

Арендное жилье позволяет решать жилищные проблемы различных категорий граждан, создает условия для эффективной межтерриториальной миграции населения, способствует привлечению граждан, имеющих специальности, необходимые для социально-экономического развития территории [10].

ЛИТЕРАТУРА

1. Шомина, Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья / Е.С. Шомина ; Гос. ун-т – Высш. шк. экономики. – М. : Изд. дом Гос. ун-та – Высш. шк. экономики, 2010. – 364 с.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-З [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rgkh.by/attachments/article/Жилищный%20кодекс%202013.pdf>. – Дата доступа: 24.09.2019.
3. Жилищное строительство в Республике Беларусь : стат. сб. / Нац. статист. ком. Респ. Беларусь ; пред. редкол. В.И. Зиновский. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2014. – 203 с.
4. Социальное положение и уровень жизни населения Республики Беларусь : стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь ; пред. редкол. В.И. Зиновский. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2014. – 326 с.
5. Масловская, Е. Аренда жилой недвижимости в Германии. Чем она отличается от аренды жилья в Беларуси? [Электронный ресурс] / Е. Масловская // REALT.BY Недвижимость. – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/14302/>. – Дата доступа: 24.09.2019.
6. Королева, Е.Ю. Анализ структуры жилищного фонда и способов коммунального обслуживания в России и зарубежных странах / Е.Ю.Королева // The Way of Science International scientific journal. – 2014. – № 4 (4). – С. 61–66.
7. Жилищное хозяйство в России. 2013 : стат. сб./ И.В. Безрукавая [и др.], Росстат. – М., 2013. – 286 с. – Ж 72
8. Жилищный кодекс Российской Федерации по состоянию на 05.10.2015 г. [Электронный ресурс] / Режим доступа: file:///C:/Users/tomshir/Downloads/garant_zhilischny_kodeks_rf.pdf. – Дата доступа: 24.09.2019.
9. Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования. Украина / Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций – Орг. Объед. Наций Нью-Йорк и Женева: Орг. Объед. Наций, 2013. – 103 с.
10. Рогожина, Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда / Н.Н. Рогожина // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 8 (143). – С. 72–78.
11. Housing statistics [Электронный ресурс] // Eurostat Statistics Explained. – Режим доступа: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics. – Дата доступа: 24.09.2019.
12. Как живет Германия: интересные факты о немецком рынке недвижимости [Электронный ресурс] // Tranio.com Зарубежная недвижимость – Режим доступа: https://tranio.ru/germany/analytics/kak_zhivet_germaniya_interesnye_fakty_o_nemetskom_rynke_nedvizhimosti_4131/. – Дата доступа: 24.09.2019.
13. Система управления жилой недвижимостью в Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Housing_management_Germany_IWO_Rus.pdf. – Дата доступа: 24.09.2019.
14. Индекс недвижимости. Обзор европейских рынков жилой недвижимости. – Deloitte. : Делойт и Туш СНГ, 2013. – 15 с.
15. House of Commons Communities and Local Government Committee. The Private Rented Sector First Report of Session 2013–14 / House of Commons Communities and Local Government Committee, 2013. – 79 p.
16. Владеть домом в Англии [Электронный ресурс] // Новостной бриз с берегов Атлантики : информ. портал о самой Западной Европе. – Режим доступа: <http://adelanta.info/encyclopaedia/realty/480/>. – Дата доступа: 24.09.2019.

УДК 711.554

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГРОДНО

О.И.СЫСОЕВА, А.В. ШИКОВЕЦ

(Белорусский национальный технический университет, Минск)

Особенности и проблемы развития сложившихся промышленных территорий городов Беларуси в настоящее время требует тщательного анализа на основе накопленного теоретического и практического опыта, специальных научных исследований. Важная задача – выбор оптимальных и современных направлений и принципов регулирования их будущего развития и трансформации.

