товарищества пивомедоварения в Москве»	1870
20	Памятник Н. Е. Жуковскому (бюст), 1953 г., ск. Г. В. Нерода, арх. И. А. Француз	1953
21	Химическая лаборатория Императорского Московского технического училища, арх. Л. Н. Кекушев	1988
22	Доходный дом О. О. Вильнера, 1903 г., арх. Н. И. Жерихов	1903
23	Здание НИИ черной металлургии. Здесь в 1944–1960 гг. работал ученый–металлург, академик М. П. Бардин	1944

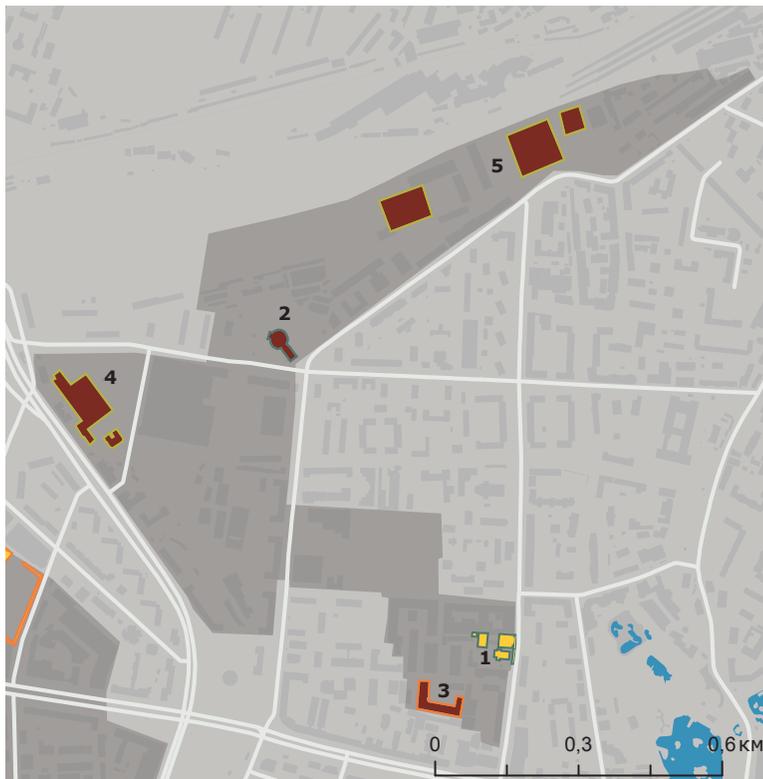


№	Название комплекса	Год
24	Станция Московского метрополитена Кольцевой линии «Курская», арх. Г. Захаров, З. Чернышева	1950
25	Центральный аэрогидродинамический институт (ЦАГИ), арх. В. А. Кузнецов, В. Я. Мовчан, И. С. Николаев, А. С. Фисенко	1924–1930
26	Ансамбль корпусов чаеразвесочной фабрики «Торгово–промышленное товарищество преемник Алексея Губкина А. Кузнецов и К»	
27	Ансамбль дома призрения бедных им. Г.И. Хлудова	XVIII — нач. XIX вв.
28	Ансамбль Московского газового завода	1865–1868
29	Московский институт землеустройства, арх. И. А. Фомин	1934



«Грузинский Вал»

№	Название комплекса	Год
1	Усадебный комплекс П. И. Щукина	кон. XIX — нач. XX вв.
2	Производственный корпус хлебозавода им. В. П. Зотова (бывший хлебозавод № 5)	1929–1933
3	Здание мебельной фабрики «Мюр и Мерилиз», арх. Р. И. Клейн	1912
4	Пресненский трамвайный парк	1909–1914
5	Московский электромашиностроительный завод «Памяти революции 1905 г.»	



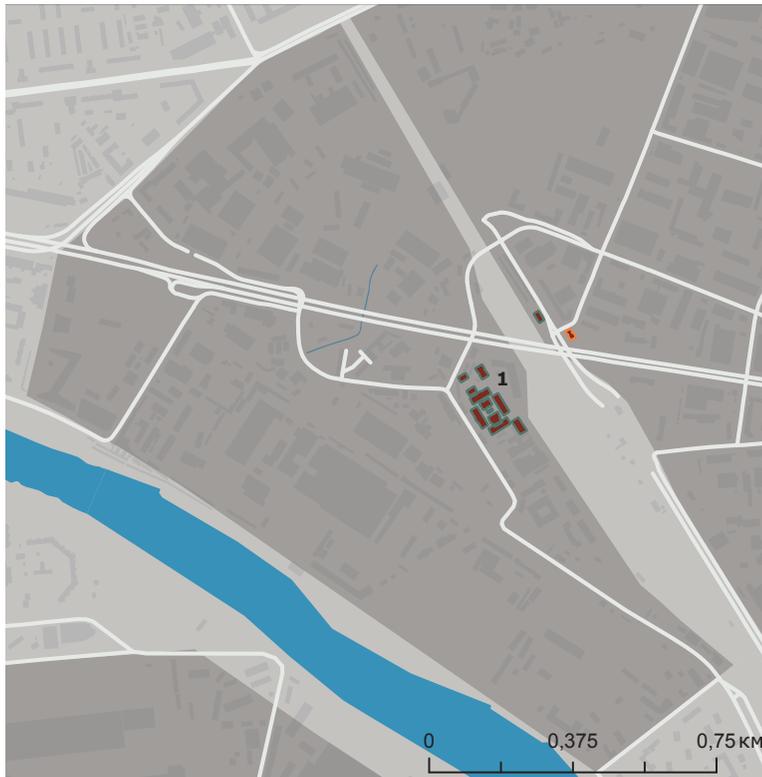
«ЗИЛ»

№	Название комплекса	Год
1	Церковь Рождества на Старом Симонове	1509
2	Завод «Электросила», где 7 ноября 1921 г. В. И. Ленин выступил на торжественном собрании рабочих, посвященном 4-ой годовщине Великой Октябрьской социалистической революции	
3	Контора первого в России автомобильного завода АМО	1916–1921
4	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908
5	Бюст И. А. Лихачева, ск. М. Г. Манизер	1958
6	Бани с бассейном Пролетарского района, арх. В. Панин	1930
7	Фабрика-кухня в Ленинской слободе	1930



«Силикатные улицы»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А.Н. Померанцев	1903–1908



