

Реновация как разновидность модернизации городских территорий

И.Ю. Зильберова, В.Д. Маилян, К.С. Петров, М.А. Беланова

Донской государственной технической университет, Ростов-на-Дону

Аннотация: Города во всем мире испытывают недостаток в земельных ресурсах, при том, что жилищный фонд находится в состоянии чрезвычайной изношенности. Решением обозначенной проблемы становится такое понятие как реновация – процесс обновления городского пространства. Данный механизм на сегодняшний день предусмотрен в Градостроительном кодексе РФ, однако по ряду причин внедрение его на практике ограничено. Реновация необходима в сложившихся условиях современного мира, чтобы адаптировать пространства бывших промышленных зон для их использования в уже новом формате. Подавляющее большинство промышленных компаний прекращают свою деятельность в пределах городов, и их территории превращаются в запущенную депрессивную застройку, изолированную от городской социальной среды. Авторами данной статьи рассмотрены и проанализированы преимущества реализации программ реновации для жителей РФ.

Ключевые слова: реновация, эко-строительство, депрессивные территории, модернизация городских территорий, развитие регионов, редевелопмент.

На сегодняшний день во всем мире, включая и Российскую Федерацию, наблюдается тенденция к росту городов. Статистика показывает, что за 5 лет – с 2011 по 2016 г., - площадь увеличилась на 4%. Поскольку городские территории застроены почти полностью, они разрастаются за счет присоединения прилегающих территорий. Происходит это в соответствии с решениями органов власти. Таким образом присоединяются участки сельскохозяйственного назначения, лесного фонда или иных категорий для строительства жилья, промышленных предприятий или создания рекреационных зон. В отдельных случаях присоединяют соседние населенные пункты. В случае, когда расширяться город не имеет возможности, происходит уплотнение его за счёт точечной застройки [1].

Целью исследования является рассмотрение социокультурных аспектов реновации в развитии города. Это можно сформулировать в вопросе: может ли реновация стать универсальным инструментом в социокультурном развитии города. От тенденции расширения городов за счет застройки прилегающих территорий в мире постепенно стараются уйти, поскольку

большинство городов расположено, как правило, в центре важных сельскохозяйственных зон или других районов, богатых биоресурсами [2, 3]. Поскольку такая тенденция приводит к нарушению экосистем окружающих территорий, а также к снижению продуктивности территорий, предпочтение отдается развитию имеющихся городских пространств. На рисунке 1 представлен график построенных жилых зданий РФ.

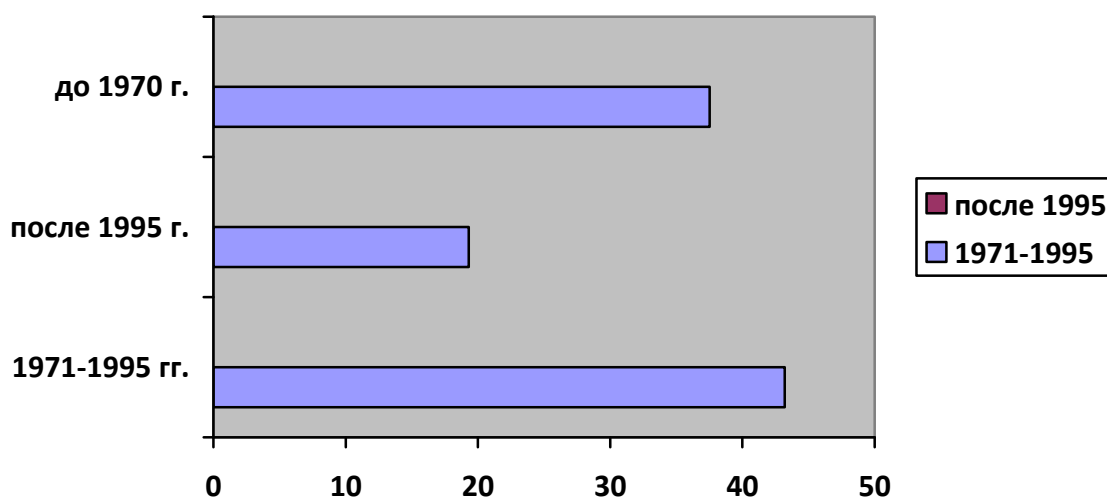


Рисунок 1 – График построенных жилых зданий РФ

Как видно из графика, большую часть жилья в РФ (43,2 %) построили достаточно давно, в 1971-1995 годах. И только 19,3 % было построено после 1995 года. Остальное жилье (37,5 %) сооружено до 1970 года. При этом, стоит отметить, что за 20 лет, в период с 1990 по 2010 годы, совокупная площадь аварийного жилого фонда увеличилась в три раза.

Отсюда следует, что на данный момент основной преследуемой целью строительной отрасли должно стать обеспечение обновления старого жилого фонда, замену его на жилой фонд, соответствующий современным требованиям и нормам. Реновация сегодня новый термин для РФ, однако уже в ближайшем будущем он может получить широкое применение на территории всей страны [4].

Реновация является социальным проектом, это комплекс мер, направленных на строительство нового комфортного для людей жилья, благоустройство территорий, а также эффективное использование городского пространства, обновление прилегающей инфраструктуры, оснащение всего квартала объектами социально-культурного назначения [5]. Основные условия проведения программы реновации рассмотрены ниже.

✓ Решение о развитии ранее застроенной территории принимается на законодательном уровне с указанием перечня таких объектов перечня территории, адресов зданий, сооружений, строений, подлежащих сносу, реконструкции.

