

УДК 332.1

Ю. Д. Корюкова

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, e-mail: koryukova.julya510@yandex.ru

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КАК ФАКТОР ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Ключевые слова: редевелопмент, промышленные территории, развитие территории, экономическое развитие, малый город, кластерный подход.

В настоящее время одной из важнейших стратегий развития городов России является повышение качества городской среды и уровня жизни в городах. С каждым годом все в большем количестве реализуются федеральные и региональные программы поддержки развития городов, направленные на преобразование общественных пространств, улучшение инфраструктуры и способствующие росту социально-экономических показателей. Одним из наиболее перспективных и эффективных способов совершенствования территории городов является создание общественно-культурных пространств на основе редевелопмента промышленных зон и восстановления объектов культурного наследия. Редевелопмент позволяет возродить заброшенные территории заводов и создать новую точку притяжения, что в свою очередь поспособствует городу выйти на новый уровень экономического и культурного развития, даст толчок к формированию креативной экономики, привлечет туристов, создаст новые рабочие места и реализует основные стратегии в социально-экономической сфере. В статье проанализированы факторы развития рекреационной сферы города, изучены особенности формирования и функционирования кластеров как элементов экономического развития города, проведен анализ потенциальных объектов редевелопмента, обоснована значимость кластерного подхода и предложен вариант экономического развития г. Невьянска путем создания многофункционального кластера.

Yu. D. Koryukova

Ural Federal University named after the First President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, e-mail: koryukova.julya510@yandex.ru

REDEVELOPMENT OF INDUSTRIAL TERRITORY AS A FACTOR OF ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE CITY

Keywords: redevelopment, industrial territories, territory development, economic development, small town, cluster approach.

Currently, one of the most important strategies for the development of Russian cities is to improve the quality of the urban environment and the standard of living in cities. Every year more and more federal and regional programmes to support urban development are being implemented to transform public spaces, improve infrastructure and contribute to the growth of socio-economic indicators. One of the most promising and effective ways to improve the territory of cities is the creation of public and cultural spaces based on the redevelopment of industrial zones and the restoration of cultural heritage sites. Redevelopment allows to revive abandoned factory territories and create a new point of attraction, which in turn will help the city to reach a new level of economic and cultural development, give an impetus to the formation of creative economy, attract tourists, create new jobs and implement the main strategies in the socio-economic sphere. The article analyses the factors of development of the recreational sphere of the city, studies the features of formation and functioning of clusters as elements of economic development of the city, analyses potential redevelopment objects, substantiates the significance of the cluster approach and proposes a variant of economic development of Nevyansk by creating a multifunctional cluster.

Введение

Промышленные объекты на Урале создают идеальную платформу для развития многофункциональных кластеров благодаря их многолетней истории и богатому опыту. Здесь можно объединить производство высокотехнологичных товаров, научные исследования и инновации с уникальными культурными и творческими проектами.

Подобные кластеры могут стать мощным импульсом для развития региона. Они способны привлечь новые инвестиции, привести к росту экономики и созданию рабочих мест, т.е. редевелопмент на промышленных объектах Урала повышает привлекательность региона для молодых талантливых специалистов, которые ищут новые возможности для своего творческого самовыражения.

Одним из эффективных средств по раскрытию потенциала территории и ее развития являются комплексные проекты развития, создание многофункциональных и креативных кластеров.

Актуальной задачей экономики Российской Федерации является устойчивое развитие регионов и повышение уровня их конкурентоспособности. Актуальность настоящего исследования обусловлена возрастающей необходимостью сохранения и реновации историко-культурного и индустриального наследия городов Урала.

Целью исследования – это рассмотрение сохранения и восстановления Невьянского машиностроительного завода как одного из способов комплексного развития социально-экономической среды, повышения уровня качества городской среды и уровня жизни населения, а также развития туристический потенциал г. Невьянска.

Предметом исследования выступает редевелопмент территории Невьянского машиностроительного завода как один из способов комплексного развития социально-экономической среды. Объектом исследования выступает г. Невьянск в исходном состоянии.