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

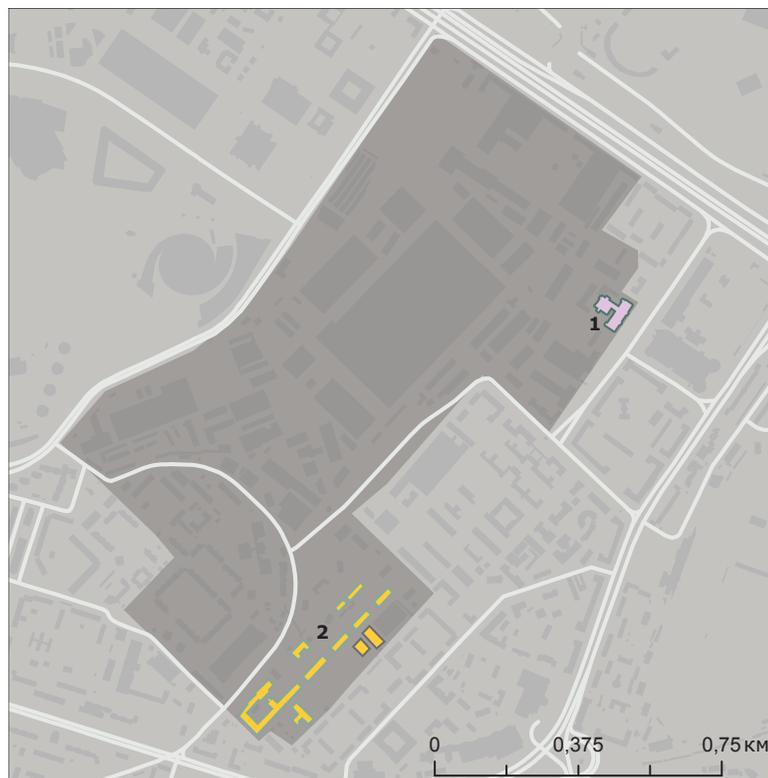
Назначение объектов

Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры



«Боткинский проезд»

№	Название комплекса	Год
1	Фабрика-кухня, арх. А. И. Мешков	1927–1928
2	Ансамбль Николаевских казарм Первого Донского казачьего полка и Первой гренадерской артиллерийской бригады на Ходынском поле, арх. С. У. Соловьев	1898–1899



Границы производственных зон

Памятники

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Исторически ценный градостроительный объект

Объект историко-градостроительной среды

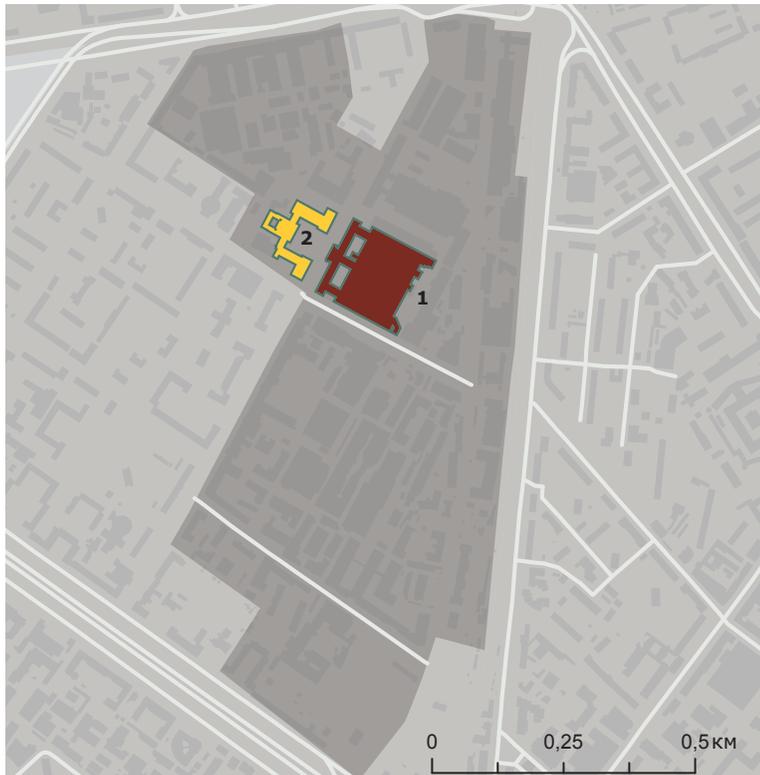
Назначение объектов

Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

Жилое и общественное

«Улица Правды»

№	Название комплекса	Год
1	Здание комбината газеты «Правда», арх. П. А. Голосов	1931–1937
2	Дом культуры «Правда», арх. Н. М. Молоков, Н. Д. Чекмотаев	1937



 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

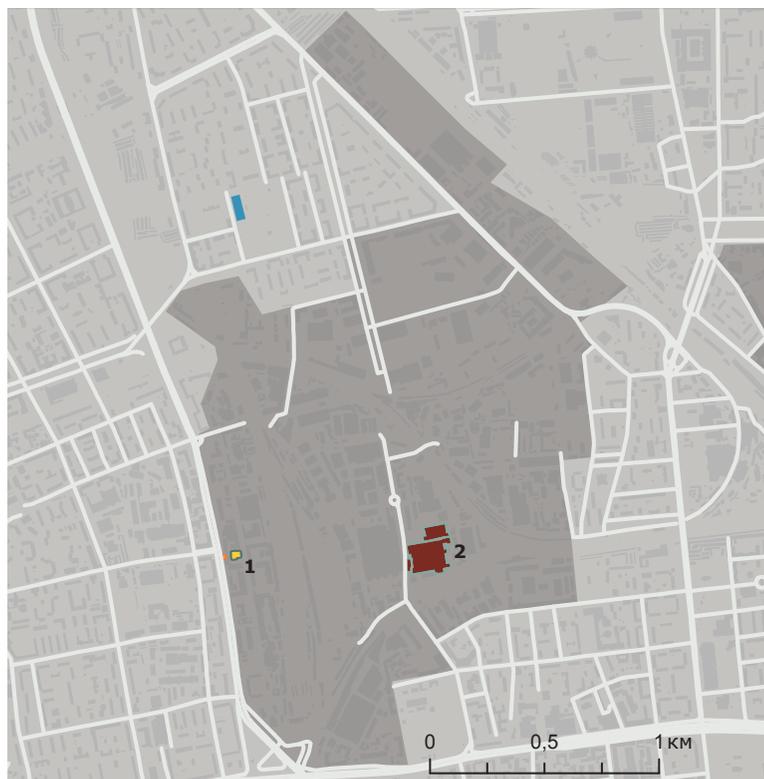
Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

 Жилое и общественное

«Огородный проезд»

№	Название комплекса	Год
1	Церковь Рождества в Бутырской Стрелецкой слободе	1682–1684
2	Компрессорный завод «Борец»	1897



 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

 Исторически ценный градоформирующий объект

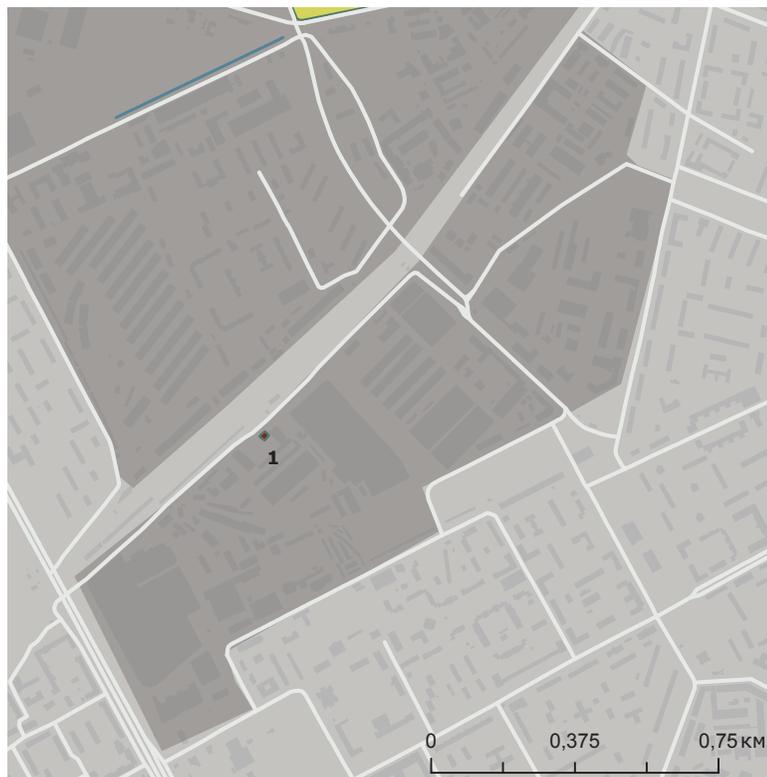
Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