Промышленные объекты во все периоды становления современных белорусских городов не только определяли уровень экономического благосостояния населения и потенциал развития города, но и в значительной степени влияли на формирование его архитектурно-планировочной структуры. Эта роль промышленности сохраняется и при изменении социально-экономических условий. Сейчас представляется важным учесть особенности исторического развития промышленной сферы городов для выявления перспективных направлений градостроительной и архитектурно-пространственной трансформации про-

мышленных объектов различного уровня, которое диктуется потребностями как со стороны производства, так и города. Исследования вопросов трансформации производственных объектов показывают, что круг задач и используемые приемы размещения или ликвидации, дополнения и упорядочения застройки, изменения ее функции на иную производственную или непроизводственную опираются на сложившиеся тенденции развития промышленной сферы конкретного города.

Становление промышленной сферы города Гродно началось во второй половине 18 в. с возникновением ремесленных мастерских, на которых применялся наемный труд. Эти предприятия в разных документах назывались «заводами», «фабриками», «мануфактурами». В это время было создано 20 относительно крупных промышленных предприятий, на которых были заняты более 3000 человек, в т.ч. и около 70 мастеров, приглашенных из западноевропейских стран: Франции, Германии, Швейцарии, Италии. В городе развивалось производство тканей и кожевенных изделий, работали каретная, оружейная и красильная мануфактуры, производились как ювелирные, так и стальные изделия и орудия труда. Новые мануфактуры размещались в северо-восточном направлении, формируя промышленный комплекс в Гроднице (район современной площади Тизенгауза). По инициативе гродненского старосты Антония Тизенгауза в трех километрах от города в Лососно предполагалось создать промышленный центр более высокого типа «Кунштат» на гидроресурсах реки Лососянки, своего рода прообраз будущих промышленных узлов.

Однако к середине 19 в. от промышленного комплекса Гродно остались только несколько свечных фабрик, мельниц, малых предприятий по производству кирпича. Основной доход города формировался за счет Гродненской пристани, на которой грузились суда с сельскохозяйственной продукцией, товарным лесом и пиломатериалами. Упадок определили: уозсть рынка сбыта, конкуренция иностранных товаров, применение крепостного труда и общий государственный кризис Речи Посполитой, закончившийся ее разделом [1].

Начало формирования капиталистических отношений в промышленном производстве города Гродно и его экономическое развитие возобновилось с изменением политического статуса города, ставшего губернским городом Российской империи. После отмены крепостного права появились 74 промышленных предприятия, в т.ч. 15 фабрично-заводского типа (с паровыми машинами). Ведущими отраслями являлись: пищевое, деревообрабатывающее и бумажно-полиграфическое производство. Особенно значительное развитие в Гродно получила табачная промышленность. Основанная в 1862 г. фабрика акционерного общества «Шерешевский и К^о» в 1899 г. выпустила продукции на 2,4 млн рублей и насчитывала свыше 1500 рабочих.

Это было крупнейшее предприятие в Беларуси. Его продукция успешно представлялась на выставках в Москве, Чикаго, Амстердаме. В конце 90-х годов 19 в. в городе имелось два винокуренных и два спиртоочистительных завода, несколько пивоваренных предприятий. Деревообработка была представлена четырьмя лесопильными заводами. Но в подавляющем большинстве это были предприятия с числом рабочих до 20 человек. К более крупным предприятиям относились: мануфактура по выпуску конторских книг (около 200 чел.) и мануфактура по производству пробок (130 чел.). На пяти типографиях было занято около 200 рабочих. Металлообработка была представлена чугунолитейной мастерской по выпуску мелких изделий. В 1862 году через город прошла Петербургско-Варшавская железная дорога, что создало дополнительные возможности для развития города и его промышленности. Однако значительную роль по-прежнему играло мелкое ремесленное производство [2].

К концу 19 в. значительно расширилась территория города. Расширение Гродно шло в северо-западном и северо-восточном направлениях. Промышленные предприятия в основном размещались в прибрежной зоне реки Неман в районе моста, вдоль железной дороги и городских улиц, проходящих через бывший промышленный район Городницы, выходящих из города в направлении Озер и Скиделя. В период вхождения Гродно в состав Польши с 1926 по 1939 гг. были восстановлены 5 ремесленных цехов.