Материалы и методы исследования

В качестве теоретической основы исследования выступают работы отечественных и зарубежных ученых в сфере сохранения и восстановления культурно-исторических объектов, редевелопмента промышленных территорий и экономического развития малых городов. Для проведения исследования была использована эмпирическая база, основанная на анализе различных нормативно-правовых документов, литературных и интернет-источников, которые посвящены изучению развития экономического и туристического потенциала городских пространств посредством редевелопмента промышленных территорий. Проанализировано текущее состояние культурного наследия и, исходя из опыта других городов, были выделены методы сохранения и восстановления этих объектов.

Результаты исследования и их обсуждение

Концепция «Сносить нельзя – ревитализировать» представляет собой инновационный подход к преобразованию городской среды, который был разработан Т. Журав-

левой, И. Токаревым и Я. Ярмошук. Ветхие здания, заброшенные промышленные территории, утратившие свой облик объекты культурного наследия, нефункционирующая инфраструктура – все это является серьезной проблемой современных городов по всему миру. Однако, «Сносить нельзя – ревитализировать» предлагает отказаться от полного сноса и вместо этого превратить эти здания в новые центры культуры, искусства и бизнеса [1]. По мнению Е. Шапиной последние десятилетия все большее внимание в сфере градостроительства и урбанистики уделяется вопросам эффективного использования промышленных площадей, подходящих для реконструкции или перефилирования [2].

Под творческими и креативными кластерами понимается локально-территориальная концентрация организаций, которая является точкой притяжения и энергетическим центром для создателей и потребителей творческого продукта, необходимо также отметить, что данная организация позитивно воздействует на облик окружающей среды города в целом [3]. На старте развития заброшенных промышленных зон и нефункционирующих историко-культурных объектов стоят комплексные и устойчивые проекты, направленные не только на точечные цели редевелопмента здания, но и на развитие окружающей инфраструктуры.

Кластерный подход изначально был реализован в промышленном городе Хаддерсфилде. Подход являлся составной частью концепции модели «Круговорота городского творчества» и был разработан с целью вывода города из промышленного кризиса в середине 1980-х гг. Помимо традиционной индустриальной стратегии к источникам новых рабочих мест и добавленной стоимости была добавлена творческая деятельность с включением в производство интеллектуальной собственности, смещая промышленные центры и все больше внедряя интеллектуальный продукт.

Также последней мировой тенденцией промышленного девелопмента является создание индустриальных парков и технопарков, которое проходит поэтапно и позволяет минимизировать риски, связанные с изменением рыночных условий. Индустриальные парки и технопарки являются эффективным средством для улучшения инвестиционного климата и создания современной производственной инфраструктуры городов России,

способствующей развитию малого и среднего бизнеса, конкурентоспособных предприятий, созданию новых высокопроизводительных и квалифицированных рабочих мест [4]. Совокупность креативных и индустриальных пространств можно назвать многофункциональным кластером.

В России на данный момент отсутствуют творческие кластеры, связанные с региональными производственными цепочками. Термин «кластер» чаще всего используется для обозначения более широких бизнес-процессов на территории [3].

Под редевелопментом понимается всеобъемлющее развитие определенной территории, включающее полное изменение профиля этой территории. Этот процесс состоит в преобразовании уже существующих недвижимых объектов с целью создания новых и инновационных структур. Часто такие изменения сопровождаются изменением функционального назначения этих объектов [5]. Редевелопмент является одним из наиболее эффективных способов оживления районов, развития территории и перепрофилирования невостребованных объектов недвижимости, пришедших в упадок вследствие социальных, экономических, экологических и других условий, которые препятствуют эффективным и полноценным инвестициям.

Исследуемый г. Невьянск

Город Невьянск находится в 88 километрах от Екатеринбурга, имеет численность населения равную 22 тыс. человек, то есть относится к группе малых городов России.

Невьянск является частью Горнозаводского управленческого округа, который представляет собой самый крупный и промышленно развитый центр в Свердловской области, благодаря своему производственному потенциалу, трудовым и природным ресурсам. Ведущими отраслями промышленности являются: производство строительных материалов, черная и цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, электроэнергетика и химпроизводство [6]. В городе находится наклонная башня Демидовых, являющаяся памятником градостроительства и архитектуры первой половины XVIII века, и имеет статус объекта культурного наследия федерального значения [7].