 Культурное

«Коптево»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908



 Границы производственных зон

Охранный статус

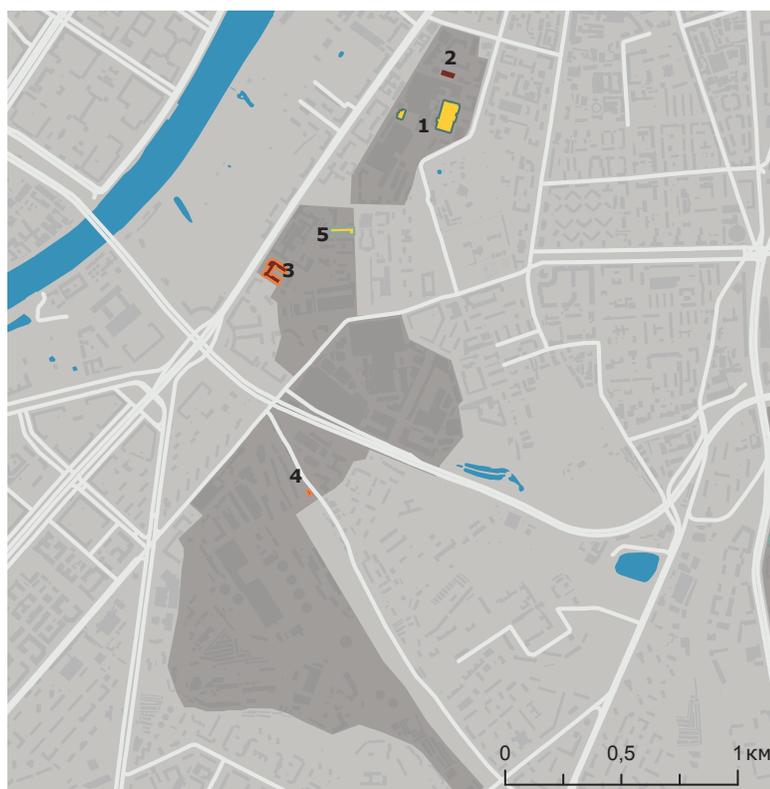
 Объекты культурного наследия

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортная инфраструктура

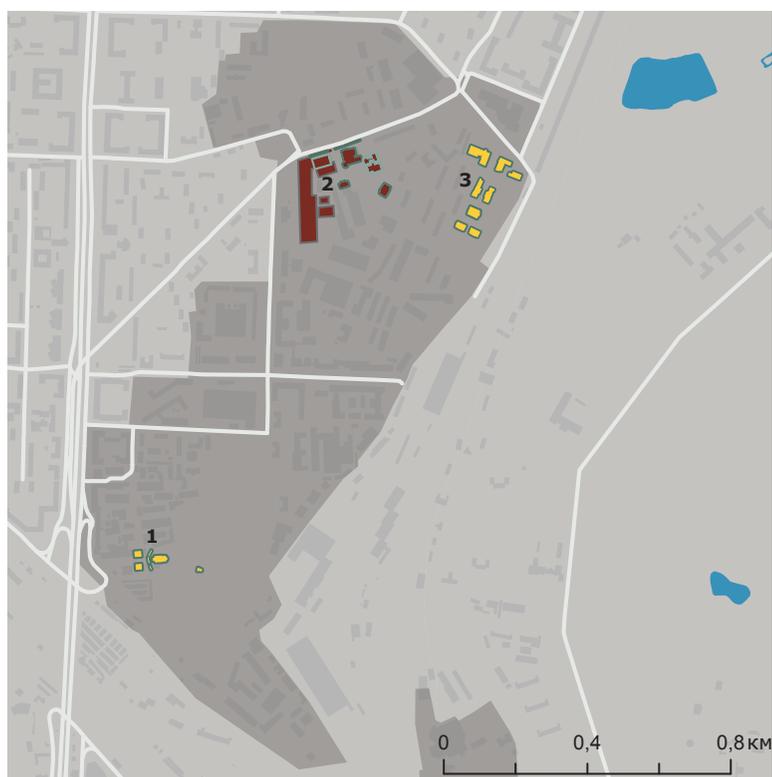
«Донские улицы»

№	Название комплекса	Год
1	Городская усадьба Шервудов, «Московские обозные мастерские» И. Ф. Терещенко — Главного Интендантского Управления (после 1917 года — завод «Красный пролетарий»), арх. Н. Д. Бутусов	XIX в.— нач. XX в.
2	Лаборатория хлопка и шерсти Московского текстильного института, арх. И. С. Николаев, А. С. Фисенко	1930
3	Институт биохимии им. А. Н. Баха, арх. В. Д. Кокорин, О.А. Вутке	1931
4	Московская окружная железная дорога, арх. А.Н. Померанцев	1903–1908
5	Учебно-лечебный корпус Государственного Протезного завода, арх. Г. К. Яковлев	1930–1940



«Алексеевские улицы»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	XIX в.
2	Алексеевская насосная станция за Крестовской заставой, арх. М. К. Геппенер	1890–1893
3	Сиротский приют имени братьев Петра, Александра и Василия Бахрушиных	XIX в.