После освобождения Гродно 16 июля 1944 года от немецко-фашистских захватчиков начался новый этап развития промышленной сферы города. Уже к концу 1950 года была восстановлена электростанция и построены новые предприятия: обувная и швейная фабрики, тонкосуконный комбинат и комбинат строительных материалов, известковый, молочный и хлебозаводы. С 1951 по 1955 гг. были реконструированы стекольный, велосборочный, бытовых приборов и кожевенный заводы, комбинаты строительных материалов и тонкосуконный, табачная фабрика, расширена мебельная фабрика и др. [3].

Первый генеральный план развития города был разработан в 1949 г. Гродненским филиалом института «Белгоспроект». По нему предусматривалось сохранение радиальной планировки города и исторически сложившейся системы размещения производственных объектов, что заложило основу

для формирования современных промышленных районов. Новые промышленные предприятия концентрировались в северной, северо-восточной, юго-западной частях города. Среди них наиболее крупные – это завод «Автозапчасть», велосипедный, сборного железобетона, сантехнического оборудования.

С 1960 г. началось строительство промышленного объекта союзного значения – азототукового завода, что потребовало создания в 1963 г. второго генерального плана, разработанного институтом «Белгоспроект». По новому плану было проведено упорядочение существующего зонирования территорий и закреплено дальнейшее развитие города в восточном, северном, юго-западном направлениях. Активно началось формирование ул. Горького и Советских пограничников, на которых размещались главные промышленные образования: северный и южный промышленные районы.

Создание промышленных узлов в начале 1960-х годов было связано с общей стратегией развития промышленного строительства в СССР. Начинаясь переход от обособленного расположения отдельных промышленных предприятий к групповому, предполагалась широкая кооперация между ними. Менялись методы проектирования и строительства промышленных объектов – вводился принцип объединения их в комплексы – промышленные узлы. В Гродно предусматривалось создание двух промышленных узлов – Северного и Юго-Западного.

Для строительства Северного промышленного узла отводилась площадка в северной части города (в границах улиц Горького-Дзержинского-Пушкина и проектируемой окружной магистрали), которая имела форму неправильного многоугольника и в проектируемых границах составляла площадь 330 га. На территории промышленного узла находились существующие промышленные предприятия, расположенные в основном в южной части площадки. По ул. Горького размещались хлопкопрядильная фабрика и резервная площадка для других предприятий текстильной промышленности, электротехнический завод с 8-этажным административным блоком проектировался как доминирующий объем ансамбля вдоль улицы. Предприятия пищевой (рис. 1) и машиностроительной промышленности запроектированы вдоль улицы, параллельной ул. Горького внутри промышленного района. Вдоль ул. Дзержинского территория в основном застроена старыми предприятиями, перспективными для реконструкции. Своеобразному архитектурно-композиционному решению способствовало создание общественного центра промышленного узла, который намечался на проектируемой магистрали. Проектом предусматривалась зеленая зона с трех сторон общественного центра, на которой размещались объекты отдыха и спорта. Перед каждым предприятием узла были запроектированы предзаводские площади с местами отдыха и автостоянками.



Рисунок 1 – Молочный комбинат в составе Северного промышленного узла

Юго-Западный промышленный узел площадью 272 га проектировался на Левобережном склоне реки Неман, преимущественно на свободной территории. В состав промузла входил завод синтетического волокна, со сроками строительства первой очереди – 1972–1976 гг., и второй – 1976–1978 гг., а также завод сантехзаготовок, мебельная фабрика, гормолзавод, приборостроительный завод, хлебокомбинат и завод механизированного инструмента. Стоит отметить более высокий уровень кооперации в данном промышленном узле. Так, помимо общих инженерных сетей, групповой котельной, компрессорной и энергетической подстанций, пожарного депо предусматривался ряд скооперированных вспомогательных цехов: ремонтно-механического, электроремонтного, инструментального и ремонтно-строительного. Общественный центр промышленного узла и культурно-бытовые объекты расположены вблизи жилого района.

