

*Затолокина Н.М., канд. геогр. наук, доц.,**Ширина Н.В., канд. техн. наук, доц.**Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

ОРГАНИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НА ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ ПУТЕМ ВОВЛЕЧЕНИЯ В ОБОРОТ ДЕПРЕССИВНЫХ ПЛОЩАДОК

nm-zatolokina@yandex.ru

Анализируются проблемы, связанные с максимальным использованием депрессивных промышленных площадок за счет привлечения инвесторов и создания эффективных производств, для чего в Белгородской области в связи с распоряжением правительства Белгородской области от 25 января 2010 г. №35-рп запущен областной проект «Зеленая столица», одним из направлений которых и является развитие неэффективно работающих и депрессивных промышленных площадок.

Ключевые слова: депрессивные площадки, инвестиционные проекты, городская территория.

Территория города является базисом для проживания, труда и отдыха населения, а так же для размещения и функционирования предприятий, организаций, учреждений.

Главная цель управления городской территорией - создание условий для эффективного функционирования и использования всей совокупности объектов, расположенных на территории города, обеспечения их сохранности, развития объектов в интересах всего населения, проживающего на городской территории.

Развитие территории города - улучшение, достигаемое посредством управления, создающее предпосылки для устойчивого развития городского сообщества, что позволяет развивать город как большую социально-экономическую систему.

Градостроительным документом, определяющим перспективы развития территорий на длительный срок, является Генеральный план. Его основные задачи – это определение проблем градостроительного развития и обеспечение их решений с учетом анализа параметров сложившейся среды и существующих ресурсов жизнеобеспечения.

В последние годы в г. Новый Оскол (Белгородская область) сложилась ситуация, когда производства закрываются по экономическим причинам или выводятся за пределы города из-за нарушения экологических норм. Часть из них приходит в упадок, при этом негативно влияя на внешний облик города.

Наличие таких объектов отрицательно влияет на развитие городской среды, отвечающей современным нормам жизни, архитектурным и эстетическим требованиям, нарушает упорядоченность застройки, устойчивое формирование благоприятной и безопасной материальной среды жизнедеятельности населения.

В соответствии с распоряжением Правительства Белгородской области от 26 марта 2012 г. № 175-рп «О развитии депрессивных промышленных площадок, расположенных на тер-

ритории Белгородской области», органам местного самоуправления рекомендуется осуществлять мероприятия по развитию депрессивных промышленных площадок, в том числе составить реестр депрессивных промышленных площадок на территории муниципальных районов, провести анализ соответствия переданного имущества, в том числе земельных участков, предметам, целям и результатам деятельности хозяйствующего субъекта, разработать предложения по развитию каждой депрессивной площадки в форме проектов.

Администрацией Новооскольского района было выявлено две депрессивные площадки города, а именно бывшая территория ЗАО «Консервный комбинат» и Новооскольский цех ЗАО «Волоконовский МКК».

Градостроительная реабилитация таких территорий должна проводиться как радикальное изменение бывшей производственной зоны. Такое преобразование обеспечит территорию инфраструктурой и сделает ее открытой для населения, позволит активно включить в жизнь города. В проекте предусматривается эффективное использование территории для социальных и рекреационных целей, это обеспечит создание благоприятных условий жизнедеятельности человека, включая: обеспечение доступности социально значимых объектов, озеленённых территорий общего пользования, создание комфортной, комплексно организованной, благоустроенной городской среды.

Для обеспечения эффективного использования территории первоочередным мероприятием является изменение территориальной зоны земельного участка, что повлечет изменение Правил землепользования и застройки данной территории.

Изменение границ территориальных зон позволит включить территории депрессионных производственных площадок в оборот с целью дальнейшего развития и использования для нужд населения.

Первая депрессивная площадка - территория ЗАО «Оскольский консервный комбинат» - расположена в центральной части г. Новый Оскол по ул. Гражданская. Территория ограничена жилой застройкой, административными учреждениями, городским лесом (рис.1).