Границы производственных зон

Охраненный статус

Объекты культурного наследия

Исторически ценный градоформирующий объект

Объект, обладающий признаками объектов культурного наследия

Объект историко-градостроительной среды

Назначение объектов

Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

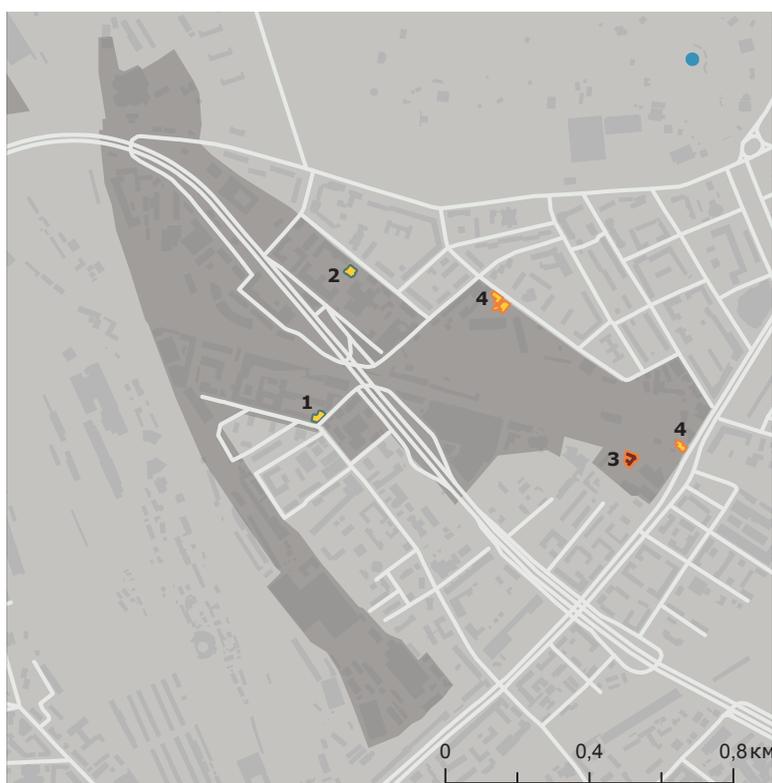
Культовое

Жилое и общественное

Иное

«Митьковская ветка»

№	Название комплекса	Год
1	Жилой дом Абрикосовых с административными помещениями Товарищества «А. И. Абрикосова сыновей» (с 1922 г. кондитерская фабрика им. П. А. Бабаева)	1900
2	Особняк И.Л. Динга, арх. А.М. Калмыков	1903
3	Завод «Пиво-медоваренное «Товарищества Калинкина СПб – М» Казармы и столовая Пивомедоваренного завода «Товарищества Калинкина СПб – М»	1892
4	Ансамбль деревянных домов	1885



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

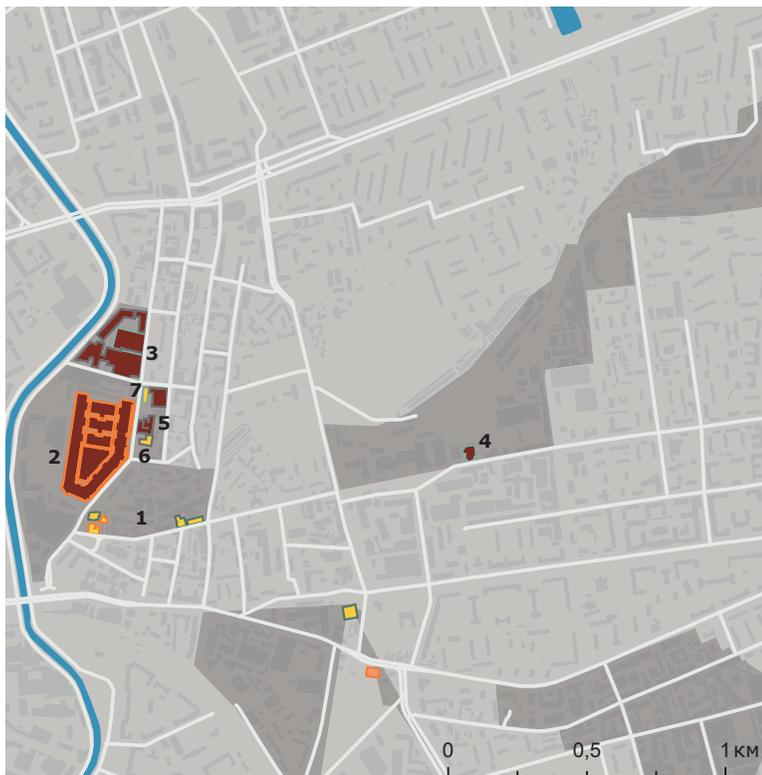
Назначение объектов

Промышленное, коммунальное и транспортная инфраструктура

Жилое и общественное

«Хапиловка»

№	Название комплекса	Год
1	Городская усадьба Носова	XIX в.
2	Ансамбль фабрики товарищества «Проводник», арх. Г. П. Евланов	1916
3	Товарищество шёлковой мануфактуры в Москве / Шелковый комбинат им. Петра Щербакова	
4	Фабрика-кухня, арх. Б. С. Виленский	1929–1930
5	Производственный корпус кондитерской фабрики В. Ф. Тиде	
6	Административное здание	1983–2000
7	Жилой дом — административное здание	1927–1990



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

Исторически ценный градостроительный объект

Объект, обладающий признаками объектов культурного наследия

Объект историко-градостроительной среды

Назначение объектов

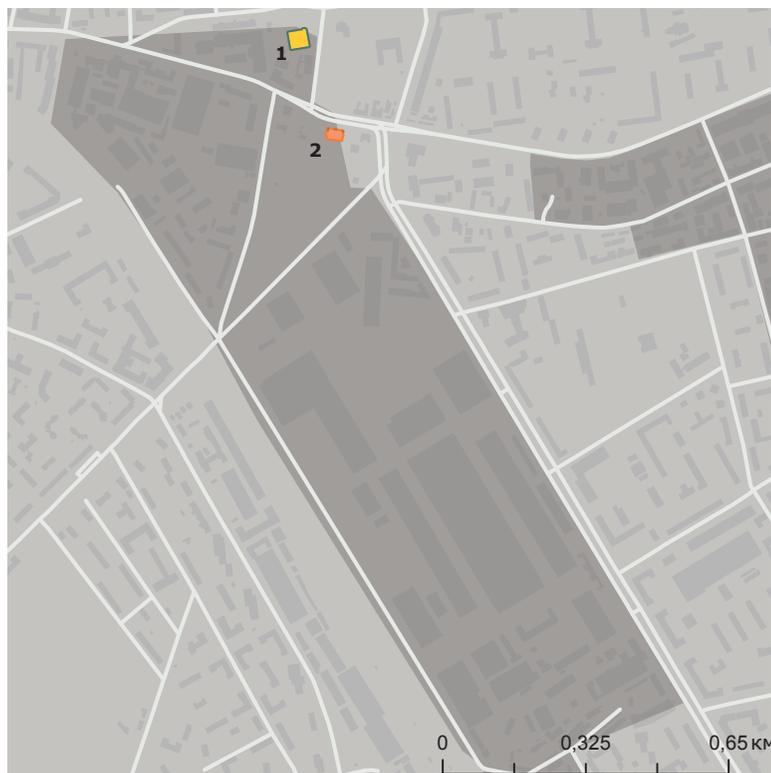
Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

Культовое

Жилое и общественное

«Семеновская»

№	Название комплекса	Год
1	Кинотеатр «Родина», арх. В. П. Калмыков	1937–1938
2	Церковь Воскресения Христова на бывшем Семеновском кладбище	1855