Генеральным планом, разработанным в 1973 г. Минским филиалом ЦНИИПГрадостроительства, было закреплено развитие промышленных районов как промышленных узлов в северной, восточной и южной частях города.

В 1988 г. институтом БелНИИГрадостроительства была выполнена корректировка генерального плана города с прогнозом его развития до 2005 г. К этому времени в городе сформировались северный, восточный, западный и южный промышленные районы. Самый крупный северный район объединил заводы техостнастки, автоагрегатов, торговых машин, радиоприборов, автомагнитол, газозапорной арматуры, тонкосуконный и прядильнониточный комбинаты, молочный завод, винный завод, пивоваренный завод, мяскокомбинат, комбинат строительных материалов. Южный промышленный район сформировался на базе завода карданных валов, сантехнических заготовок, табачной фабрики и стеклозавода, завода синтетического волокна. Дальнейшее развитие этот промышленный район получил со строительством промышленного узла «Южный», сформированного на основе предприятий объединения «Химволокно». Восточный промышленный район был образован предприятиями объединения «Азот» и энергетическими объектами (рис. 2). В западный промышленный район вошли предприятия строительной индустрии, обувная и швейная фабрики.



Рисунок 2 – Азототуковый завод Восточного промышленного района

Современный город Гродно имеет многоотраслевую структуру промышленности. Основа промышленного потенциала на перспективу – химические производства (52% объемов производства товарной продукции); пищевая (18,3%), легкая (8,1%) промышленность, машиностроение и металлообработка (13,7%). Планируется организация технопарка и создание СЭЗ «Гродно-Инвест». Производственные и коммунально-складские территории в сложившихся районах определены генпланом как подлежащие упорядочению планировочной структуры с правом развития производств не выше 4–5 классов санитарной опасности и проведения мероприятий по благоустройству и озеленению территорий (рис. 3) [4].

На сегодняшний день у промышленных территорий в городе возникает ряд проблем – появляется необходимость их сокращать, город обступил их, зачастую они уже в центре селитебной застройки. Часть предприятий не функционируют, комплексность единой промышленной застройки теряется. В

современных условиях прочитывается проявление и новых тенденций, связанных с переходом от города, который создан для производства, к городу для людей, где главное – это обеспечение условий безопасного проживания человека. Появление новых градостроительных регламентов и экологических требований, необходимость повысить эффективность использования городских земель, обеспечить возможности развития самих предприятий в условиях территориальных ограничений повлекли за собой необходимость трансформации сложившихся производственных территорий.



Рисунок 3 – Модель развития планировочной структуры Гродно с учетом размещения промышленных районов

Проблемы развития застройки промышленных районов города могут быть рассмотрены на примере самого крупного Северного промышленного узла. В его состав входили хлопкопрядильная фабрика, электротехнический завод, предприятия пищевой и машиностроительной промышленности. На территории промышленного узла закладывались резервные площадки, в т.ч. и вдоль важной городской улицы Горького, что, наряду с существованием выработанных карьеров, заполненных водой, привело к низкой эффективности использования территории промышленного узла (рис. 4).

За последнее время часть нерентабельных предприятий перестали функционировать и как на резервных территориях, так и за счет закрываемых предприятий в местах отчуждения возникают новые градостроительные образования и отдельные объекты различного назначения, что часто приводит к хаотичности застройки. Чаще всего это объекты торговли, которые размещаются по внешнему периметру застройки в приспособленных промышленных зданиях (торговый центр «Корона») или как самостоятельные новые крупные объекты (гипермаркет «Гиппо»), не решая вопросов использования и планировочной организации территорий внутри промышленного узла (рис. 5). Формальное территориальное объединение разных объектов не всегда обеспечивает должное их функционирование и архитектурно-

пространственную организацию. Поэтому важно, чтобы вопрос освоения данных территорий не зависел только от наличия инвестиционных предложений, а при вводе новых объектов учитывались и развивались сложившиеся в городской среде планировочные и архитектурно-пространственные связи.