Согласно результатам Индекса качества городской среды Невьянск имеет 233 балла из 360 возможных, это значит город имеет благоприятную городскую среду, однако

среди пространств наименьшее количество баллов набрали социально-досуговая инфраструктура, улично-дорожная сеть и общественно-деловая инфраструктура.

Стратегия социально-экономического развития Невьянского городского округа на период до 2035 года направлена на повышение качества жизни населения и создание комфортной среды для проживания, посещения, реализации творческого потенциала и успешного ведения бизнеса.

Основные цели Стратегии:

1. Формирование благоприятной социальной среды:

- Развитие образования, культуры, спорта: предоставление качественного и доступного образования на всех уровнях, внедрение инновационных методов обучения;

- Содействие физическому и духовному развитию населения: расширение доступности спортивной инфраструктуры, продвижение здорового образа жизни;

- Создание безопасных условий труда: соблюдение трудового законодательства, внедрение мер по охране труда;

- Поддержка и защита семьи: оказание социальной помощи, создание семейных зон отдыха;

- Внедрение принципов социальной справедливости;

- Повышение уровня общественной безопасности: совершенствование системы правоохранительных органов, профилактика правонарушений.

2. Улучшение среды городского округа:

- Развитие инфраструктуры и систем жизнеобеспечения: строительство и ремонт дорог, обновление коммунальных сетей, благоустройство общественных пространств;

- Формирование безопасной, благоустроенной и стимулирующей среды обитания: создание рекреационных территорий, установка современных систем освещения;

3. Создание благоприятного социально-экономического и правового климата:

- Совершенствование нормативно-правовой базы;

- Формирование имиджа городского округа: проведение маркетинговых кампаний, привлечение туристов и инвесторов;

- Развитие рыночной, информационной, инновационной инфраструктуры;

4. Развитие эффективного инновационного производства и комплекса сферы услуг:

- Интеграция в региональную экономику: установление взаимовыгодного сотруд-

ничества с соседними муниципалитетами и региональными центрами;

- Привлечение инвестиций: создание инвестиционно-привлекательной среды, реализация проектов государственно-частного партнерства;

- Создание новых высококонкурентных рабочих мест: развитие инновационных отраслей, внедрение автоматизации и робототехники;

- Привлечение и удержание высококвалифицированных кадров: предоставление льгот и компенсаций, обучение и повышение квалификации;

- Активизация инновационной деятельности: финансирование и поддержка научных исследований, создание условий для внедрения инноваций;

- Рост доходов бюджета городского округа;

5. Повышение экономической эффективности использования промышленных территорий:

- Создание логистических центров;

- Развитие коворкинг-зон, образовательных хабов, дизайн-заводов, креативных площадок.

Исследуемая территория Невьянского машиностроительного завода

В 1699 году Петр I учредил Невьянский завод. В мае 1701 года начались работы по возведению плотины и битью свай. В 1902 году на базе механического цеха в Невьянске было организовано производство первой машиностроительной продукции – драга для добычи золота и платины. Спустя более чем 250 лет с момента основания, в годы Великой Отечественной войны, завод вновь начал производить вооружения [8].

На сегодняшний день на заводе проводятся инженерные разработки и производят различные виды сложного машиностроительного оборудования, которое предназначено для ключевых отраслей российской промышленности и соответствует высоким международным стандартам качества.

Общая площадь территории завода составляет 205 тыс. кв. м, на ней находится 26 зданий и сооружений, сумма площадей которых составляет 70 тыс. кв. м, этажность варьируется от 1 до 5, в основном большую часть занимают ранее функционирующие цеха с 1 и 2 этажами. Основные года построек – 1962 и 1969, возведенные здания административных корпусов построены позднее – в 1990 году.

Существующие объекты используются не полностью – из более чем 70 тыс. кв. м функционирует всего 10 тыс. кв. м, то есть 14% площадей эксплуатируются, в определенных местах полностью, в других – частично сдаются в аренду. Огромное снижение уровня эксплуатации заводских площадей связано с падением спроса на производство вооружений, уровень которого не восполнился машиностроением.