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

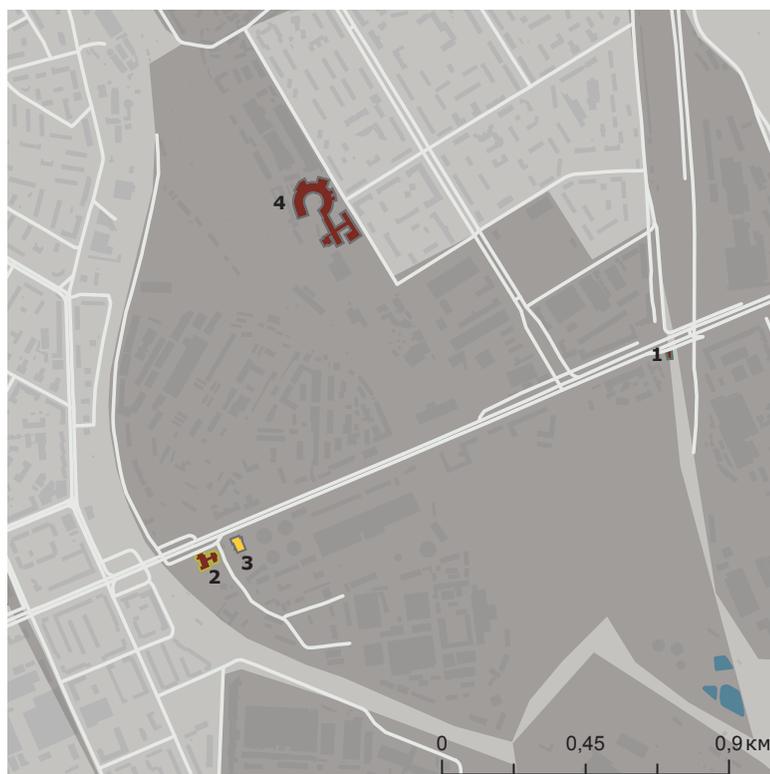
Назначение объектов

Культовое

Жилое и общественное

«Соколиная гора»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908
2	Клуб завода «Компрессор»	1920
3	Бани	1920
4	Корпус старых мастерских — депо «Москва-Сортировочная» Казанской железной дороги. Здесь 12 апреля 1919 г. проходил первый в стране коммунистический субботник, названный В. И. Лениным «Великим почином»	1929–1930



 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

 Исторически ценный градформирующий объект

 Объект, обладающий признаками объектов культурного наследия

 Объект историко-градостроительной среды

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

 Жилое и общественное

«Серп и Молот»

№	Название комплекса	Год
1	Рогожское кладбище. Семейное захоронение Морозовых, арх. Ф. О. Шехтель, скульптор Н. А. Андреев	XIX в. — нач. XX в.
2	Рогожская старообрядческая община	1792
3	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908
4	Гараж для Госплана, арх. К. С. Мельников	1936
5	Мастерские вагоноремонтные главные Московско-Курской железной дороги, где 19 июля 1918 г. В. И. Ленин выступал на митинге	1918
6	Ансамбль Рогожской старообрядческой общины	XIX в.
7	Магазины и служебные помещения Общества потребителей при Товариществе Московского металлургического завода. (Завод Гужона)	1883–1913
8	Золоторожский трамвайный парк, Трамвайный ремонтный завод	1909
9	Ансамбль центрального распределительного пункта раненых Российского общества Красного креста в Анненгофской роще, включающий военный госпиталь с Никольским храмом; в создании пункта принимал участие врач и общественный деятель С. В. Пучков	
10	Всехсвятский женский монастырь, арх. Н. А. Ипатьев	XIX в.



Границы производственных зон

Охранный статус

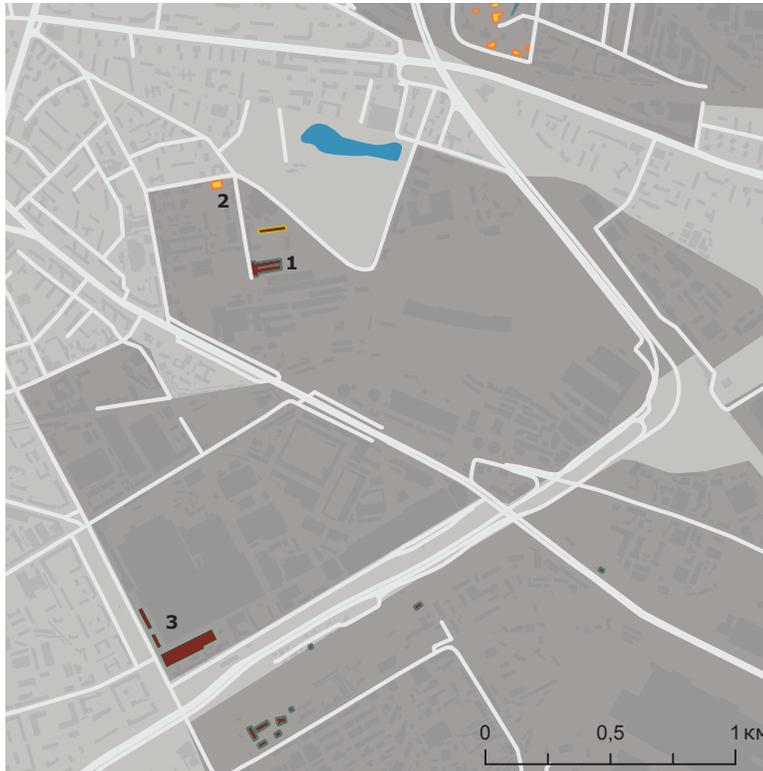
- Объекты культурного наследия
- Выявленные объекты культурного наследия
- Исторически ценный градоформирующий объект
- Объект, обладающий признаками объектов культурного наследия
- Объект историко-градостроительной среды

Назначение объектов

- Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры
- Культурное
- Жилое и общественное
- Иное

«Волгоградский проспект»

№	Название комплекса	Год
1	Микояновский мясокомбинат	1798
2	Биржа Московских городских боен с оградой и пилонами ворот, арх. А. Л. Обер	1888
3	Первый государственный подшипниковый завод (ГПЗ-1)	1920–1930



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

Исторически ценный градоформирующий объект

Объект, обладающий признаками объектов культурного наследия

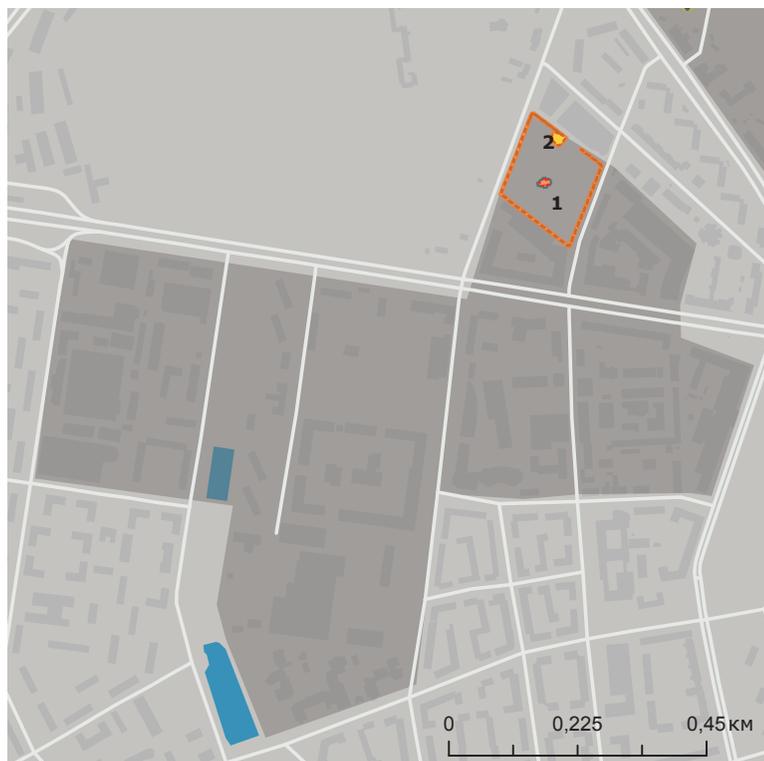
Назначение объектов

Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

Жилое и общественное

«Звенигородское шоссе»

№	Название комплекса	Год
1	Церковь Армянского кладбища, арх. А. Г. Григорьев	1818
2	Ансамбль Армянского кладбища	XIX в.