Рисунок 4 – Панорама территории Северного промышленного узла



Рисунок 5 – Использование заводских корпусов для размещения объектов торговли

Таким образом, можно сказать, что реализуемая по требованию времени тенденция пространственной интеграции промышленной и других функций на традиционно промышленных территориях требует выработки грамотных подходов к их трансформации с учетом характера планировочной организации сложившихся производственных зон, особенностями формирования транспортно-пешеходных связей и системы общественных центров, а также историческими особенностями архитектурно-планировочного формирования городов. Это позволит не только решить экономические задачи, упорядочить застройку, повысить компактность существующих промышленных территорий, но и обеспечить преемственность при развитии планировочных и пространственных структур как основы архитектурного развития городской среды.

ЛИТЕРАТУРА

1. Вашкевіч, А. На Гродзенскім бруку / А. Вашкевіч. – Гродна : ЮрСаПрынт, 2012. – 100 с.
2. Лакотка, А.І. Нацыянальныя рысы беларускай архітэктуры / А.І. Лакотка. – Мінск, 1999. – 366 с.
3. Гродно. Историко-экономический очерк / под ред. И.П. Крени и В.М. Жарского. – Минск, 1988. – 169 с.
4. Генеральный план г. Гродно. Основные положения / Мин-во archit. и строит. Респ. Беларусь, Науч.-проектн. респ. унит. предпр. БелНИИПградостроительства. – Минск, 2003. – 63 с.

УДК 728.6:711.3.01

АГРОГОРОДОК КАК НОВАЯ ФОРМА ОРГАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ

С.Ф. ФОМЕНКОВА

(Брестский государственный технический университет)

Рассмотрен агрогородок как новая форма организации населенных мест в Республике Беларусь. Сделан вывод, что в Беларуси существует возможность расширения диапазона служения агрогородков народному хозяйству и национальной культуре за счет поиска новых решений, направленных на развитие агрогородков с историко-культурными ценностями, природными особенностями места и их духовным наследием, природными ресурсами, позволяющими развивать их как центры туризма местного уровня.

В начале второго тысячелетия заканчивается динамический период заселения территории современной Беларуси славянскими племенами и начинают формироваться территориально-политические образования с внутренним перераспределением земельных владений. Система расселения приобретает статический характер и выходит на уровень формирования территориальной провинции.

В 11–12 вв. возникает новый тип поселения – принадлежащая владельцу деревня. В летописях того времени упоминаются княжеские, боярские и церковные села. Села, как тип поселения, оказались достаточно долговечными. На протяжении существования феодально-крепостной системы села сохраняли свое значение территориально- хозяйственных центров. С конца 17 в. села в связи с дифференцированием административных провинций получают значение местных административно-территориальных центров.

К основным типам сельских поселений 14–18 вв. на территории Беларуси относились крестьянские поселения (села) и усадьбы феодалов. Села образовывались у отдельных дворов.

Другой тип поселений – усадьбы феодалов (дворы и фольварки). Усадьбы феодалов сооружались либо вблизи существующих сел, либо вдали от них, становились объектами притяжения при создании новых поселений крестьян.

С середины 16 в. в западной части нынешней Беларуси значительно увеличивается количество фольварков, которые состояли из жилых и хозяйственных построек с прилегающими полями. Во второй половине 17 в. в фольварках строились промышленные предприятия (кузны, лесопилки, мельницы), владельцами которых являлись феодалы.

Размеры сельских поселений определялись местными географическими и природными условиями, а также социально-экономическими факторами общественного развития.

Укрупнение сельских поселений феодальной Беларуси связано с ростом производительных сил, ужесточением функций государства, для которого крупные поселения являлись предпочтительными.

Планировочная структура сельского населенного пункта, сложившаяся в эпоху феодализма, не претерпела существенных изменений с развитием капитализма. Основным элементом являлась крестьянская усадьба, состоявшая из жилых и хозяйственных построек и земельного надела. Многообразие планировочных решений усадьбы белорусского крестьянина сводилось к трем основным типам дворов: веночный, погонный и отдельно стоящие постройки. Для всех типов состав и функциональное назначение строений одинаковы, а различие заключается в особенностях их размещения.