На сегодняшний день низкий показатель использования полезных площадей обуславливается несколькими факторами:

- Отсутствие спроса на большие площади: нет заинтересованных компаний, арендаторов, нуждающихся в этом;

- Значительная изношенность зданий и сооружений: для сдачи объектов в аренду собственнику потребуются переоборудование и очистка объектов, так как внутри зданий находятся заброшенное оборудование, непригодные станки, мусор, вещи рабочих и т.п.;

- Высокая стоимость восстановления: необходимы большие вложения в реставрацию, реставрацию, ремонт зданий, их обновление и поддержание.

- Отсутствие финансирования на комплексное развитие. Необходимо разделять проект редевелопмента на этапы и участвовать в различных федеральных программах и национальных проектах, однако победа в них не гарантирована. Также для полного покрытия затрат необходим поиск крупных инвесторов.

Для понимания сценариев развития необходимо оценить месторасположение территории завода. Участок находится в центральной части города, где преобладает застройка малой и средней этажности.

Из анализа окружающей застройки следует, что на расстоянии 20-640 метров от участка расположены промышленные и гражданские здания: жилые дома, филиал УрФУ, колледжи, училище, школы, детские сады, предприятия розничной торговли, бизнес-центры, здания органов управления, музеи, выставочные залы, дворец культуры и собор.

Рядом с участком проходит Октябрьский проспект – магистральная улица общегородского значения.

Редевелопмент территории

В условиях современного урбанизма реконструкция промышленных территорий является актуальной задачей, так как это позволяет не только оптимизировать исполь-

зование городских земель, но и повысить комфорт и качество жизни горожан. Редевелопмент территории может осуществляться на двух основных уровнях: градостроительном и архитектурно-планировочном.

Градостроительный уровень преобразований за счет проекта редевелопмента территории машиностроительного завода предполагает [5]:

1. Улучшение инфраструктуры территории: создание новых инженерных сетей, улучшение транспортной доступности, развитие пешеходной и велосипедной инфраструктуры;

2. Развитие транспортной инфраструктуры с учетом благоприятного воздействия на окружающую территорию и городскую среду.

3. Создание разнофункциональных общественных пространств, таких как парки, зеленые площади и другие места для отдыха в промышленных зонах, способствующих их интеграции в городскую среду.

4. Осуществление архитектурно-градостроительных мероприятий для улучшения качества промышленных и окружающих территорий, включая благоустройство, озеленение, реконструкцию фасадов промышленных зданий и снос непригодных для реконструкции строений.

5. Использование экологических мер: внедрение энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий, очистка и переработка отходов, озеленение территории.

6. Создание культурно-развлекательных и образовательных учреждений: Использование промышленной эстетики в качестве фона для общественных акций, проведения массовых мероприятий, выставок и кинофестивалей.

Преобразования на уровне архитектурно-планировочных решений за счет проекта редевелопмента территории машиностроительного завода предполагает:

1. Модернизацию технологических процессов: сокращение производственных площадей, строительство перерабатывающих производств, возведение энерго-и ресурсосберегающих объектов;

2. Функциональная переориентация предприятия и нефункционирующих зданий: перепрофилирование производственных помещений под офисные центры, торговые площади, технопарки, бизнес-инкубаторы.

3. Создание новых жилых массивов: организация жилой застройки и гостиниц

на освободившихся территориях промышленных зон с учетом близости к рабочим местам и социальной инфраструктуре.

4. Создание спортивных объектов и зон отдыха: строительство спортивных площадок, тренажерных залов, парковых зон, что способствует укреплению здоровья и повышению качества жизни горожан.

Таким образом, реконструкция промышленных территорий требует комплексного подхода на всех уровнях планирования. Реализуя градостроительные и архитектурно-планировочные преобразования, можно не только повысить эффективность использования промышленных зон, но и улучшить экологическую обстановку, создать новые общественные пространства и повысить комфортность городской среды в целом.