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

Выявленные объекты культурного наследия

Назначение объектов

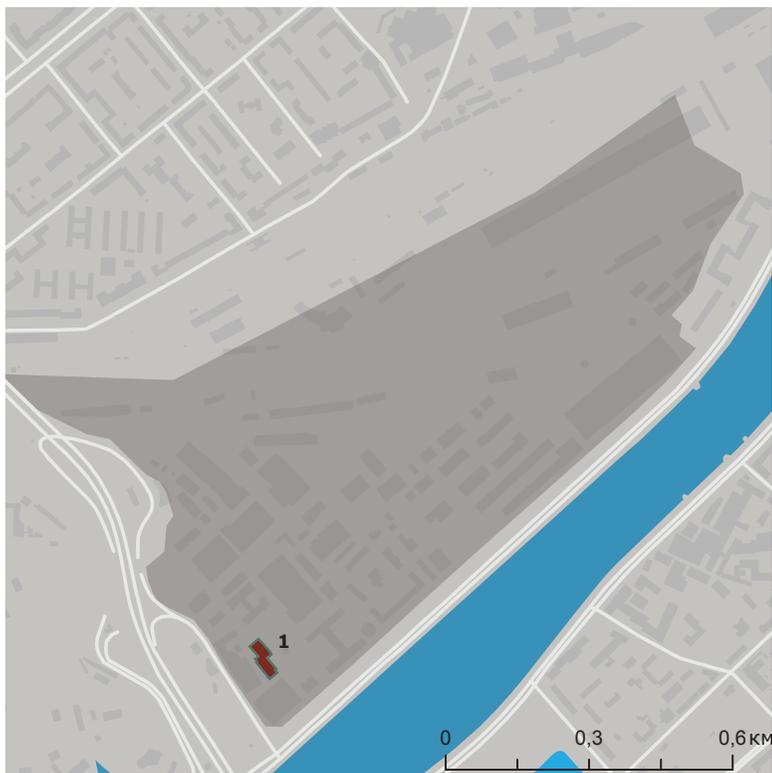
Культовое

Жилое и общественное

Иное

«Бережковская набережная»

№	Название комплекса	Год
1	Клуб «Дорхимзавода» с фабрикой-кухней, арх. К.С. Мельников	1927–1928



 Границы производственных зон

Охранный статус

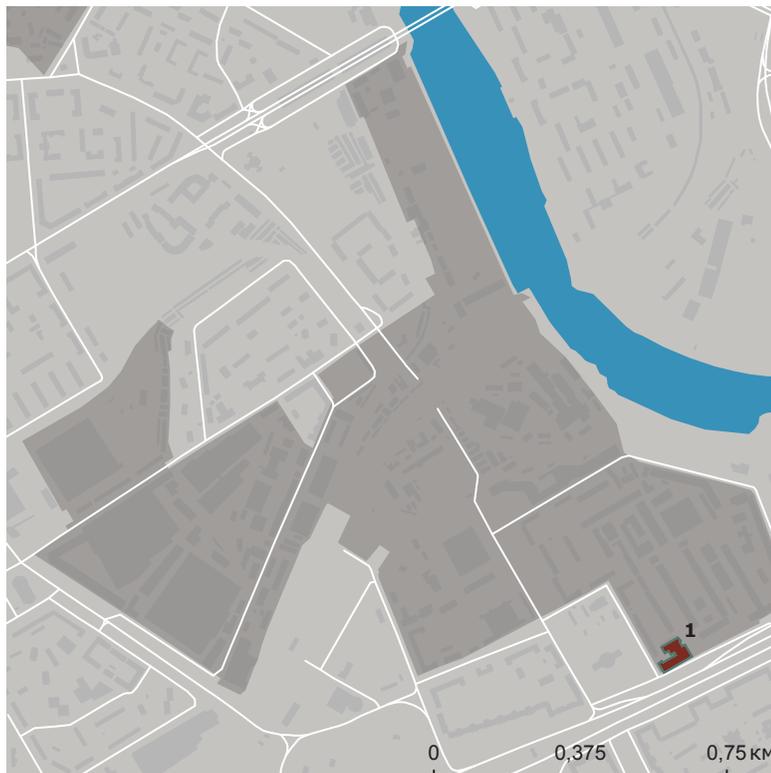
 Объекты культурного наследия

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортная инфраструктура

«Западный порт»

№	Название комплекса	Год
1	Фабрика-кухня	1934



 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортное и инфраструктурное

«Трикотажная»

№	Название комплекса	Год
1	Храм Спаса Преображения в Спасском-Тушине, гражданский инженер В. О. Грудзин	1875