✓ Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора, между органом государственной власти и победителем открытого аукциона

✓ Обязательство победителя аукциона подготовить проект планировки застроенной территории, а также приобретение и передача в государственную собственность благоустроенных жилых помещений для переселения нанимателей

✓ Уплата выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащим сносу собственникам или предоставление жилых помещений и осуществление самого строительства на застроенной территории.

✓ Согласование плана мероприятий по реновации с общественной комиссией.

✓ Обязательным условием заключения договоров с инвесторами - соблюдение зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на выделяемых территориях.

В вопросе реновации промышленных зон возможно рассмотрение двух путей решения: планирование использовать промышленные площадки для

градостроительного развития, а также изменение функционала некоторых предприятий, ориентация их на инновационное экологически чистое производство [6].

Рассмотрим положительные стороны осуществления программы реновации. Во-первых, депрессивные территории оказывают негативное влияние на развитие города, и от них необходимо избавляться.

Во-вторых, немаловажным является преимущество качества инженерных сетей в современных новых домах, а также качество звукоизоляции и его теплоизоляции, поскольку данные аспекты оказывают существенное влияние на стоимость ремонтных работ в будущем [7].

Нельзя не отметить также и развитие прилегающих к домам территорий. Создание специальных мест, отведенных для парковки, позволит очистить дворы от транспорта, пристроенного на всей свободной территории.

Немаловажным фактором является также и то, что новые, современные дома положительно скажутся на внешнем облике улиц и города [8]. В центральных районах городов появятся площади под строительство жилых, общественных, социо-культурных и других объектов недвижимости, которые в свою очередь смогут приносить доход в бюджет города. Также, в результате строительства такого масштаба, появятся новые рабочие места пешей доступности.

Таким образом, реновация жилых территорий является сейчас одним из приоритетных направлений градостроительства, однако проекты реновации являются сложной градостроительной задачей в виду большого количества градостроительных ограничений, а также существенного объема уникальных природных и культурно-исторических объектов на территории городов [9, 10].

Результатом реновации должно стать переоснащение городских пространств, создание безопасной и комфортной обстановки. С помощью

проектов реновации в будущем возможно оздоровить город, поднять качество жизни на новый уровень.

Литература

1. Сабына Е.Н., Сабына М.Н. Реновация как форма улучшения городского пространства // Scientific Cooperation Center "Interactive plus". - 2018. - №11. - С. 54-56.
2. Antony Chum. The impact of gentrification on residential evictions // Urban Geography, 2015. Vol. 36, № 7. pp. 1083–1084.
3. Разнобарский И.И. Государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства для целей формирования инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области // Актуальные проблемы права, экономики и управления. 2015. -№ 11.- С. 58-59
4. Коновальчикова С.С. Реновация жилищного фонда: опыт России и Германии // Градостроительное право. 2017. -№ 2.- С. 35—37.
5. Маршалкович А. С., Афолина М. И. Экология городской среды: Конспект лекций; М-во образования и науки РФ, — М.: НИУ МГСУ, — 2016. — 319 с. URL.: [www. Iprbookshop](http://www.Iprbookshop)
6. Дауди Т.М. О некоторых проблемах правового регулирования реновации в городе Москве // Закон и право. 2017.- № 9.- С. 39—41.
7. Петров К.С., Кузьмина В.А., Федорова К.В. Проблемы внедрения программных комплексов на основе технологий информационного моделирования (BIM-технологии)//Инженерный вестник Дона. 2017. №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2017/4057
8. Астафьева О.Е. Снижение негативного воздействия строительства на экосистемы за счет сертификации по «зеленым» стандартам // Архитектура и строительство России, 2015, №2. с.15-21.

9. Urban green-blue grids for sustainable and resilient cities. URL: urbangreenbluegrids.com/projects/bo01-city-of-tomorrow-malmo-sweden/ (дата обращения: 28.11.2019).

10. Маметьев В. А. Реализация проектов реновации в Москве в целях повышения эффективности использования территорий жилой застройки // Молодой ученый. 2017. — №38. — С. 28-32.

References

1. Sabyna E.N., Sabyna M.N. Scientific Cooperation Center "Interactive plus". 2018. №11. pp. 54-56.
2. Antony Chum Urban Geography, 2015.Vol. 36, No. 7. pp. 1083–1084.
3. Raznobarskij I.I. Aktual'nye problemy prava, ekonomiki i upravleniya. 2015. № 11. pp. 58-59.
4. Konoval'chikova S.S. Gradostroitel'noe pravo. 2017. № 2. pp. 35—37.
5. Marshalkovich A. S., Afonina M. I. Ekologiya gorodskoj sredy: Konspekt lekciy [Ecology of the urban environment: Lecture notes]; M-vo obrazovaniya i nauki RF, M.: NIU MGSU, 2016. 319 p. URL.: [www. Iprbookshop](http://www.Iprbookshop)
6. Daudi T.M. Zakon i pravo. 2017.№ 9. pp. 39—41.
7. Petrov K.S., Kuz'mina V.A., Fedorova K.V. Inzhenernyj vestnik Dona. 2017. №2 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2017/4057
8. Astaf'eva O.E. Arhitektura i stroitel'stvo Rossii, 2015, №2. pp.15-21.
9. Urban green-blue grids for sustainable and resilient cities. URL: urbangreenbluegrids.com/projects/bo01-city-of-tomorrow-malmo-sweden/ (data obrashcheniya: 28.11.2019).
10. Mamet'ev V. A. Molodoj uchenyj. 2017. №38. pp. 28-32.