Выводы

Создание и развитие многофункциональных кластеров положительно отразится на социальной, экономической и бюджетной сферах. Развитие креативной индустрии не только способствует созданию новых рабочих мест, но и удовлетворяет социально-культурные и досуговые потребности общества. Таким образом, предоставляется возможность получить актуальные творческие профессии или навыки в производстве товаров и услуг. Экономическим эффектом в данном случае выступает получение дохода предпринимателя и арендодателей с реализации проекта кластера. Кроме того, развитие предпринимательства и увеличение юридических лиц в этой отрасли положительно сказывается на доходах местных, региональных и федеральных бюджетов.

Кластеры важны как для развития самого города, повышения уровня качества городской среды (если кластер появляется в промзоне или путем редевелопмента заброшенных зданий, появляется новая точка притяжения для горожан), так и для бизнеса (поддержка предпринимательства, предоставление возможности развития собственного дела, создание новых рабочих мест). Важную роль в поддержке креативных индустрий могут сыграть местные власти, которые могут мотивировать жителей и оказывать финансовую поддержку через специальные субсидии и гранты, а также предоставлять им площадки для творческой деятельности.

Анализируя отечественный и зарубежный успешный опыт, можно сделать вывод о том, что тематика индустриальных парков, многофункциональных кластеров и технопарков на данный момент является актуальной и показывает важность подобных проектов.

Положительный экономический эффект редулопмента промышленной территории заключается в следующем:

1. создаются новые рабочие места, снижается уровень безработицы;
2. для предпринимателей будут доступны новые площади для ведения бизнеса в самом сердце города, целевой аудиторией будут являться как местные жители, так и многочисленные туристы, а налоги от деятельности пойдут на развитие городского округа в целом;
3. задействие заброшенной территории, трансформации неэффективно используемых объектов и использование ее потенциала положительно сказывается

на пространственном и экономическом развитии города;

4. благодаря созданию новых точек притяжения на территории наблюдается привлечение большего числа туристов, увеличивается их времяпрепровождение в городе и идет дополнительная прибыль с оказываемых услуг;

5. повышается индекс качества городской среды и уровень комфорта, население в меньшей степени захочет переезжать в соседние города.

Резиденты кластеров получают возможность снизить себестоимость производимой продукции, рост количества рабочих мест, все это увеличивает производительность труда, налоговые поступления в бюджет, а также является одним из факторов роста ВВП. Редулопмент является одним из эффективных способов сохранения объектов и рациональным вариантом использования ранее неиспользуемых территорий.

Библиографический список

1. Журавлёва Т., Токарев И., Ярмошук Я. Сносить нельзя ревитализировать. Практическое руководство по созданию креативного кластера. М.: ООО «Флакон Икс», 2019. 111с.
2. Шапина Е.С. Проблемы редулопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге // Молодой ученый. 2018. № 48 (234). С. 59-62. URL: <https://moluch.ru/archive/234/54290/> (дата обращения: 21.01.2024).
3. Амосова Е.В. Творческие кластеры как способ сохранения и редулопмента объектов индустриального наследия // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). 2019. №3 (52). С. 98-102.
4. Креативные кластеры: глобальные тренды и отечественная специфика. Форум Креативного Бизнеса (Creative Business Forum) [Электронный ресурс]. URL: <https://roscongress.org/sessions/fcb-2021-kreativnye-klastery-globalnye-trendy-i-otechestvennaya-spetsifika/materials/#> (дата обращения: 10.02.2024).
5. Быстров П.Н., Закиров Р.С. К вопросу о редулопменте промышленных территорий в центральной части города // Известия КазГАСУ. 2006. №1 (5). С. 59-61.
6. Стратегия социально-экономического развития Невьянского городского округа на период до 2035 года. Невьянск, 2018. 198 с.
7. Мешкова В.М. Наклонная башня Демидовых – туристический бренд г. Невьянска // Третьи Невьянские исторические чтения: материалы научно-практической конференции. Невьянск: Пятёрка; Екатеринбург, 2009.
8. Невьянский машиностроительный завод официальный сайт. [Электронный ресурс]. URL: <https://nmz-group.ru/> (дата обращения: 10.02.2024).