Границы производственных зон

Охранный статус

Объекты культурного наследия

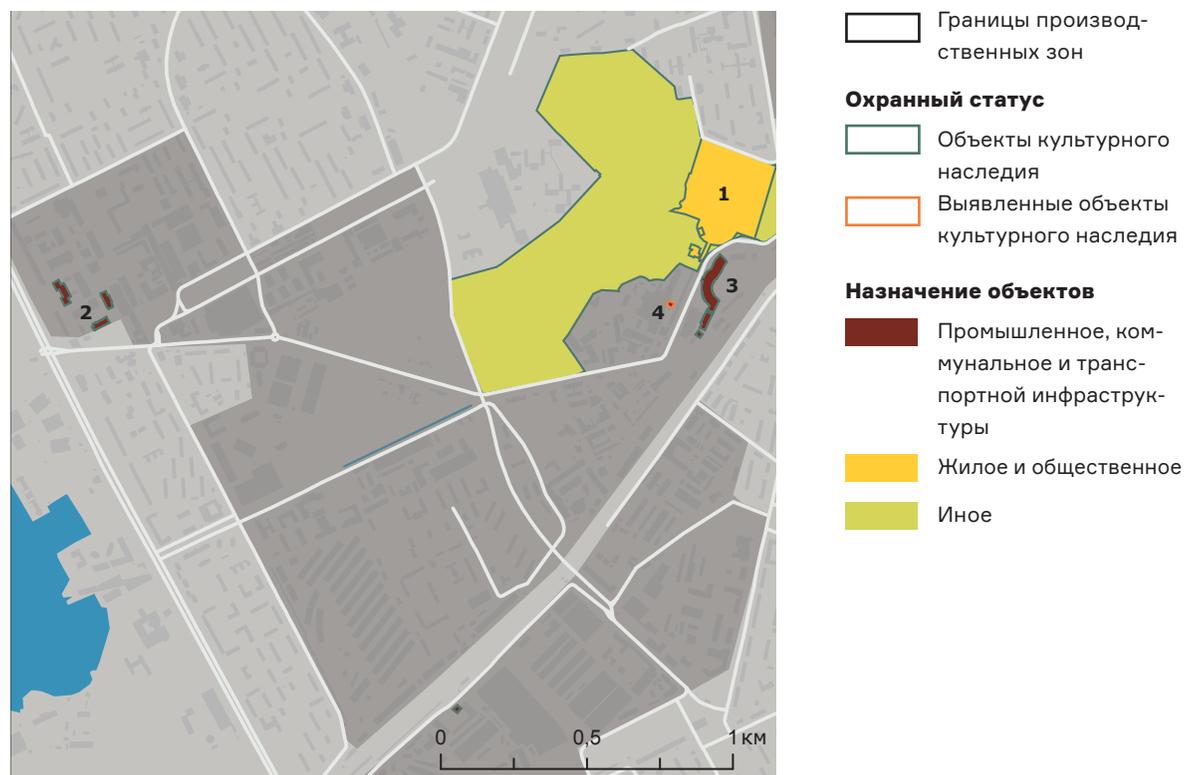
Назначение объектов

Культовое



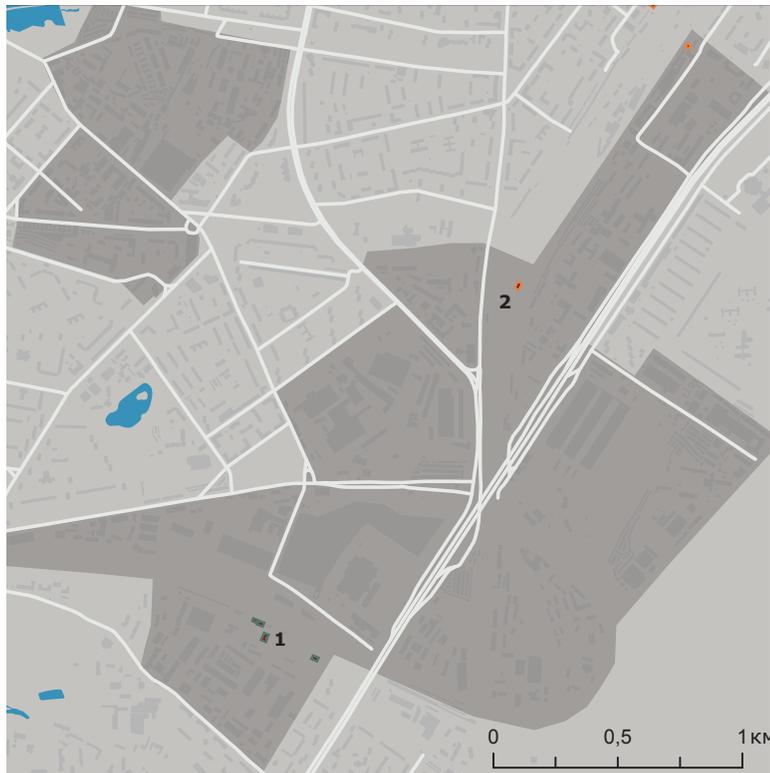
«Братцево»

№	Название комплекса	Год
1	Усадьба Михалково (графа П. И. Панина), конец арх. В. И. Баженов	XVIII в.
2	Научно-исследовательский машиностроительный институт (НИМИ)	1937–1941
3	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908
4	Фабрика Товарищества суконной мануфактуры «Йокиш», арх. А. С. Каминский, М. Г. Пиотрович	1860–1870



«Северянин»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908
2	Станция «Лосиноостровская» Московско-Ярославского направления Северных железных дорог	Нач. XX в.



- Границы производственных зон

- Охранный статус**
- Объекты культурного наследия
- Выявленные объекты культурного наследия

- Назначение объектов**
- Промышленное, коммунальное и транспортной инфраструктуры

«Южный порт»

№	Название комплекса	Год
1	Московская Окружная железная дорога, арх. А. Н. Померанцев	1903–1908