Рис. 1. Местоположение ЗАО «Оскольский консервный завод» в системе смежных территорий



Рис. 2. Местоположение ЗАО «Оскольский консервный завод» на схеме функционального зонирования

Территория бывшего завода находится в непосредственной близости от городского центра, занимая одно из ключевых мест в планировочной структуре города, эта площадка обладает высоким потенциалом градостроительного развития. Однако существующее использование территории и застройки промышленной зоны в значительной степени не отвечают современным градостроительным, экологическим и социально-экономическим требованиям.

С целью вовлечения в оборот данной территории предлагается организовать на данной

Согласно схеме функционального зонирования территория завода относится к производственной зоне, которая формируются объектами промышленности и коммунально-складскими объектами, а также территориями их расширения, это представлено на рис. 2.

территории жилую зону: строительство многоквартирных домов и организация современных дворовых территорий с отдельными рекреационными зонами. Проект позволит увеличить объемы жилищного строительства, благоустроить территорию, создать зоны для различных групп населения: детские игровые площадки, спортивные зоны, зоны отдыха и рекреации.

Наличие такой инвестиционной площадки в городе позволит решить ряд основных задач города, улучшит эстетический вид и внешний облик города, будет соответствовать требованиям

благоустройства и отвечать общим требованиям безопасности.

Вторая депрессивная площадка - территория Новооскольского цеха ЗАО «Волоконовский Молочный Консервный Комбинат» - расположена в южной части города, по ул. Тургенева (рис. 3).



Рис. 3. Местоположение Новооскольского цеха ЗАО «Волоконовский Молочный Консервный Комбинат»



Рис. 4. Расположение исследуемой территории на схеме функционального зонирования

В последние годы возникла серьезная проблема, связанная с промышленными зонами и их объектами. Из-за большого количества требуемых капиталовложений частные владельцы или муниципальные власти не могут заняться их перепрофилированием или возобновлением старого производства.

Для придания данной площадки инвестиционной привлекательности предлагается разде-

Исследуемая территория согласно Генеральному плану относится к производственной зоне, на ней размещены коммунально-складские объекты (рис.4). По функциональному назначению данная территория должны стать защитным барьером.

лить ее условно на две части: зоны отдыха и коммерческой зоны (к примеру, объект общественного питания). Этот выбор обусловлен тем, что в этой части города отсутствуют объекты рекреационного назначения: парки, скверы, бульвары, а так же объекты общественного питания.

Проект позволит решить проблему рекреационных мест в данном районе города, создать

комплексно благоустроенный парк с использованием малых архитектурных форм и декоративного озеленения. Такое использование территории будет иметь и экономическое и социальное значение.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Промышленность г. Новый Оскол.- Режим доступа: <http://www.novoskol.belnet.ru/>.- Сист.требования: IBM; Internet Explorer.
2. Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Новый Оскол» Новооскольского района Белгородской области: офиц.текст.-Белгород, 2013.
3. Распоряжение Правительства Белгородской области от 26 марта 2012 г. № 175-рп «О развитии депрессивных промышленных площа-
- док, расположенных на территории Белгородской области» .- Режим доступа: <http://base.garant.ru/26347112>
4. Сушенцева Н.В. Вопросы территориального планирования: учеб.пособие / Н.В.Сушенцева. - Новосибирск: Сибирское книжное издательство, 2011.- Режим доступа: http://www.sibacc.ru/images/content/territ_plan.pdf
5. Шевелева Е.В. Основные принципы озеленения дворовых территорий/ Е.В.Шевелева, Е.Н Самошкин. - Брянск: БГИТА.- Режим доступа: http://science-bsea.bgita.ru/2000/perspektiv_2000/sheveljova_dvorig.htm
6. Ширина Н.В., Кононова О.Ю. Актуальность проблемы учета зон с особыми условиями использования территории // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2014. № 2. С. 135-138.