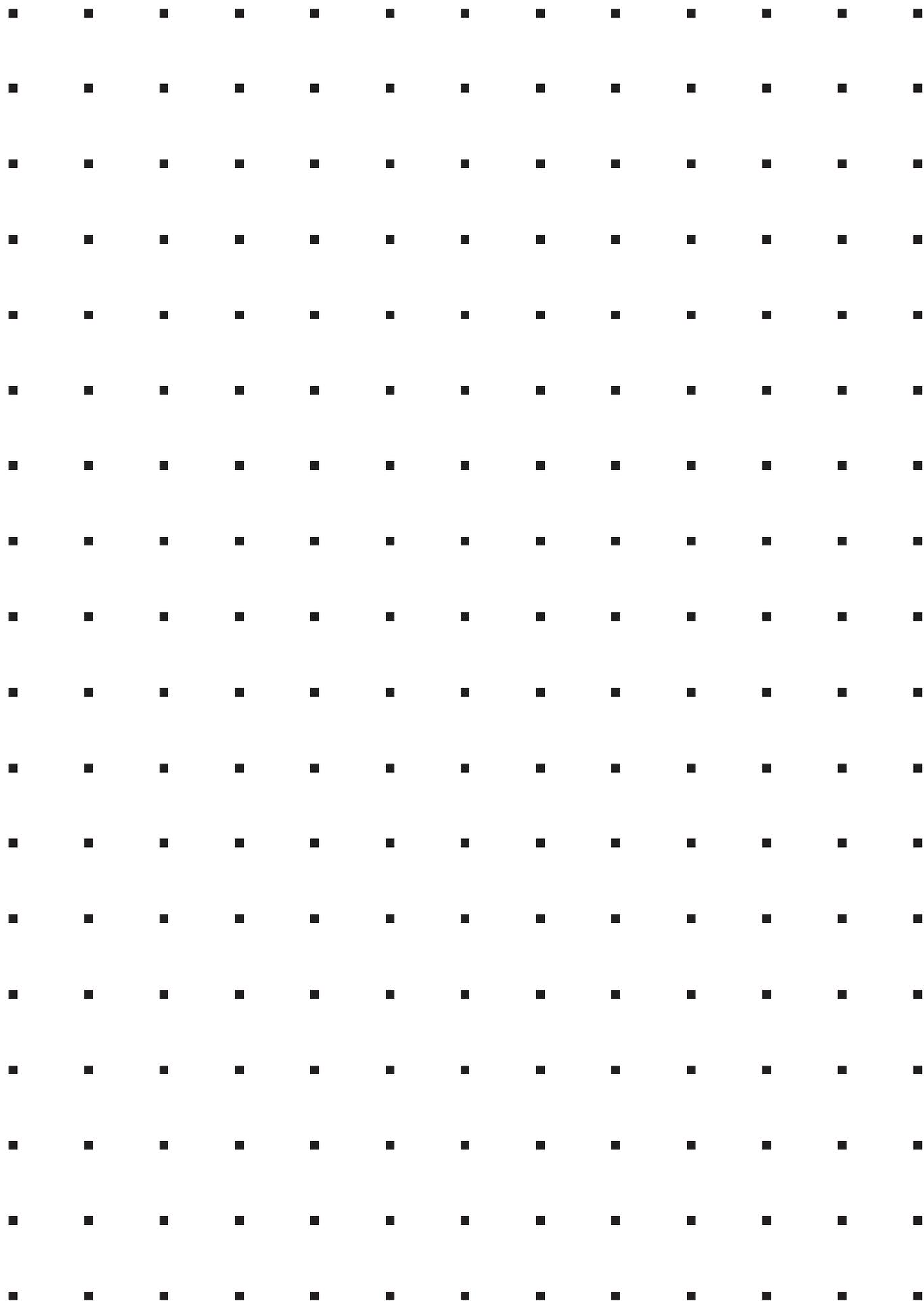
 Границы производственных зон

Охранный статус

 Объекты культурного наследия

Назначение объектов

 Промышленное, коммунальное и транспортное и транспортной инфраструктуры



ОБ АГЕНТСТВЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»

Аналитическая и консалтинговая организация в сфере девелопмента, градостроительства и урбанистики. Мы занимаемся вопросами стратегического развития территорий и качества городской среды, генерируем идеи для городов и регионов, формируем новую модель территориального развития в России.

Наш подход — создание условий для раскрытия потенциала каждого места через развитие новых центров — культурных, экономических, общественных.

Мы работаем с

- собственниками объектов и территорий
- инвестиционными компаниями
- девелоперскими организациями
- органами государственной власти
- профессиональными сообществами
- местные сообщества

Мы работаем над

- земельными участками
- неликвидными объектами недвижимости
- неэффективными промышленными зонами
- существующими жилыми районами
- торговой и коммерческой недвижимостью
- общественными пространствами
- туристско-рекреационными кластерами
- территориями опережающего развития

УСЛУГИ

1. Разработка комплексных концепций развития территорий и сопровождение их реализации

На этапе разработки:

- комплексная оценка предпосылок развития
- функциональное программирование среды и объектов
- разработка мастер-плана
- создание комплексной модели развития, включая экономическую модель
- разработка маркетинговой стратегии

На этапе сопровождения реализации:

- формирование базы активных участников и партнеров, а также модели экономических отношений заинтересованных сторон
- оценка качества человеческого капитала на территории
- сопровождение работ на предпроектной и проектной стадиях реализации проекта
- организация конкурсов на разработку архитектурно-градостроительных решений и стратегию развития территории
- предброкеридж, брокеридж, организация продаж
- маркетинг и PR проекта, организация событий, направленных на продвижение проекта и территории
- GR (формирование позитивного отношения со стороны государственных органов власти разных уровней)

2. Моделирование бизнес-процессов реализации проектов

- Операционный план и очередность реализации
- Расчет доходности для инвестора и налоговых поступлений в бюджет
- Обоснование маркетингового эффекта
- Идентификация источников финансирования, включая государственные программы развития, государственные и частные фонды, банки, госкорпорации
- Подготовка инвестиционного пакета документов



3. Проведение аналитических исследований с целью определения best-use территории

- Исследование регионального и локального рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Оценка предпосылок развития, включая социальный контекст, историко-культурную и природоохранную ценность, экологическую ситуацию и др.
- Комплексная оценка предпосылок развития и оценка градостроительного потенциала
- Проведение маркетинговых исследований

4. Организация профессиональных конкурсов и тендеров в сферах градостроительства, архитектуры, дизайна

- Формирование команды
- Формирование Жюри и Экспертного совета
- Обеспечение участия профессиональных команд с релевантным опытом
- Подготовка пакета Конкурсной документации
- GR проекта
- Маркетинг проекта (сайт, PR, пресс-мероприятия, контент, продакшн и др.)

5. Разработка эффективных моделей ГЧП

- Формирование источников бюджетного софинансирования проекта
- Выбор оптимальной модели ГЧП
- Подготовка проекта под требования государственных программ

6. Разработка образовательных и специальных программ

В портфолио Агентства стратегического развития «ЦЕНТР» представлены инвестиционные проекты в 17 регионах и 23 городах России



ИССЛЕДОВАНИЕ: 10 ЛУЧШИХ ПРАКТИК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ РФ: КОМФОРТНАЯ СРЕДА*

Цель исследования

определение передовых практик российского жилищного строительства в субъектах РФ на основании выявления жилых комплексов, создающих наиболее комфортную среду проживания.

Объектами исследования стали жилые комплексы (ЖК), расположенные в городской черте и в которых по меньшей мере объекты одной из очередей строительства были введены в эксплуатацию в период с I квартала 2016 года по I квартал 2018 года (включительно).

Предметом исследования в соответствии с целью исследования стал уровень комфортности городской среды, создаваемый в ЖК.

В задачи исследования входили:

1. Разработка методики оценки жилых комплексов по уровню комфортности среды.
2. Формирование выборки объектов жилого строительства в целях оценки уровня комфортности создаваемой среды.
3. Составление рейтинга отобранных объектов по системе специально разработанных критериев.
4. Анализ выборки статистическими методами для выявления общих закономерностей, межрегиональных различий и различий объектов по классам жилья, влияния отдельных факторов на итоговую позицию рейтинга.

Оценка уровня комфортности среды проводилась по 23 критериям, которые отбирались, исходя из факторов, которые определяют уровень комфортности проживания в том или ином жилом комплексе:

1. Положение в структуре города;
2. Развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности;
3. Организация территорий совместного использования;
4. Средовая и социальная адаптация зданий и придомовой территории.

* Сайт исследования 10practices.centeragency.org



В целевую группу вошли проекты жилищного строительства, у которых хотя бы одна очередь строительства вводилась в эксплуатацию в период с I квартала 2016 года по I квартал 2018 года (включительно). Из исследования исключались проекты точечной застройки, как не отвечающие концепции комплексного освоения и устойчивого развития городских пространств.

Также каждый проект анализировался с точки зрения благонадежности застройщика, наличия или отсутствия негативного информационного фона в средствах массовой информации и социальных сетях относительно задержки ввода в эксплуатацию очередей строительства, многократном переносе их сроков, судебных тяжб между застройщиком и участниками долевого строительства, банкротстве застройщика и т.д. На основании этого из базы данных были исключены как неблагонадежные 27 проектов жилищного строительства в 17 городах России.

Итоговая база данных объединила 1069 проектов жилищного строительства в 53 городах России.





агентство
стратегического
развития
ЦЕНТР

RDNK

Агентство стратегического
развития «ЦЕНТР»

ул. Большая Молчановка
дом 21, офис 13
Москва, Россия, 121069

centeragency.org
+7 (495) 697 72 24
+7 (495) 695 33 58

Архитектурное бюро
«Рождественка»

1-й Кадашевский пер.,
дом 10, стр. 2
Москва, Россия, 115035

rdnk.ru
+7 (495) 959 50 63
+7 (495) 951 08 32

